



ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

Софарма имоти АДСИЦ

За 2022 г.



„СОФАРМА ИМОТИ” АДСИЦ

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

ЗА 2022 г.

22 март, 2023

Съдържание

1. Годишен финансов отчет
2. Пояснителни бележки към Годишния финансов отчет
3. Годишен доклад за дейността
4. Декларация за корпоративно управление
5. Декларация от отговорните лица
6. Доклад за изпълнение на политиката за възнагражденията
7. Справка по чл. 31, ал. 3 от ЗДСИЦДС
8. Доклад на независимия одитор
9. Декларация от независимия одитор

СЪДЪРЖАНИЕ

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД	1
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	2
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	3
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	4
 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ	
1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО	5
2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО	11
3. ПРИХОДИ	41
4. ДРУГИ ДОХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА	42
5. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ	42
6. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ	43
7. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА	44
8. ВЪЗСТАНОВЕНА/(НАЧИСЛЕНА) ОБЕЗЦЕНКА НА ФИНАНСОВИ АКТИВИ, НЕТНО	44
9. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ И РАЗХОДИ	44
10. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ	45
11. ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ	50
12. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ	51
13. ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ	51
14. ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ	53
15. ДРУГИ ТЕКУЩИ ВЗЕМАНИЯ И ПРЕДПЛАТЕНИ РАЗХОДИ	53
16. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ	54
17. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	54
18. БАНКОВИ ЗАЕМИ	55
19. ДЪЛГОСРОЧНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА	58
20. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ	58
21. ТЪРГОВСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	58
22. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДАНЪЦИ	59
23. ДРУГИ ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	59
24. СЕГМЕНТНО ОТЧИТАНЕ	59
25. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК	62
26. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	71
27. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА ОТЧЕТА	73

СОФАРМА ИМОТИ АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

за годината, завършваща на 31 декември 2022 г.

	Приложения	2022 BGN'000	2021 BGN'000
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	3	9,405	9,294
Приходи от административно обслужване на имоти	3	1,285	1,216
Преценка на инвестиционни имоти до справедлива стойност	10	3,466	2,016
		14,156	12,526
Други приходи от дейността	4	178	103
		14,334	12,629
Разходи за материали	5	(45)	(50)
Разходи за външни услуги	6	(3,727)	(3,195)
Разходи за персонала	7	(141)	(138)
Разходи за амортизации	11,12	(10)	(10)
Възстановена/(начислена) обезценка на финансови активи, нетно	8	34	28
Печалба от оперативна дейност		10,445	9,264
Финансови разходи		(178)	(193)
Финансови приходи/(разходи), нетно	9	(178)	(193)
Печалба за годината	17	10,267	9,071
Други компоненти на всеобхватния доход за годината		-	-
ОБЩ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ГОДИНАТА		10,267	9,071
Доход на акция	17	BGN 0.47	0.41

Приложенията на страници от 5 до 73 са неразделна част от финансовия отчет.

Изпълнителен директор:
Борис Борисов

Boris
Anchev
Borisov

Digitally signed by
Boris Anchev
Borisov
Date: 2023.03.22
15:13:11 +02'00'

Главен счетоводител (съставител):
Петя Лазарова

Petya
Nikolova
Lazarova

Digitally signed
by Petya
Nikolova
Lazarova
Date: 2023.03.22
15:03:10 +02'00'

Финансов отчет, върху който сме издали одиторски доклад
АФА ООД рег. № 015

Valia
Iordanova
Iordanova

Digitally signed by
Valia Iordanova
Iordanova
Date: 2023.03.23
10:58:12 +02'00'

Валя Йорданова Йорданова
Управител и регистриран одитор, отговорен за одита

VALIA
IORDANOVA
IORDANOVA

Digitally signed
by VALIA
IORDANOVA
IORDANOVA
Date: 2023.03.23
11:15:08 +02'00'

СОФАРМА ИМОТИ АД СИЦ
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
 към 31 декември 2022 г.

	Приложения	31 декември 2022 BGN'000	31 декември 2021 BGN'000
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	10	89,889	86,670
Дълготрайни материални активи	11	12	17
Нематериални активи	12	9	14
		<u>89,910</u>	<u>86,701</u>
Текущи активи			
Търговски вземания	13	249	270
Вземания от свързани предприятия	14	36	32
Други текущи вземания и предплатени разходи	15	147	53
Парични средства и парични еквиваленти	16	2,070	1,643
		<u>2,502</u>	<u>1,998</u>
ОБЩО АКТИВИ		<u>92,412</u>	<u>88,699</u>
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен акционерен капитал		21,951	21,951
Резерви		30,007	30,007
Неразпределена печалба		28,381	21,567
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	17	<u>80,339</u>	<u>73,525</u>
ПАСИВИ			
Нетекущи задължения			
Дългосрочни банкови заеми	18	1,606	4,652
Дългосрочни задължения към персонала	19	31	35
		<u>1,637</u>	<u>4,687</u>
Текущи задължения			
Краткосрочна част на дългосрочни банкови заеми	18	3,050	3,049
Задължения към свързани предприятия	20	580	302
Задължения за дивиденди	17	3,419	3,610
Търговски задължения	21	1,990	2,372
Задължения за данъци	22	118	104
Други текущи задължения	23	1,279	1,050
		<u>10,436</u>	<u>10,487</u>
ОБЩО ПАСИВИ		<u>12,073</u>	<u>15,174</u>
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		<u>92,412</u>	<u>88,699</u>

Приложенията на страници от 5 до 73 са неразделна част от финансовия отчет.

Годишният финансов отчет на страници от 1 до 73 е одобрен за издаване от Съвета на директорите и е подписан на 22 март 2023 година от:

Изпълнителен директор:

Борис Борисов

Boris
Anchev
Borisov
Digitally signed by
Boris Anchev
Borisov
Date: 2023.03.22
15:15:31 +02'00'

Главен счетоводител (съставител):

Петя Лазарова

Petya
Nikolova
Lazarova
Digitally signed
by Petya Nikolova
Lazarova
Date: 2023.03.22
15:03:31 +02'00'

Финансов отчет, върху който сме издали одиторски доклад
АФА ООД рег. № 015

Валя Йорданова Йорданова

Управител и регистриран одитор, отговорен за одита

Valia
Iordanova
Iordanova
Digitally signed by
Valia Iordanova
Iordanova
Date: 2023.03.23
10:59:41 +02'00'

VALIA
IORDANOVA
IORDANOVA
Digitally signed by
VALIA
IORDANOVA
IORDANOVA
Date: 2023.03.23
11:18:04 +02'00'

СОФАРМА ИМОТИ АД СИЦ
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

за годината, завършваща на 31 декември 2022 г.

Приложения	2022 BGN'000	2021 BGN'000
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	15,008	14,122
Плащания на доставчици	(5,994)	(5,031)
Плащания на персонала и за социално осигуряване	(150)	(148)
Платени данъци	(1,918)	(2,083)
Други (плащания)/постъпления, нетно	(49)	8
Нетни парични потоци от оперативна дейност	6,897	6,868
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Плащания, свързани с дълготрайни материални активи	(6)	(107)
Плащания, свързани с нематериални активи	(13)	-
Постъпления от продажби на инвестиционни имоти	416	-
Нетни парични от/(използвани в) инвестиционна дейност	397	(107)
Парични потоци от финансова дейност		
Изплащане на дългосрочни банкови заеми	(3,052)	(3,052)
Платени лихви и такси по заеми с инвестиционно предназначение	(171)	(188)
Плащания по договори за лизинг	-	(4)
Изплатени дивиденди	(3,644)	(3,600)
Нетни парични потоци използвани във финансова дейност	(6,867)	(6,844)
Нетно увеличение/(намаление) на паричните средства и паричните еквиваленти	427	(83)
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари	1,643	1,726
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември	2,070	1,643

Приложенията на страници от 5 до 73 са неразделна част от финансовия отчет.

Изпълнителен директор:
Борис Борисов

Boris Anchev
Borisov
Digitally signed by
Boris Anchev Borisov
Date: 2023.03.22
15:17:51 +02'00'

Главен счетоводител (съставител):
Петя Лазарова

Petya
Nikolova
Lazarova
Digitally signed
by Petya
Nikolova
Lazarova
Date: 2023.03.22
15:03:50 +02'00'

Финансов отчет, върху който сме издали одиторски доклад
АФА ООД рег. № 015

Валя Йорданова Йорданова
Управител и регистриран одитор, отговорен за одита

Valia
Iordanova
Iordanova
Digitally signed by
Valia Iordanova
Iordanova
Date: 2023.03.23
11:01:45 +02'00'

VALIA
IORDANOVA
IORDANOVA
Digitally signed by
VALIA IORDANOVA
IORDANOVA
Date: 2023.03.23
11:20:38 +02'00'

СОФАРМА ИМОТИ АД СИЦ
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

за годината, завършваща на 31 декември 2022 г.

	Приложения	Основен акционерен капитал	Премиен резерв	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
		BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Салдо към 1 януари 2021 година		21,951	30,007	16,147	68,105
<i>Промени в собствения капитал за 2021 година</i>					
Общ всеобхватен доход за годината, в т.ч.:		-	-	9,071	9,071
* печалба за годината		-	-	9,071	9,071
* други компоненти на всеобхватния доход, нетно от данъци		-	-	-	-
Разпределение на печалбата за дивидент над задължителния по закон		-	-	(48)	(48)
Задължителен дивидент за разпределение за 2021 година	2.18	-	-	(3,603)	(3,603)
Салдо към 31 декември 2021 година	17	21,951	30,007	21,567	73,525
<i>Промени в собствения капитал за 2022 година</i>					
Общ всеобхватен доход за годината, в т.ч.:		-	-	10,267	10,267
* печалба за годината		-	-	10,267	10,267
* други компоненти на всеобхватния доход, нетно от данъци		-	-	-	-
Разпределение на печалбата за дивидент над задължителния по закон	2.18	-	-	(41)	(41)
Задължителен дивидент за разпределение за 2022 година		-	-	(3,412)	(3,412)
Салдо към 31 декември 2022 година	17	21,951	30,007	28,381	80,339

Приложенията на страници от 5 до 73 са неразделна част от финансовия отчет.

Изпълнителен директор:

Борис Борисов

 Boris Anchev
 Borisov
 Digitally signed by
 Boris Anchev Borisov
 Date: 2023.03.22
 15:20:19 +02'00'

Главен счетоводител (съставител):

Петя Лазарова

 Petya
 Nikolova
 Lazarova
 Digitally signed
 by Petya
 Nikolova
 Lazarova
 Date: 2023.03.22
 15:04:08 +02'00'

**Финансов отчет, върху който сме издали одиторски доклад
 АФА ООД рег. № 015**
Валя Йорданова Йорданова

Управител и регистриран одитор, отговорен за одита

 Valia
 Iordanova
 Iordanova
 Digitally signed by
 Valia Iordanova
 Iordanova
 Date: 2023.03.23
 11:12:07 +02'00'

 VALIA
 IORDANOVA
 IORDANOVA
 Digitally signed
 by VALIA
 IORDANOVA
 IORDANOVA
 Date: 2023.03.23
 11:23:07 +02'00'

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

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

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

- През 2006 г. е извършено 2-кратно увеличение на капитала, при които той нараства от 500 х. лв. до 5 850 х. лв.;
- В периода 2007 г. – 2019 г. са направени неколнократни увеличения на акционерния капитал чрез емитиране на нови акции, при което неговият размер нараства от 5 850 х. лв. до 21 416 х. лв.
- През 2020 г. акционерният капитал е увеличен от 21 416 х.лв на 21 951 х. лв. чрез издаване на нови 535 392 броя безналични акции, с право на 1 глас и номинална стойност от 1 лев и емисионна стойност от 5,60 лв. на всяка една.

1.1. Собственост и управление

СОФАРМА ИМОТИ АДСИЦ е публично дружество съгласно Закона за публично предлагане на ценни книжа и неговите акции се търгуват свободно на “Българска фондова борса – София” АД. 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 31.12.2022 г. разпределението на **регистрацият акционерен капитал** на дружеството е както следва:

	31.12.2022	31.12.2021
	BGN '000	BGN '000
Акционерен капитал (BGN'000)	21,951	21,951
Брой акции (номинал 1 лев)	21,951,320	21,951,320
Акционери, притежаващи акции над 5%	Брой акции	% от капитала
Венцислав Симеонов Стоев	5,441,430	24.79%
"Софарма" АД	9,011,232	41.05%
„Телекомплект инвест” АД	4,511,692	20.55%

СОФАРМА ИМОТИ АДСИЦ има едностепенна система на управление със Съвет на директорите от трима членове. Ръководството на дружеството в лицето на Съвета на директорите има следния състав към 31.12.2022 г.:

Бисера Лазарова	Председател
Стефка Обрешкова	Член
Борис Борисов	Член

Дружеството се представлява и управлява от изпълнителния директор Борис Борисов.

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

Одитният комитет има следния състав:

Елена Големанова	Председател
Петя Лазарова	Член
Петранка Иванова	Член

Към 31 декември 2022 г. съставът на персонала в дружеството включва 1 служител (2021 г.: 1).

1.2. Предмет на дейност

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

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

В съответствие с изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация Софарма имоти е възложило на трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 (§ 8 ПЗР) от ЗДСИЦДС, обслужването на цялостната своя оперативна дейност, воденето и съхраняването на счетоводна и друга отчетност и извършването на всички необходими дейности.

1.3. Макроикономическа среда

Основните показатели на стопанската среда, които оказват влияние върху дейността на дружеството, за периода 2022 – 2020 г. са представени в таблицата по-долу:

Показател	2020	2021	2022
БВП в млн. лева *	120,553	139,012	165,041
Реален растеж на БВП *	(4.0%)	7.6%	2.9%
Инфлация в края на годината (ХИПЦ)	0.0%	6.6%	14.3%
Среден валутен курс на щатския долар за годината	1.61	1.73	1.87
Валутен курс на щатския долар в края на годината	1.59	1.73	1.83
Основен лихвен процент в края на годината	0.00	0.00	1.30
Безработица (в края на годината)	6.7%	4.8%	4.7%
Кредитен рейтинг на Р България по Standard&Poors (дългосрочен)	BBB	BBB	BBB
Кредитен рейтинг на Р България по Moody's (дългосрочен)	Baa1	Baa1	Baa1
Кредитен рейтинг на Р България по Fitch (дългосрочен)	BBB	BBB	BBB

* Прогноза на БНБ за четвърто тримесечие на 2022 г., изготвена към 24 февруари 2023 г. източник: БНБ

Геополитическата ситуация значително се влоши след нахлуването на Русия в Украйна на 24 февруари 2022 г. Войната продължава да се разгръща и да оказва все по-силно въздействие върху глобалните икономически и финансови пазари, като изостря икономическите предизвикателства, породени преди това от COVID-19. Основните последици от войната включват нарушения във веригите на доставки, нарастваща инфлация, недостиг и колебания на цените на суровините, нестабилност на валутните курсове, погиване и загуба на активи, повишени разходи за енергия и други. Общата икономическа несигурност има влияние върху всички икономически субекти, независимо дали те имат директни експозиции в Русия и Украйна под формата на активи, пазари или партньори. Налагат се и политически санкции, които възпрепятстват пътуванията, търговския обмен, международните разплащания, достъпа и разпореждането със собствени парични средства и еквиваленти и други активи.

През 2022 г. и в началото на 2023 г. се наблюдават признаци за влошаване на икономическата среда, като макроикономическата прогноза на ЕЦБ от декември 2022 г. предвижда краткотрайна и слаба рецесия в еврозоната в началото на 2023 г. Световната икономика продължава да се сблъсква с големи предизвикателства, породени от продължителните ефекти на три мощни сили: руската инвазия в Украйна и нарастващата инфлация.

През 2022 г. се наблюдаваше тенденция към ускоряване на годишния темп на изменение на потребителските цени, който достигна най-висока стойност от 15.6% през септември 2022 г. Впоследствие инфлацията, измерена чрез хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), се забави до 14.3% през декември 2022 г. вследствие на низходящата динамика на цените на енергийните суровини (природен газ, електроенергия и петрол) на международните пазари.

Бързо растящата инфлация в еврозоната предизвика затягане на паричната политика на ЕЦБ и повишаване на лихвените проценти, наред с поскъпването на щатския долар спрямо повечето други валути.

Влияние върху дейността и финансовото състояние на Дружеството

Дейността на Софарма имоти попада в сектора на операции с недвижими имоти и наемодателска дейност, чието нормално функциониране не беше съществено повлияно от макросредата и случващите се промени. То продължава да осъществява стопанската си дейност без да среща значими затруднения и разполага с достатъчно по обем финансиране, за да посреща ликвидните си нужди.

Постигнатите резултати от Дружеството за годината са, както следва:

- Продажби към клиенти за 2022 г.: 10,690 х. лв., за 2021 г.: 10,510 х. лв.;
- Персонал към 31.12.2022 г.: 1 човек, а към 31.12.2021 г.: 1 човек;
- Печалба за 2022 г. в размер на 10,267 х. лв., а за 2021 г. – 9,071 х. лв.

Предизвикателствата пред финансовото отчитане в тази обстановка обхващат множество теми, в това число валидност на презумпцията за действащо предприятие; прогнозиране на бъдещи парични потоци; оценяването по справедлива стойност; упражняване на съществени оценки и преценки; възстановимост на активите и размер на очакваните кредитни загуби и др.

При извършването на оценки на инвестиционните (недвижими) имоти, измерващи пазарната им стойност, граничните параметри за разумна допустимост на прилаганата норма на възвръщаемост и съдържащата се в нея рискова ставка, отчитат влиянието на визираните по-горе фактори на макросредата. Освен това оценката и изведените резултати за справедлива стойност на инвестиционните имоти са чувствителни по отношение на:

- възможни отклонения на приложените сравнителни стойности от данните на активните пазари, спрямо техните реални стойности, които в условията на конкретната пазарна ситуация имат преобладаващо скрит или манипулиран характер и нямат достатъчна сходимост с ценовите нива и резултатните им параметри от съществуващото пазарно предлагане;

- изменения, произтичащи от реструктуриране, възстановяване или други действия с оценявания обект, които не са планирани към момента на оценката.

При евентуални изменения на двата основни, но слабо влияещи си взаимно параметри, приложени в използваната оценъчна методика, в рамките на граничните им стойности от исторически наблюдаваните диапазони за тяхното възможно изменение през последните 12 месеца, биха могли да се реализират следните максимални отклонения спрямо общата стойност на изведената справедлива стойност, които поради слабо взаимно влияние на анализирания параметри не следва да бъдат суперпонирани (т.е. приложимостта на едното изменение не предполага едновременно отчитане на другото):

Основен параметър	Изменение	Изменение в резултата
Месечна стойност на наема	+0.5%	+417 х. лв
Срок на реализация на наемната сделка	+1 мес.	-864 х. лв.

Допълнителна информация за ключовите приблизителни оценки по отношение на инвестиционните имоти е представена в *Приложение 2.22*.

Предприети мерки и действия

Дружеството е изготвило финансови прогнози за дванадесетте месеца от датата на одобрение на настоящия финансов отчет, вземайки предвид цялата геополитическа ситуация върху бизнеса. Към 31 декември 2022 г. текущите пасиви на Дружеството надвишават текущите активи, но финансовите прогнози показват стабилна ликвидна позиция предвид следното:

- Дружеството реализира печалби и прогнозата за следващия отчетен период е размерът на печалбата да се запази през 2023 г.
- Дружеството реализира положителните нетни парични потоци от оперативна дейност. Бъдещите минимални лизингови плащания по неотменени оперативни лизинги са в размер на 9,775 х. лв. без ДДС за 2023 г. (*Приложение 3*).
- През отчетния период не е установена необходимост от предприемане на действия за промяна на срокове и/или условия по привлеченото от Дружеството външно финансиране. Предвид редовното изплащане и историята на добър платец Дружеството няма да има проблеми да договори допълнително финансиране с обслужващите си банки.

Ръководството на Дружеството продължава текущо да следи за поява на рискове и респ. на последици от тях - наблюдава тенденциите в бизнес рисковете в страната, и в частност – в сферата на недвижимите имоти и поддържа готовност за предприемане на подходящи мерки съобразно обстоятелствата на стопанската, здравна и законова среда. Правят се текущи анализи и оценки с разработване на възможни сценарии/мерки за реакция и овладяване на потенциални рискове.

Ефекти върху елементите на финансовия отчет

Ръководството на дружеството не е идентифицирало съществено и пряко влияние и ефекти върху дейността на дружеството от военния конфликт между Русия и Украйна и съответно такива ефекти във финансовия отчет, включително по отношение на оценката на отделните активи и пасиви.

1.4. Въпроси свързани с климата

„Софарма имоти“ АДСИЦ е дружество, чиято основна дейност не оказва пряко влияние върху околната среда. Дружеството възприема опазването на околната среда и намаляването на скоростта на настъпване на климатичните промени като част от своята корпоративна политика за социална отговорност и развива своята дейност, съобразявайки се с изискванията за опазване на околната среда.

Основната част от оборота, оперативните и капиталовите разходи на Дружеството са свързани с икономически дейности, които се квалифицират като екологично устойчиви.

Проектите свързани с отговорно използване на ресурсите и защита на околната среда основно са:

- Инвестиции в изграждането на зелени сгради;

- Преминаване към издаване на електронни фактури и намаляване на разходите за хартия и печатни консумативи;
- Намаляване на печатните рекламни материали, чрез преминаване към дигитално съдържание;
- Разделно събиране на битови отпадъци (хартия, пластмаса, батерии) на работното място.

По данни на Европейската комисия сградите са отговорни за 40% от потреблението на енергия и 36% от емисиите на CO₂ в ЕС. Чрез подобряване на енергийната ефективност на сградите общото потребление на енергия би могло да се намали от 5% до 6% и на емисии на CO₂ с около 5%.

С проекта си административно-търговски комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“, „Софарма имоти“ АДСИЦ става пионер в строителството на зелени сгради не само в България, но и на Балканския полуостров и съответно в предлагането на продукт, който щади околната среда и намалява значително разходите за енергия на наемателите. В проекта са заложени редица технологии за енергоефективност в контекста на световните тенденции за понижаване потреблението на енергия. Допълнителни предимства са: вградена система за сградна автоматизация, децентрализирана вентилация и климатизация с пресен въздух от фасадата, БМС централизирано управление на слънцезащитата за постигане на максимален ефект, контрол за управление и мерене на всички инсталации, стъклени фасади, отваряемост за естествена вентилация, прозрачни стъкла с цел максимално използване на нефилтрирана дневна светлина, развита система за слънцезащита, която намалява соларния фактор R през лятото и го използва през зимата, топла фасада, задържаща максимално вътрешната енергия на сградата. Използван е зелен покрив, който играе ролята на филтър – понижава температурата през лятото и повишава топлоизолацията през зимата. Оттук се намаляват енергийните разходи на сградата и емисиите на въглероден двуокис. Озелененият покрив увеличава биоразнообразието в градската среда, спомага за свързването на пращните частици във въздуха и играе ролята на звукова бариера.

„Софарма имоти“ АДСИЦ експлоатира всички свои имоти при спазване Закона за управление на отпадъците, в т.ч. число чрез осигуряване на разделно събиране на нормативно предвидените видове отпадъци, където е приложимо. Възприетата, включително на договорно ниво, политика на инкорпориране на наемателите в дейностите по управление на отпадъците, в т.ч. чрез ангажирането им с пропорционална част от разходите по реализирането на тези дейности, има за цел да мотивира тези фактически ползватели на собствените на Дружеството имоти, в хода на чиято търговска дейност именно се генерира изключителната част от отпадъците като продукт от експлоатацията на недвижимите имоти, да предприемат ефективни мерки за намаляването на припадащия им се разход чрез оптимизирането на количеството на генерираните отпадъци и редуциране на степента на тяхната опасност, както и да оказват адекватно съдействие за реално изпълнение на възприетата от Дружеството политика по управление на отпадъците.

Дружеството е възприело политика за изключително издаване и изпращане на електронни фактури, в резултат от прилагането на която драстично бе намалено използването, и респ. припадащият му се разход, за тази цел на хартия и печатни консумативи. Този категорично по-съвременен и екологичен електронен вариант на фактура има безспорен принос за опазване на околната среда, намалявайки продукцията

на отпадъци от печат и съхранявайки дървесната флора, използвана за производство на хартия.

2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Софарма Имоти АДСИЦ е изготвен в съответствие с всички Международни стандарти за финансови отчети (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансови отчети и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКРБ), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 1 януари 2022 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз. МСФО, приети от ЕС, е общоприетото наименование на рамката с общо предназначение-счетоводна база, еквивалентна на рамката, въведена с дефиницията съгласно §1, т.8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството под наименованието „Международни счетоводни стандарти“ (МСС).

На база на направен анализ на способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие, ръководството не е идентифицирало индикатори, факти, обстоятелства, които да правят принципа-предположение за действащо предприятие неприложим или да пораздат значителни съмнения относно валидността на принципа-предположение за действащо предприятие, които да бъдат оповестени във финансовия отчет. Съответно, финансовият отчет е изготвен на база принципа на действащо предприятие.

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

От възприемането на тези стандарти и/или тълкувания, в сила за годишни периоди започващи на 1 януари 2022 г., не са настъпили промени в счетоводната политика на дружеството, 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:

- *Промени в МСФО 3 Бизнес комбинации (в сила за годишни периоди от 01.01.2022 г., приети от ЕК).* Тези промени актуализират МСФО 3, като заменят препратка към стара версия на Концептуалната рамка за финансово отчитане с последната ѝ актуална версия от 2018 г. Те добавят и изключение от принципа на признаване за пасиви и условни задължения, които попадат в обхвата на МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи и КРМСФО 21 Задължения за данъци и такси, както и се прави изрично уточнение, че условните активи не се признават към датата на придобиването. Промените се прилагат перспективно. Ръководството е преценило, че промените не биха оказали влияние върху счетоводната политика и върху

класификацията и представянето на отчетните обекти във финансовите отчети на дружеството.

- *Промени в МСС 16 Имоти, машини и съоръжения (в сила за годишни периоди от 01.01.2022 г., приети от ЕК).* Тези промени забраняват на предприятията да приспадат от разходите си за „тестване дали активът функционира правилно”, които са част от преките разходи, отнасящи се до довеждането на актива до местоположението и състоянието, необходимо за неговата експлоатация по начина, предвиден от ръководството, нетни приходи от продажби на произведените артикули по време на самото довеждане на актива до това местоположение и състояние. Вместо това предприятието признава тези приходи от продажба за такива артикули и съответните разходи, свързани с тях, в печалбата и загубата за периода съгласно правилата на другите приложими стандарти. Промените уточняват, че тестването дали активът функционира правилно, всъщност представлява оценка дали техническия и физическия статус и демонстрирани възможности за работа на актива са такива, че той да е в състояние да се използва по предназначение при производство, доставка на стоки или услуги, отдаване под наем или за административни цели. Допълнително, предприятията трябва да оповестяват отделно сумите на приходите и разходите, свързани с произведените артикули, които не са резултат от обичайните дейности на предприятието. Промените се прилагат ретроспективно, но само за имоти, машини и съоръжения, които са доведени до местоположението и състоянието, необходими за тяхната експлоатация на или след началото на най-ранния период, представен във финансовия отчет, когато предприятието за първи път прилага изменението. Ръководството е направило проучване и е определило, че промените не оказват влияние върху стойностите, представянето и класификацията на активите, пасивите, операциите и резултатите на дружеството.

- *Промени в МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи (в сила за годишни периоди от 01.01.2022 г., приети от ЕК).* Промените специално изясняват, че разходите за изпълнението на задълженията по обременяващ договор са разходите, които са пряко свързани с него, включващи: а) пряк разход на труд и пряк разход на материали; и б) допълнителни разходи, които са пряко свързани с изпълнението на договора по пътя на разпределението - например разпределение на разходи за амортизация на имоти, машини и съоръжения, използвани за изпълнение на този договор. Не се включват административни и други общи разходи, освен ако те не са изрично фактурируеми към контрагента по договор. Промените нанасят и дребна корекция в уточненията за признаването на разходите за обезценка на активи, преди да се създаде отделна провизия за обременяващ договор, като подчертават, че това са активи, използвани в изпълнение на договора, а не активи предназначени за договора, каквото е изискването до влизане в сила на промяната. Промените се прилагат за изменения по договори, за които предприятието все още не е изпълнило всички свои задължения към началото на годишния период, през който за първи път ги прилага. Ръководството е направило проучване и е определило, че промените не оказват влияние върху стойностите, представянето и класификацията на активите, пасивите, операциите и резултатите на дружеството.

- *Годишни подобрения в МСФО 2018-2020 в МСФО 1 Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане, МСФО 9 Финансови инструменти, Илюстративен пример 13 към МСФО 16 Лизинг и МСС 41 Земеделие (в сила за годишни периоди от 01.01.2022 г., приети от ЕК).* Тези подобрения внасят частични промени в следните стандарти: а) в МСФО 1 е предоставено облекчение по

отношение на дъщерно предприятие, прилагащо за първи път МСФО на по-късна дата от предприятието майка. То оценява в своите индивидуални финансови отчети активите и пасивите по балансовите стойности, които биха били включени в консолидираните финансови отчети на предприятието-майка, по които предприятието майка е придобило дъщерното предприятие. То може в своите финансови отчети да оцени кумулативната разлика от превалутиране за всички дейности в чужбина по балансовата стойност, която би била включена в консолидирания финансов отчет на компанията-майка, на базата на датата на преминаването към МСФО на предприятието-майка, ако не са извършени никакви корекции за целите на процедурите на консолидация и заради ефектите на бизнес комбинацията. Това изменение ще се прилага и за асоциирани и съвместни предприятия, които са предприели същото освобождаване по МСФО 1. Предприятието прилага това изменение за годишните отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2022. По-ранното прилагане е разрешено.; б) в МСФО 9 е направено уточнение във връзка с таксите, които се включват в “10 процентния тест” за определяне дали при изменение на даден финансов пасив условията на новия или изменения финансов пасив се различават значително от тези на първоначално признатия. Според промените при определянето на тези такси, предприятието включва само тези, платени или получени между заемополучател и заемодател, включително такси, платени или получени от заемополучателя и заемодателя от името на другия. Предприятието прилага промените към финансовите пасиви, които се изменят в началото или след началото на годишния отчетен период, в който предприятието първоначално ги прилага; в) в илюстративен пример 13 към МСФО 16 е премахнато илюстративното отчитане на възстановени от лизингодателя разходи за подобрение на лизингов имот с цел елиминиране на всякакво объркване относно третиране на стимулите по лизинг. Тъй като изменението се отнася за илюстративен пример, който придружава стандарта, а не е част от него, не е посочена дата на влизане в сила; г) в МСС 41 е премахнато изискването предприятията да изключват паричните потоци за плащане на данъци при определянето на справедливата стойност на биологичните активи и земеделската продукция. Ръководството е направило проучване и е определило, че промените не оказват влияние върху стойностите, представянето и класификацията на активите, пасивите, операциите и резултатите на дружеството.

Към датата на одобряване за издаване на този финансов отчет са издадени, но все още не са в сила (и/или не са приети от ЕК) следните нови стандарти, променени стандарти и тълкувания:

- *Промени в МСС 1 Представяне на финансови отчети и Изложение за практика 2 (в сила за годишни периоди от 01.01.2023 г., приети от ЕК).* Промените: а) налагат оповестяване на съществена информация за счетоводните политики вместо на значимите счетоводни политики; б) обясняват как предприятията могат да идентифицират съществена информация относно счетоводните политики и дават примери кога информация за счетоводните политики е вероятно да бъде съществена; в) поясняват, че информацията за счетоводните политики може да бъде съществена, поради своята същност, дори и когато съответните суми са несъществени; г) поясняват, че информацията за счетоводните политики е съществена, ако е необходима на потребителите на финансовите отчети на предприятието за разбирането на друга съществена информация във финансовите отчети; и д) поясняват, че ако предприятието

оповестява несъществена информация за счетоводните политики, това не следва да води до прикриване на съществена информация за счетоводните политики. По-ранно прилагане е разрешено. Ръководството е в процес на проучване, анализ и оценка на ефектите от промените, които биха оказвали влияние върху счетоводната политика и върху стойностите и класификацията на активите, пасивите, операциите и резултатите на дружеството.

- *Промени в МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки (в сила за годишни периоди от 01.01.2023 г., приети от ЕК).* Промените са насочени основно към приблизителните оценки и са свързани с: а) „дефиницията за промени в приблизителните оценки“ е заменена с „дефиницията за приблизителните оценки“. Според новата дефиниция приблизителните оценки са стойности във финансовите отчети, които са обект на несигурност по отношение на оценяването им; б) предприятието разработва приблизителни оценки, ако счетоводните политики изискват позиции във финансовите отчети да бъдат оценени по начин, който включва несигурност по отношение на оценяването им; в) направено е пояснение, че промяна в приблизителна оценка може да е резултат на промяна във входящи данни или на оценъчната техника, както и от нова информация или ново развитие, освен ако това не е резултат от корекция на грешка от предходни години;; и г) промяна в приблизителна оценка може да има отражение върху печалбата или загубата за текущия период или върху печалбата и загубата за текущия период и бъдещи периоди. По-ранно прилагане е разрешено. Ръководството е в процес на проучване, анализ и оценка на ефектите от промените, които биха оказвали влияние върху счетоводната политика и върху стойностите и класификацията на активите, пасивите, операциите и резултатите на дружеството.

- *Промени в МСС 1 Представяне на финансови отчети (в сила за годишни периоди от 01.01.2024 г., не приети от ЕК).* Тези промени са насочени към критериите на класифицирането на задълженията като текущи и нетекущи. Според тях предприятието класифицира задълженията си като текущи или нетекущи в зависимост от правата, които съществуват в края на отчетния период и не се влияе от вероятността дали то ще упражни правото си да отложи уреждането на задълженията. Промените уточняват, че под „уреждане“ на задължения се има предвид прехвърлянето на трета страна на парични средства, инструменти на собствения капитал, други активи или услуги. Класификацията не се отнася за деривативите в конвертируеми пасиви, които сами по себе си са инструменти на собствения капитал. Промените се прилагат ретроспективно. Ръководството е в процес на проучване, анализ и оценка на ефектите от промените, които биха оказвали влияние върху счетоводната политика и върху класификацията и представянето на пасивите на дружеството.

- *Промени в МСС 12 Данъци върху дохода (в сила за годишни периоди от 01.01.2023 г., не е приет от ЕК).* Промените са във връзка с отсрочени данъци, свързани с активи и пасиви, произтичащи от единична транзакция. Измененията ограничават обхвата на освобождаване от признаване на отсрочени данъчни пасиви, вследствие на което то не се прилага за транзакции, при които при първоначално признаване, възникват равни по размер облагаеми и подлежащи на приспадане временни разлики. Такива транзакции са признаването на актив “право на ползване” и задължения по лизинг от лизингополучателите на датата на стартиране на лизинга, както и при начисляване на задължения за демонтаж, преместване и възстановяване, включени в себестойността на съответния актив. С влизане в сила на измененията предприятията следва да признаят

всеки отсрочен данъчен актив (до степента, до която е вероятно да съществува облагаема печалба, срещу която да могат да се използват намаляемите временни разлики) и отсрочен данъчен пасив (за всички облагаеми временни разлики) съобразно критериите на МСС 12 за сделки, свързани с активи и пасиви, произтичащи от единични транзакции на или след началото на най-ранния представен във финансовия отчет сравнителен период. Предприятията признават кумулативния ефект от първоначалното прилагане на измененията като корекция на началното салдо на неразпределената печалба или друг компонент на собствения капитал, ако е подходящо към тази дата. Измененията са в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г., по-ранно приложение е разрешено. Той не е приложим за дейността на дружеството, поради което ръководството не е оценявало неговото приложение.

• *МСФО 17 Застрахователни договори (в сила за годишни периоди от 1 януари 2023 г., приет от ЕК)* – Изцяло нов стандарт за всички видове застрахователни договори, включително за някои гаранции и финансови инструменти, като обхваща принципи за тяхното признаване, оценяване, представяне и оповестяване. Той не е приложим за дейността на дружеството, поради което ръководството не е оценявало неговото приложение.

• *Промени в МСФО 17 Застрахователни договори свързани с Първоначално прилагане на МСФО 17 и МСФО 9 – Сравнителна информация (в сила за годишни периоди от 01.01.2023 г., не е приет от ЕК)*. С тях се добавя опция за преход, отнасяща се до сравнителна информация за финансови активи при първоначално прилагане на МСФО 17 с цел намаляване на счетоводни несъответствия, възникващи между финансови активи и задължения по застрахователни договори в сравнителната информация при първоначално прилагане на МСФО 17 и МСФО 9. Прилагането на промените е по избор и се отнасят само до представянето на сравнителната информация при първоначално прилагане на МСФО 17.

• *Промени в МСФО 10 (променен) – Консолидирани финансови отчети и МСС 28 (променен)* – Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия – относно продажби или апорт на активи между инвеститор и негови асоциирани или съвместни предприятия (с отложена ефективна дата на влизане в сила, подлежаща на определяне от СМСС). Тези промени са насочени към решаването на счетоводното третиране на продажбите или апортите на активи между инвеститор и негови асоциирани или съвместни предприятия. Те потвърждават, че счетоводното третиране зависи от това дали продаваните активи или апортираните немонетарни активи, конституират или не по същество „бизнес“ по смисъла на МСФО 3. Ако тези активи като съвкупност не отговарят на определението за „бизнес“ инвеститорът признава печалба или загуба до процента, съответстващ на дела на другите несвързани инвеститори в асоциираното или съвместното предприятие. В случаите когато се продават активи или се апортират немонетарни активи, които като съвкупност са „бизнес“, инвеститорът признава изцяло печалбата или загубата от транзакцията. Тези промени ще се прилагат перспективно. СММС отложи началната дата на приложение на тези промени за неопределено време. Ръководството е преценило, че на този етап промените не биха оказали влияние върху счетоводната политика и върху класификацията и представянето на отчетните обекти във финансовите отчети на дружеството.

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

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

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

2.2. Сравнителни данни

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

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

2.3. Функционална валута и признаване на курсови разлики

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

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

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

Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на сделки в чуждестранна валута, или отчитането на търговски сделки в чуждестранна валута по курсове, които са различни, от тези, по които първоначално са били признати, се включват в отчета за

всеобхватния доход в момента на възникването им, като се третираат като “финансови приходи” или „финансови разходи”.

2.4. Приходи

Дейността на дружеството е свързана с инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти, посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел отдаване под наем, лизинг и/или продажба.

2.4.1. Признание на приходи по договори с клиенти

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

Оценка на договор с клиент

Договор с клиент е налице само когато при влизането му в сила той: а) има търговска същност и мотив, б) страните са го одобрили (устно, писмено или на база „установена и общопризната стопанска практика“) и са се ангажирали да го изпълнят, в) правата на всяка страна и г) условията за плащане могат да бъдат идентифицирани, и д) съществува вероятност възнаграждението, на което дружеството има право при изпълнение задълженията си за изпълнение, да бъде получено. При оценка на събираемостта се вземат предвид всички релевантни факти и обстоятелства по сделката, вкл. минал опит, обичайни бизнес практики, публикувани правила и направени изявления от страна на дружеството, обезпечения и възможности за удовлетворяване.

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

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

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

Дружеството признава приход за всяко *отделно задължение за изпълнение* на ниво *индивидуален договор с клиент* като се анализират вида, срока и условията за всеки

конкретен договор. При договори със сходни характеристики приходите се признават на портфейлна база само ако групирането им в портфейл не би имало съществено различно въздействие върху финансовите отчети.

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

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

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

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

2.4.3. Задължения за изпълнение по договори с клиенти

Приходи от административно обслужване (такса управление)

Софарма имоти предоставя услуги, свързани с управление и обща поддръжка на инвестиционните имоти, отдавани под наем. Дружеството отчита услугите като едно задължение за изпълнение и признава приходите от тях в течение на времето, тъй като клиентът едновременно получава и потребява ползите, предоставяни от дружеството. Ръководството е преценило, че дружеството има право на възнаграждение от клиентите в размер, който съответства директно на създадената стойност за клиента от извършените от дружеството дейности. В тази връзка Софарма имоти признава приходи от административно обслужване на имотите (такса управление) в размера, за който дружеството има право да издаде фактура. Приходите от административно обслужване на имотите (такса управление) са представени брутно от разходите свързани с предоставяне на съответните услуги, тъй като дружеството е оценило, че действия като принципал в тези договорености.

Приходи от продажба на имоти

Приходите от продажба на имоти се признават в печалбата или загубата за периода в определен момент във времето, когато контролът върху актива бъде прехвърлен към клиента, което обикновено е при прехвърляне правото на собственост върху инвестиционните имоти.

2.4.4. Салда по договори с клиенти

Търговски вземания и активи по договори

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

Пасиви по договори

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

Активите и пасивите по договор се представят към другите вземания и задължения в отчета за финансовото състояние. Те се включват в групата на текущите активи, когато матуритетът им е в рамките на 12 месеца или в обичаен оперативен цикъл на дружеството, а останалите – като нетекущи. Активите и пасивите, произтичащи от един договор се представят нетно в отчета за финансовото състояние, дори ако те са резултат от различни договорни задължения по изпълнението на договора.

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

Приходите от наем се признават на линеен принцип за периода, за който ефективно се отнасят получените и/или подлежащите за получаване суми на наемната плата. Префактурираните разходи към наемателите, за които дружеството не носи риск, се отчитат само като паричен оборот, но са изключени от позициите на приходите и разходите. Предплатените наеми се признават първоначално като получен аванс в отчета за финансовото състояние и се включват в текущите приходи в периода, за който са предплатени.

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

2.5. Разходи

Разходите в дружеството се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост, и до степента, до която това не би довело за признаване на активи/пасиви, които не отговарят на определенията за такива съгласно МСФО.

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

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

Финансовите разходи се включват в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината), когато възникнат, като се посочват отделно от финансовите приходи и се състоят от: разходи за лихви по получени заеми, банкови такси по заеми и гаранции, нетна загуба от курсови разлики по заеми в чуждестранна валута.

2.6. Лизинг

Дружеството прави анализ и оценка дали даден договор представлява или съдържа елементи на лизинг на началната дата на лизинга, която е по-ранната от двете дати - датата на лизинговото споразумение или датата на ангажирането на страните с основните условия на лизинговия договор.

Даден договор представлява или съдържа лизинг, ако по силата на него се прехвърлят срещу вознаграждение правото на контрол над използването на даден актив за определен период от време.

Лизингодател

Дружеството класифицира всеки от своите лизингови договори като договор за оперативен или договор за финансов лизинг. Когато с договора за лизинг се прехвърлят по същество всички съществени рискове и стопански изгоди от собствеността върху основния актив, той се класифицира като договор за финансов лизинг, всички останали договори се класифицират като договори за оперативен лизинг.

Оперативен лизинг

Софарма имоти АДСИЦ обичайно е страна по договори за оперативен лизинг.

Приходите от наем от оперативните лизинги се признават от дружеството на линейна база за периода на лизинговия договор в отчета за всеобхватния доход и се представят към основните приходи поради оперативния си характер. Първоначалните преки разходи, извършени във връзка с постигането на оперативния лизинг, се прибавят към балансовата стойност на основния актив и се признават като разход през срока на лизинговия договор на линейна база.

Основният актив, предмет на лизинговия договор, остава и се представя в отчета за финансовото състояние на дружеството.

Когато договорът съдържа лизингов и нелизингов компонент дружеството прилага правилата на МСФО 15, за да разпредели общото вознаграждение по договора между отделните компоненти.

Лизингополучател

Дружеството прилага единен модел на признаване и оценка на всички договори за лизинг, с изключение на краткосрочните лизингови договори (лизингов договор със срок от 12 месеца или по-малко от датата на стартиране на лизинга и който не съдържа опция за покупка) и лизинговите договори на активи на ниска стойност (като таблетки, персонални компютри, телефони, офис техника и други).

а) активи „право на ползване“

Дружеството признава в отчета за финансовото състояние актив „право на ползване“ на датата на стартиране на лизинговите договори, т.е. датата, на която основният актив е на разположение за ползване от страна на дружеството-лизингополучател.

Активите „право на ползване“ се представят в отчета за финансовото състояние по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация, загуби от обезценка и корекциите, вследствие на преоценки и корекции на задължението по лизинг. Цената на придобиване включва:

- размера на първоначалната оценка на задължението по лизинг;
лизингови плащания, извършени към или преди началната дата, намалени с получените стимули по лизинговия договор;
- първоначалните преки разходи на лизингополучателя;
- провизии за разходи свързани с демонтиране и преместване на актива.

Дружеството амортизира активите с право на ползване на линейна база за по – краткия период от техния полезен живот и срока на лизинговия договор. Амортизацията започва да се начислява от датата на стартиране на лизинга.

Дружеството е избрало да прилага модела на цената на придобиване за активите „право на ползване“.

Активите „право на ползване“ се тестват за обезценка в съответствие с МСС 36 Обезценка на активи, като се прилага политика за определяне и отчитане на обезценката, аналогична на тази при дълготрайните материални активи. Възстановимата стойност на активите „право на ползване“ 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, която отразява текущите пазарни условия и оценки на времевата стойност на парите и рисковете специфични за съответния актив.

Активите с право на ползване се представят в отчета за финансовото състояние на отделен ред „Активи с право на ползване“ в раздел „Нетекущи активи“, а тяхната амортизация – в отчета за всеобхватния доход на ред „разходи за амортизация“.

б) задължения по лизинг

Дружеството признава задължения по лизинг на датата на стартиране на лизинга, оценени по настояща стойност на лизинговите плащания, които не са изплатени към тази дата. Те включват:

- фиксирани плащания (включително фиксирани по същество лизингови плащания), намалени с подлежащите на получаване лизингови стимули;
- променливи лизингови плащания, зависещи от индекси или проценти първоначално оценени, използвайки индексите или процентите на датата на стартиране на лизинга;
- цената за упражняване на опцията за покупка, ако е достатъчно сигурно, че дружеството ще ползва опцията;
- плащания на санкции за прекратяване на лизинговите договори, ако в срока на лизинговия договор е отразено упражняването на опция за прекратяването на договора от страна на дружеството-лизингополучател;
- сумите, които дружеството очаква да плати на лизингодателите като гаранции за остатъчна стойност.

Лизинговите плащания се дисконтират с лихвения процент, заложен в договора, ако той може да бъде непосредствено определен или с диференциалния лихвен процент на дружеството, отразяващ лихвения процент, който би бил приложим при заемане на финансови средства, необходими за получаването на актив със сходна стойност на актива „право на ползване“, за сходен период от време, при сходно обезпечение и сходна икономическа среда.

Лизинговите плащания (вноски) съдържат в определено съотношение финансовия разход (лихва) и приспадащата се част от лизинговото задължение (главница).

Лихвените разходи по лизинга се представят в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) на дружеството през периода на лизинга на периодична база, така че да се постигне постоянен лихвен процент за оставащата неизплатена част от главницата по лизинговото задължение, като се представят като „финансови разходи“.

Задълженията по лизинг се представят към „Други текущи задължения“ в отчета за финансовото състояние.

Дружеството оценява последващо задължението по лизинг като:

- увеличава балансовата стойност, за да отрази начислената лихва по задълженията за лизинг;
- намалява балансовата стойност, за да отрази извършените лизингови плащания;
- преоценява балансовата стойност на задълженията по лизинг, за да отрази преоценките или измененията на лизинговия договор.
- гаранциите за остатъчна стойност се преразглеждат и коригират, ако е необходимо към края на всеки отчетен период.

Дружеството преоценява задълженията си по лизинг (при което извършва и кореспондиращи записвания към съответните активи „право на ползване“), когато:

- има промяна в срока на лизинга или е възникнало събитие или обстоятелство, което е довело до промяна в оценката на опцията за закупуване, при което

коригираните задължения по лизинг се преизчисляват с коригиран дисконтов процент;

- има промяна в плащанията за лизинг, произтичаща от промяна в индекс или процент или има промяна в сумите, които се очаква да бъдат дължими по гаранции за остатъчна стойност, при което коригираните задължения по лизинг се преизчисляват с непроменения (оригиналния) дисконтов процент (освен когато промяната в лизинговите плащания, произтича от промяна в плаващите лихвени проценти, в този случай се използва коригиран дисконтов процент, който отразява промените в лихвения процент);
- лизинговият договор е изменен и това изменение не е отразено като отделен лизинг, в този случай задължението по лизинг се преизчислява като се базира на срока на променения лизингов договор, дисконтирайки променените лизингови плащания с коригиран дисконтов процент към датата на влизане в сила на изменението.

При корекция на актива с право на ползване, ако балансовата стойност на актива е по-ниска, остатъчната сума на преоценката се признава в печалбата или загубата.

Лизингополучателят отчита изменение на лизинговия договор като отделен лизинг, ако:

- изменението увеличава обхвата на лизинговия договор, като добавя ново „право на ползване“ на един или повече допълнителни базови активи; и
- възнаграждението по лизинговия договор се увеличава със сума, съизмерима със самостоятелната цена за увеличението в обхвата и евентуални корекции, отразяващи обстоятелства по конкретния договор.

в) Краткосрочни лизингови договори и лизингови договори основният актив, по които е с ниска стойност

Дружеството прилага освобождаването по реда на МСФО 16 от изискването за признаване на актив „право на ползване“ и задължение по лизинг за краткосрочни лизингови договори (до 12 месеца) и за лизингови договори на активи на ниска стойност, които дружеството счита, че са на ниска стойност като нови и се използват самостоятелно в дружеството, без да са зависими и тясно свързани с други активи.

Плащанията във връзка с краткосрочни лизингови договори и лизингови договори, по които основният актив е с ниска стойност се признават директно като текущ разход в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) на база линеен метод за периода на лизинга.

2.7. Инвестиционни имоти

Съставът на инвестиционните имоти на дружеството включва две основни групи:

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

и

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

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

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

Инвестиционните имоти не се амортизират.

Първоначално оценяване

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

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

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

Последващо оценяване

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

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

Последващи разходи

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

Печалби и загуби от продажба

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

2.8. Други дълготрайни материални активи

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

Първоначално оценяване

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

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

Последващо оценяване

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

Методи на амортизация

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

- Оборудване и апаратура – от 2 до 4 г.;
- Стопански инвентар – от 3 до 7 г.

Обезценка на активи

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

Печалби и загуби от продажба

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

2.9. Нематериални активи

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

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

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

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

2.10. Търговски и други вземания

Търговските вземания представляват безусловно право на дружеството да получи възнаграждение по договори с клиенти и други контрагенти (т.е. то е обвързано само изтичане на време преди изплащането на възнаграждението).

Първоначално оценяване

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

Последващо оценяване

Дружеството държи търговските вземания единствено с цел събиране на договорни парични потоци и ги оценява последващо по амортизирана стойност, намалена с размера на натрупаната обезценка за очаквани кредитни загуби (*Приложение 2.20.1*).

Обезценка

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

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

2.11. Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства включват касовите наличности и наличностите по разплащателните сметки, а паричните еквиваленти - депозити в банки с оригинален матуритет до три месеца и средствата на депозитите с по-дълъг матуритет, които са свободно разполагаеми за дружеството съгласно условията на договореностите с банките по време на депозита (*Приложение 2.20.1*).

Последващо оценяване

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

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци:

- паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%);
- лихвите по получени инвестиционни кредити се включват като плащания за финансова дейност;
- платеният ДДС по покупки на дълготрайни активи от чуждестранни доставчици се посочва на ред “платени данъци”, а при доставка на дълготрайни активи от страната се посочва на ред “плащания към доставчици” към паричните потоци от оперативна дейност, доколкото той участва и се възстановява заедно и в оперативните потоци на дружеството за съответния период (месец).
- платеният /получен/ ДДС при доставка /продажба/ на инвестиционни имоти се посочва на ред “плащания към доставчици” /”постъпления от клиенти”/ към паричните потоци от оперативна дейност, доколкото той участва и се възстановява заедно и в оперативните потоци на дружеството за съответния период (месец).

2.12. Задължения към доставчици и други задължения

Търговските и другите текущи задължения в отчета за финансово състояние се представят по стойността на оригиналните фактури (цена на придобиване), която се

приема за справедливата стойност на сделката и ще бъде изплатена в бъдеще срещу получените стоки и услуги. В случаите на разсрочени плащания над обичайния кредитен срок, при които не е предвидено допълнително плащане на лихва или лихвата значително се различава от обичайния пазарен лихвен процент, задълженията се оценяват първоначално по тяхната справедлива стойност на база сегашната им стойност при дисконтова норма, присъща за дружеството, а последващо – по амортизирана стойност.

2.13. Лихвоносни заеми и други привлечени финансови ресурси

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

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

2.14. Капитализиране на разходи по заеми

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

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

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

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

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

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

Дългосрочни доходи

Планове с дефинирани вноски

Основно задължение на дружеството в качеството му на работодател е да извършва задължително осигуряване на наетия си 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 са регламентирани в Кодекса за социално осигуряване (КСО), както и в 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 на КСО.

Тези осигурителни пенсионни планове, прилагани от дружеството в качеството му на работодател, са планове с дефинирани вноски. При тях 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.

Дължимите от дружеството вноски по плановете с дефинирани вноски за социалното и здравно осигуряване се признават като текущ разход в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата), освен ако даден МСФО не изисква тази сума да се капитализира в себестойността на определен актив, и като текущо задължение в недисконтиран размер, заедно и в периода на полагане на труда и на начислението на съответните доходи на наетите лица, с които доходи вноските са свързани.

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), освен ако даден МСФО не изисква тази сума да се капитализира в себестойността на определен актив, за 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.

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

Тантиеми и бонусни схеми

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

Съгласно устава на дружеството, членовете на съвета на директорите имат право да получат променливо възнаграждение (тантием) по решение на Общото събрание на акционерите (ОСА). ОСА е взело решение за изплащане на допълнително възнаграждение на изпълнителния директор в размер на 1 % от финансовия резултат на дружеството за 2022 г. определен съгласно чл.29 от ЗДСИЦДС. Съгласно политиката за изплащане на възнагражденията на СД изплащането на не по-малко от 40% от възнаграждението се разсрочва пропорционално на равни годишни вноски, за период от три години, считано от датата на заседанието на ОСА, на което е взето решение за изплащането му. Сумите на този тип възнаграждения се признава след вземане на решение от СД и подлежат на одобрение от Общото събрание на акционерите и се представя в отчета за финансовото състояние, статия „задължения към персонала”.

2.16. Акционерен капитал и резерви

СОФАРМА ИМОТИ АДСИЦ е създадено като акционерно дружество със специална инвестиционна цел, учредено е по реда на Търговския закон и Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС - обн. ДВ. бр.21 от 12 Март 2021 г., в сила от 16.03.2021 г.). Предметът му на дейност е ограничен само до инвестиране в недвижими имоти в Република България. Основният капитал на дружествата със специална инвестиционна цел не може да бъде по-малък от 500 х. лв. и се набира само от парични вноски, което е изпълнено от СОФАРМА ИМОТИ АДСИЦ. Акционерите отговарят за задълженията на дружеството до размера на своето акционерно участие в капитала и могат да претендират връщане на това участие само в производство по ликвидация или несъстоятелност. Акционерният капитал е оценен по номиналната стойност на издадените акции.

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

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

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

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

2.17. Печалба или загуба на акция

Печалбата или загубата на акция се изчисляват като се раздели печалбата или загубата за периода, коригирана допълнително по реда на ЗАКОН за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (чл.29), за да се определи сумата от нея, която подлежи на разпределение между акционерите, притежатели на обикновени акции, на средно-претегления брой на държаните обикновени акции за периода.

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

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

Дружеството е приело да изчислява два показателя: “печалба/(загуба) на една акция (преди задължителен дивидент)” и “печалба/(загуба) на една акция (след задължителен дивидент)” (*Приложение 17*).

2.18. Разпределение за дивиденсти

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

- Дружеството е задължено по закон да разпредели като т.нар. задължителен дивидент не по-малко от 90% от реализираната печалба за съответната финансова година след нейното преизчисление по реда на чл. 29 от закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация
- Разпределението на останалите 10% се определя с решение на Общото събрание на акционерите по общия ред на Търговския закон, в т.ч. за изплащане на дивидент.

Поради тази специфика задължителният по закон дивидент в размер на не по-малко от 90% от реализираната печалба, преизчислена по чл. 29 от ЗДСИЦДС, се признава като задължение в текущата година и намаление на неразпределената печалба в отчета за финансовото състояние.

След влизане в сила на новия Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (отм. ДВ. бр.21 от 12 Март 2021 г., в сила от 16.03.2021 г.) ,дружествата със специална инвестиционна цел са длъжни да преобразуват финансовия резултат съгласно него и да спазят разпоредбата на чл. 29 ал.3 от ЗДСИЦДС.

2.19. Сегментно отчитане

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

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

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

Информация по оперативни сегменти

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

Дружеството управлява задълженията по привлечени финансови средства на ниво предприятие и те не се разпределят на сегментно ниво, освен ако не са пряко обвързани с финансирането на дейности на определен сегмент, както и задълженията за дивиденди и по данъци.

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

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

2.20. Финансови инструменти

Финансов инструмент е всеки договор, който поражда едновременно както финансов актив в едно предприятие, така и финансов пасив или инструмент на собствения капитал в друго предприятие.

2.20.1. Финансови активи

Първоначално признаване, класификация и оценяване

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

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

При първоначалното им признаване финансовите активи се класифицират в три групи, според последващата им оценка: по амортизирана стойност; по справедлива стойност през другия всеобхватен доход; и по справедлива стойност през печалбата или загубата.

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

Класификацията на финансовите активи при първоначалното им признаване зависи от характеристиките на договорните парични потоци на съответния финансов актив и бизнес модела на дружеството за неговото управление.

За да бъде класифициран и оценяван по амортизирана стойност или по справедлива стойност в друг всеобхватен доход, условията на даден финансов актив трябва да пораздат парични потоци, които представляват "само плащания по главницата и лихвата (СПГЛ)" по неиздължената сума на главницата. За целта се извършва анализ чрез тест на СПГЛ на нивото на инструмента.

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

Последващо оценяване

Класификационни групи

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

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

За целите на последващото оценяване финансовите активи на дружеството са класифицирани като финансови активи по амортизирана стойност (дългови инструменти).

Ръководството на Дружеството е преценило, че финансовите активи представляващи парични средства в банки, търговски вземания и вземания от свързани предприятия се държат от Дружеството с цел получаване на договорените парични потоци и се очаква да доведат до парични потоци, представляващи единствено плащания на главница и лихви (прилаган бизнес модел).

Финансовите активи по амортизирана стойност впоследствие се оценяват на база метода на ефективния лихвен процент (ЕЛП). Те подлежат на обезценка. Печалбите и загубите се признават в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината), когато активът бъде отписан, модифициран или обезценен.

Отписване

Финансовите активи се отписват от отчета за финансово състояние на дружеството, когато правата за получаване на парични средства от тези активи са изтекли, или са прехвърлени, или Дружеството е поело задължението да плати напълно получените парични потоци, без съществена забава, към трета страна чрез споразумение за прехвърляне; при което или (а) Дружеството е прехвърлило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху актива; или (б) Дружеството нито е прехвърлило, нито е запазило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху актива, но не е запазило контрола върху него.

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

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

Обезценка на финансови активи

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

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

За изчислението на очакваните кредитни загуби по *паричните средства и еквиваленти* в банки, Дружеството прилага общия подход за обезценка, определен от МСФО 9. Съгласно този подход Дружеството прилага “тристепенен“ модел за обезценка въз основа на промени спрямо първоначалното признаване на кредитното качество на финансовия инструмент (актив). За целта се прилага рейтингов модел, като се използват рейтингите на банките, определени от международно признати рейтингови фирми като Moody’s, Fitch, S&P, BCRA и Bloomberg. На тази база, от една страна, се използват публични данни за PD (вероятности за неизпълнение), рефериращи към рейтинга на съответната банка, а от друга, от промяната на рейтинга на съответната банка, Дружеството оценява наличието на завишен кредитен риск. Загубите при неизпълнение се оценяват съобразно наличието на гарантирани и/или обезпечени суми по банковите сметки.

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

2.20.2. Финансови пасиви

Първоначално признаване, класификация и оценяване

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

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

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

Последващо оценяване

Последващото оценяване на финансовите пасиви зависи от тяхната класификация.

Класификационни групи

Получени заеми и други привлечени средства

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

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

Отписване

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

2.21. Оценяване по справедлива стойност

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

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

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

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

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

Дружеството прилага основно справедлива стойност Ниво 2 и Ниво 3.

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

В дружеството са разработени вътрешни правила и процедури по измерването на справедливата стойност на различните видове активи и пасиви. За целта специално лице от третото лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 (§ 8 ПЗР от ЗД) от ЗДСИЦДС е оторизирано да организира осъществяването на целия оценъчен процес, вкл. да координира и наблюдава работата на външните оценители. То съгласува този процес с изпълнителния директор. Дружеството използва експертната на външни лицензирани оценители за определяне на справедливите стойности на инвестиционните имоти. Изборът на такива оценители се прави на годишна база, като се използват критерии на чл.22 от ЗДСИЦДС. 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 групирано съответните си активи и пасиви на база тяхната същност, основни характеристики и рискове, както и на йерархичното ниво на справедливата стойност.

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

Приходи от договори с клиенти

Дружеството е приложило следните преценки, които оказват съществено влияние върху определянето на размера и момента на възникване на приходите от договори с клиенти:

• ***Съображения, свързани с принципал спрямо агент***

Дружеството има договорености с клиенти, свързани с предоставянето на електричество, водоснабдяване и отопление на наемателите за тяхна сметка. Бизнес стратегията на дружеството не включва предоставянето на такъв тип услуги и следователно, същността на тези договорености е, че дружеството действа като агент на основния доставчик на услугите. Ръководството е определило, че дружеството не контролира услугите преди те да бъдат прехвърлени към клиентите и не е в състояние да управлява тяхното използване или да получава ползите от тях.

Изложените по-долу фактори показват, че дружеството не контролира услугите преди те да бъдат прехвърлени към клиентите. Следователно, то е определило, че действа в качеството на агент в тези договори.

- Дружеството не носи първостепенната отговорност за изпълнението на обещанието за предоставяне на посочените услуги.
- Дружеството не упражнява усмотрение при определянето на цената на посочените услуги.

Ето защо, разходите свързани с предоставянето на електричество, водоснабдяване и отопление, за сметка на наемателите са представени нетно от префактурираните суми, които се събират от наемателите.

Лизинг

Определяне дали даден договор съдържа лизинг или лизингови елементи

При идентифициране и класифициране на лизинг или на лизингов елемент в даден договор, дружеството преценява дали договорът съдържа идентифициран актив и дали по силата на него се прехвърля контрола над използването на същия актив за съответния по договора срок.

Дружеството като лизингодател

Дружеството е сключило договори за лизинг на търговски и офис площи от притежаваните от него имоти. Ръководството счита, че дружеството запазва всички съществени рискове и изгоди от собствеността върху тези имоти и поради това, договорите се третират като оперативни лизинги. Допълнителна информация е представена в *Приложение 3*.

Дружеството като лизингополучател

До 2022 г. дружеството бе страна по договор за лизинг на недвижимо имущество – договор за наем на терен в район Искър с обща площ 190 кв.м., който не е подновен след изтичането му. Ръководството е направило преценка и е стигнало до заключение, че в рамките на обхвата на правото си на ползване, определено в договора за лизинг на помещение, дружеството има право да взема съответните решения относно това как и с каква цел да бъде използван актива, като е в състояние да определя работно време и лицата, които имат достъп до него, т.е. той има контрол върху използването.

Обезценки на вземания

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

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

Оценката на съотношението между наблюдаваните исторически проценти на неизпълнение, прогнозните икономически условия и очакваните кредитни загуби е съществена счетоводна оценка. Стойността на очакваните кредитни загуби е чувствителна към промени в обстоятелствата и прогнозните условия. Историческите кредитни загуби на дружеството и прогнозните икономически условия могат да се отклоняват за действителната несъбираемост в бъдеще. Информацията за очакваните кредитни загуби от търговските вземания са оповестени в *Приложение № 13 Търговски вземания и Приложение № 25 Управление на финансовия риск*.

Балансовата стойност на вземанията се коригира чрез използването на корективна сметка, където се натрупват всички обезценки, а сумата на загубата от обезценка за периода се признава в отчета за всеобхватния доход (към печалбата или

загубата за годината) към „Възстановена/(начислена) обезценка на финансови активи, нетно”.

Загубата от обезценка се възстановява, ако това възстановяване може да бъде обективно отнесено към събитие, станало след като е била призната загуба от обезценка. В случаите на последващо възстановяване на обезценка то се посочва в намаление на загубата от обезценка на реда “ Възстановена/(начислена) обезценка на финансови активи, нетно” за сметка на намаление на коректива.

Справедлива стойност на инвестиционни имоти, ефекти от влошената макроикономическа среда и несигурността в резултат на военния конфликт в Украйна

Инвестиционните имоти са оценени по справедлива стойност от независим лицензиран оценител на базата на приходен (метод на капитализирания доход), като пазарният подход е използван само за индикативни цели. През 2022 г. и в началото на 2023 г. се наблюдават признаци за влошаване на икономическата среда, като макроикономическата прогноза на ЕЦБ от декември 2022 г. предвижда краткотрайна и слаба рецесия в еврозоната в началото на 2023 г. Тази влошена макроикономическа среда предизвиква определено ниво на несигурност на пазарите на инвестиционни имоти към 31 декември 2022 г. В резултат от това, оценките на инвестиционни имоти на Дружеството по справедлива стойност към тази дата отразяват ефекта на настоящата ситуация. Налице е увеличение на риска от незаемост на имотите като процент от brutния приход от наем, използван като ключово предположение при изготвянето на оценката от 10% за 2021 г. до 19% за оценките към 31 декември 2022 г.

Допълнителни оповестявания са представени в *Приложение 10*.

2.23. Данъци върху печалбата

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

2.24. Правителствени дарения

Правителствените дарения се признават по справедлива стойност, когато съществува разумна сигурност, че дарението ще бъде получено и че всички свързани с него условия ще бъдат изпълнени. Когато дарението е свързано с разходна позиция, то се признава в намаление на разходите, които то е предвидено да компенсира.

Когато дарението е свързано с имоти, машини и съоръжения, то се представя в задълженията като приход за бъдещ период и се признава в печалба и загуба на равни части всяка година, за срока на полезния живот на актива.

3. ПРИХОДИ

	<i>2022</i> <i>BGN '000</i>	<i>2021</i> <i>BGN '000</i>
Приходи от наеми имоти	9,297	9,198
Приходи от наеми на рекламна площ	108	96
Приходи от такси за административно обслужване на имоти	1,285	1,216
Преоценка на инвестиционни имоти до справедлива стойност	<u>3,466</u>	<u>2,016</u>
Общо	<u><u>14,156</u></u>	<u><u>12,526</u></u>

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

Всички приходи на дружеството са генерирани на територията на РБ.

Общата сума на бъдещите минимални лизингови плащания (вземания) по оперативни лизингови договори са:

	<i>31.12.2022</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2021</i> <i>BGN '000</i>
до 1 година	9,775	8,568
над 1 година и до 3 години	13,611	8,969
над 3 години	<u>22,046</u>	<u>4,826</u>
Общо	<u><u>45,432</u></u>	<u><u>22,363</u></u>

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

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

Дружеството е направило и отразило отстъпки в размер на 44 х. лв. (2021 г. – 365 х. лв.) на своите наематели на търговските площи, поради настъпилата пандемична обстановка в страната във връзка с Ковид 19.

4. ДРУГИ ДОХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА

	2022	2021
<i>Другите доходи и загуби от дейността включват:</i>	BGN '000	BGN '000
<i>Приходи от продажба на имоти</i>	416	-
<i>Балансова стойност на продадени имоти и специфични инсталации</i>	(246)	-
Печалба от продажба на имоти	170	-
Приходи от неустойки	5	49
Приходи от застрахователни обезщетения	2	-
Получена законна лихва/неустойка по съдебни дела	-	1
Други	1	53
Общо	178	103

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

Другите доходи през 2021 г. са свързани със заприхождаване по нотариален акт на фактически установена допълнителна площ на имот.

5. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ

	2022	2021
<i>Разходите за материали включват:</i>	BGN '000	BGN '000
Хигиенни материали	14	12
Рекламни материали	11	12
Консумативи	6	4
Резервни части и технически материали	6	13
ДМА под праг на същественост	2	-
Малоценни и малотрайни предмети	2	5
Други материали	4	4
Общо	45	50

6. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	2022	2021
	BGN '000	BGN '000
<i>Разходите за външни услуги</i> включват:		
Поддръжка и управление имоти	2,364	1,978
Възнаграждение на третото лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 (§ 8 ПЗР)	815	736
Местни данъци и такси	270	252
Абонаментни такси	96	84
Консултантски и одиторски услуги	92	81
Застраховки	39	39
Държавни и регулаторни такси	12	13
Такси и комисионни за посреднически услуги	23	5
Банкови такси и комисионни	5	6
Технически услуги свързани със сертифициране и смяна на предназначение	3	-
Други	8	1
Общо	<u>3,727</u>	<u>3,195</u>

Начислените разходи за годината за одит по закон са в размер на 23 х. лв. (2021 г.: 17 х. лв.).

През 2022 г. са извършени текущи ремонти и подобрения на недвижимите имоти на обща стойност 282 х. лв. (2021 г. 158 х. лв., в т.ч. сума в размер на 6 х. лв. е капитализирана към балансовата стойност на имотите).

През текущия период са отчетени преки оперативни разходи (включително ремонт и поддръжане), възникващи от инвестиционни имоти, които не са генерирали доход от наеми през периода на стойност 6 х. лв. (2021 г. – 25 х. лв.) Всички други преки оперативни разходи (включително ремонт и поддръжане) са възникнали от инвестиционни имоти, които са генерирали приходи от наеми през 2022 г. (респ. 2021 г.).

През 2022 г. Софарма имоти е получило финансиране по „Програма за компенсиране на небитови крайни потребители на електрическа енергия“ в размер на 432 х. лв (2021 г.: 49 х. лв.), което е признато в намаление на разходите, които то е предвидено да компенсира – поддръжка и управление на имоти. Програмата е одобрена от правителството на страната, поради скока на цените на енергията, което поставя предизвикателства пред бизнеса, който вече е негативно повлиян от икономическите последиствия от пандемията COVID – 19.

7. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	<i>2022</i> <i>BGN '000</i>	<i>2021</i> <i>BGN '000</i>
Текущи възнаграждения на членовете на Съвета на директорите	60	60
Тантиеми	38	40
Текущи възнаграждения на персонала	15	15
Текущи възнаграждения на Одитния комитет	23	18
Вноски за социални осигуровки	5	5
Общо	141	138

8. ВЪЗСТАНОВЕНА/(НАЧИСЛЕНА) ОБЕЗЦЕНКА НА ФИНАНСОВИ АКТИВИ, НЕТНО

	<i>2022</i> <i>BGN '000</i>	<i>2021</i> <i>BGN '000</i>
<i>Обезценка на финансови активи, нетно</i>		
Начислени кредитни загуби – трети лица	-	(34)
Възстановени кредитни загуби – трети лица	34	62
Общо	34	28

9. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ И РАЗХОДИ

	<i>2022</i> <i>BGN '000</i>	<i>2021</i> <i>BGN '000</i>
Финансови разходи		
Разходи за лихви по получени заеми	177	192
Нетни разлики от промяна на валутни курсове	1	1
Общо	178	193

Разходите за лихви включват:

- Лихви по получени банкови заеми с инвестиционна цел – 157 х. лв. (2021 г.: 164 х. лв.);
- Такси по обслужване на кредити – 20 х. лв. (2021 г.: 28 х. лв.).

10. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	<i>Софарма Бизнес Тауърс</i>		<i>Други бизнес и търговски имоти</i>		<i>Общо</i>	
	<i>31.12.2022</i>	<i>31.12.2021</i>	<i>31.12.2022</i>	<i>31.12.2021</i>	<i>31.12.2022</i>	<i>31.12.2021</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Салдо 1 януари	68,898	68,773	17,772	15,824	86,670	84,597
Придобити (извършени подобрения и довършителни работи)	1	6	-	52	1	58
Отписани имоти (специфично оборудване)	(2)	(1)	(246)	-	(248)	(1)
Печалба от промени в справедливите стойности на имотите	1,678	120	1,788	1,896	3,466	2,016
Салдо на 31 декември	70,575	68,898	19,314	17,772	89,889	86,670

Инвестиционните имоти на дружеството включват 61 инвестиционни имота с цел дългосрочното им отдаване под наем (2021 г.: 64 имота). През 2022 г. има продадени 3 имота (2021 г. - няма продадени имоти).

Съставът на инвестиционните имоти на дружеството включва:

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

Група активи	31.12.2022	31.12.2021
	BGN '000	BGN '000
Софарма бизнес Тауърс, в т.ч.	70,575	68,898
<i>Офисни сгради</i>	36,519	35,528
<i>Търговски център</i>	22,618	22,003
<i>Подземни паркинги</i>	7,304	7,105
<i>Общи и специфични инсталации, съоръжения и системи</i>	4,134	4,262
Други имоти	19,314	17,772
Общо	89,889	86,670

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

Част от инвестиционните имоти служат за обезпечение по договор за инвестиционен кредит (*Приложение 18*). Към 31.12.2022 г. размерът на обезпечението е 70,575 х. лв. (31.12.2021 г. – 68,898 х. лв.).

Оценки по справедлива стойност

(а) Йерархия на справедливите стойности

Оценката по справедлива стойност на отделните инвестиционни имоти към 31.12.2022 г. на базата на входящите данни, използвани при техниката за оценяване, са категоризирани йерархично като справедливи стойности на:

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

Направените преоценки на инвестиционните имоти до справедлива стойност са повтаряеми поради прилагането на модела на справедливата стойност по МСС 40. Оценките се извършват регулярно към датата на всеки годишен финансов отчет. Измерването на справедливата стойност е реализирано със съдействието на независими външни лицензирани оценители.

Равнение на справедливата стойност 2022 г.

	Ниво 2 BGN'000	Ниво 3 BGN'000	Общо BGN'000
Начално салдо на 1 януари	85,717	953	86,670
Продажби	(416)	-	(416)
Отписани	(2)	-	(2)
Печалби /(загуби), общо, признати в текущата печалба или загуба за годината	3,364	273	3,637
Крайно салдо на 31 декември	88,663	1,226	89,889
<i>Нереализирани печалби/ (загуби) за годината, включени в текущата печалба или загуба (статия "Приходи от дейността")</i>	3,193	273	3,466

**Равнение на справедливата стойност
 2021 г.**

	Ниво 2 BGN'000	Ниво 3 BGN'000	Общо BGN'000
Начално салдо на 1 януари	83,826	771	84,597
Извършени довършителни работи и подобрения	6	-	6
Други	52	-	52
Отписани	(1)	-	(1)
Печалби, общо, признати в текущата печалба за годината	1,834	182	2,016
Крайно салдо на 31 декември	85,717	953	86,670
<i>Нереализирани печалби за годината, включени в текущата печалба (статия "Приходи от дейността")</i>	1,834	182	2,016

(б) Техника за оценяване и значими ненаблюдаеми входящи данни

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

2022 г.

Групи активи	Подходи и техники за оценяване	Значими наблюдаеми и ненаблюдаеми входящи данни
<u>Ниво 2</u>		
Група „Софарма Бизнес Тауърс”	а. Приходен подход Оценъчна техника: Метод на капитализирания доход от наем (основна оценъчна техника)	а. Претеглена норма на възвръщаемост (8-8,5%) б. Срок на реализация на наемни сделки (12 м.)
	б. Пазарен подход	а. Претеглена норма на възвръщаемост (7.5-9%) б. Срок на реализация на наемни сделки (от 6 до 12 м.)
Група ”Други имоти” в гр.София и областните градове в страната - Варна, Бургас, Русе, Благоевград, Враца, Монтана, Плевен, Разград, Сливен, Търговище и Шумен	Оценъчна техника: Пазарни цени на идентични и сравними имоти (за индикативни цели)	

Ниво 3

Група „Други имоти” в страната	а. Приходен подход	а. Наемни цени (по тип имот и градове/райони)
	Оценъчна техника: Метод на капитализирания доход от наем (основна оценъчна техника)	от 3 евро на кв.м. до 9,50 евро на кв.м.
	б. Пазарен подход.	б. Норма на възвръщаемост
	Оценъчна техника: Пазарни цени на сравними имоти (за индикативни цели)	от 8% до 8,5%
		в. Срок на реализация на наемни сделки - 9 мес.

2021 г.

Групи активи	Подходи и техники за оценяване	Значими наблюдаеми и ненаблюдаеми входящи данни
Ниво 2		
Група „Софарма Бизнес Тауърс”	а. Приходен подход	а. Претеглена норма на възвръщаемост – от 5,60 до 10,75%
	Оценъчна техника: Метод на капитализирания доход от наем като схема за прилагане на дисконтирани парични потоци (основна оценъчна техника)	
Група ”Други имоти” в гр.София и областните градове в страната - Варна, Бургас, Русе, Благоевград, Враца, Монтана, Плевен, Разград, Сливен, Търговище и Шумен	б. Пазарен подход.	б. Срок на реализация на наемни сделки (от 9 до 12 мес.)
	Оценъчна техника: Пазарни цени на идентични и сравними имоти (за индикативни цели)	
Ниво 3		
Група „Други имоти” в страната	а. Приходен подход	а. Наемни цени (по тип имот и градове/райони)
	Оценъчна техника: Метод на капитализирания доход от наем (основна оценъчна техника)	от 2 евро на кв.м. до 7 евро на кв.м.
	б. Пазарен подход.	б. Норма на възвръщаемост
	Оценъчна техника: Пазарни цени на сравними имоти (за индикативни цели)	от 5,5% до 9,75%
		в. Срок на реализация на наемни сделки от 3 до 15 мес.

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

31.12.2022 г.

Значими ненаблюдаеми входящи данни,		Изменение на ключовите ненаблюдаеми входящи данни	Взаимовръзка между значимите ненаблюдаеми входящи данни и оценяването по справедлива стойност
Приходен подход	а. Наемни цени	Увеличение/намаление с 0,25% на прогнозната месечна стойност на наема	Оценената справедлива стойност и общата сума на активите, респективно текущата печалба/(загуба) би се увеличила/намалила с +/- 3 х. лв.
Оценъчна техника:			
Метод на капитализирания доход от наем	б.Срок на реализация на наемни сделки	Увеличение/намаление с 1 мес. на срока за реализация на наемните сделки	Оценената справедлива стойност и общата сума на активите, респективно текущата печалба/(загуба) би се намалила/увеличила с +/- 11 х. лв.

31.12.2021 г.

Значими ненаблюдаеми входящи данни,		Изменение на ключовите ненаблюдаеми входящи данни	Взаимовръзка между значимите ненаблюдаеми входящи данни и оценяването по справедлива стойност
Приходен подход	а. Наемни цени	Увеличение/намаление с 0,25% на прогнозната месечна стойност на наема	Оценената справедлива стойност и общата сума на активите, респективно текущата печалба/(загуба) би се увеличила/намалила с +/- 3 х. лв.
Оценъчна техника:			
Метод на капитализирания доход от наем	б.Срок на реализация на наемни сделки	Увеличение/намаление с 1 мес. на срока за реализация на наемните сделки	Оценената справедлива стойност и общата сума на активите, респективно текущата печалба/(загуба) би се намалила/увеличила с +/- 11 х. лв.

Ефектът върху справедливата стойност на инвестиционните имоти и на общата сума на активите, и респективно върху текущата печалба, от изменението на нормата на възвръщаемостта, при оценката на имотите на Ниво 3, е незначителен.

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

11. ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

	<i>Оборудване и апаратура</i>		<i>Стопански инвентар</i>		<i>Общо</i>	
	<i>31.12.2022</i>	<i>31.12.2021</i>	<i>31.12.2022</i>	<i>31.12.2021</i>	<i>31.12.2022</i>	<i>31.12.2021</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
<i>Отчетна стойност</i>						
Салдо на 1 януари	105	99	52	67	157	166
Придобити активи	1	7	-	-	1	7
Отписани	(1)	(1)	-	(15)	(1)	(16)
Салдо на 31 декември	105	105	52	52	157	157
<i>Натрупана амортизация</i>						
Салдо на 1 януари	88	83	52	67	140	150
Начислена амортизация за годината	5	6	-	-	5	6
Отписана амортизация за годината	-	(1)	-	(15)	-	(16)
Салдо на 31 декември	93	88	52	52	145	140
Балансова стойност на 1 януари	17	16	-	-	17	16
Балансова стойност на 31 декември	12	17	-	-	12	17

Преглед за обезценка

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

Други данни

Отчетната стойност на напълно амортизираните дълготрайни материални активи, които се ползват в дейността на дружеството е 132 х. лв. (31.12.2021 г.: 131 х. лв.).

12. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

	<i>31.12.2022</i>	<i>31.12.2021</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
<i>Отчетна стойност</i>		
Салдо на 1 януари	<u>71</u>	<u>58</u>
Придобити активи	-	13
Салдо на 31 декември	<u>71</u>	<u>71</u>
<i>Натрупана амортизация</i>		
Салдо на 1 януари	<u>57</u>	<u>57</u>
Начислена амортизация за периода	5	-
Салдо на 31 декември	<u>62</u>	<u>57</u>
Балансова стойност на 1 януари	<u>14</u>	<u>1</u>
Балансова стойност на 31 декември	<u>9</u>	<u>14</u>

Нематериалните активи включват програмни продукти.

Други данни

Отчетната стойност на напълно амортизираните нематериални активи, които се ползват в дейността на дружеството е 55 х. лв. (31.12.2021 г.: 55 х. лв.).

13. ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ

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

Вземанията са в лева, текущи и безлихвени.

	<i>31.12.2022</i>	<i>31.12.2021</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
<i>Търговски вземания</i>		
Вземания от клиенти	377	439
Обезценка на несъбираеми вземания	(128)	(169)
Общо	<u>249</u>	<u>270</u>

Вземанията от клиенти по видове са както следва:

	<i>31.12.2022</i>	<i>31.12.2021</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Наеми	73	72
Консумативи и такса битови отпадъци	168	180
Други услуги	8	18
Общо	<u>249</u>	<u>270</u>

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

Непадежиралите (редовни) търговски вземания са с период на възникване до 30 дни и са в размер на 214 х. лв. (31.12.2021 г. 175 х. лв.).

За вземания в размер на 128 х. лв се водят съдебни дела, които към датата на изготвяне на отчета не са приключили (31.12.2021 г.: 138 х. лв.). Начислената за тях обезценка към 31 декември е в размер на 128 х. лв. (31.12.2021 г. : 138 х. лв.).

Възрастовата структура на просрочени необезценени търговски вземания е както следва:

	31.12.2022	31.12.2021
	BGN '000	BGN '000
от 31 до 60 дни	23	23
от 61 до 120 дни	10	19
от 121 до 360 дни	2	53
Общо	35	95

Възрастовата структура на просрочени обезценени търговски вземания е както следва:

	31.12.2022	31.12.2021
	BGN '000	BGN '000
от 121 до 360 дни	-	16
над 360 дни	128	153
Обезценка	(128)	(169)
Общо	-	-

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

Движение на коректива за обезценка:

	31.12.2022	31.12.2021
	BGN '000	BGN '000
Салдо в началото на годината	169	206
Отчетена обезценка	-	34
Възстановена загуба от обезценка	(34)	(62)
Отписана обезценка	(7)	(9)
Салдо в края на годината	128	169

Дружеството няма определени максимални лимити за вземания от клиенти.

14. ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	<i>31.12.2022</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2021</i> <i>BGN '000</i>
Дружество, акционер със значително участие	18	17
Дружества, свързани чрез акционер със значително участие	<u>18</u>	<u>15</u>
Общо	<u>36</u>	<u>32</u>

<i>Вид на вземането</i>	<i>31.12.2022</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2021</i> <i>BGN '000</i>
Консумативи и такса битови отпадъци	26	32
Наеми	<u>10</u>	<u>-</u>
Общо	<u>36</u>	<u>32</u>

Непадежиралите (редовни) вземания от свързани лица са с период на възникване до 30 дни и са в размер на 36 х. лв. (31.12.2021 г. - 32 х. лв).

15. ДРУГИ ТЕКУЩИ ВЗЕМАНИЯ И ПРЕДПЛАТЕНИ РАЗХОДИ

	<i>31.12.2022</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2021</i> <i>BGN '000</i>
Комисионни за брокерски услуги	86	23
Предоставени гаранции	13	13
Предплатени застраховки на имоти	39	12
<i>Вземания по съдебни производства</i>	<i>16</i>	<i>16</i>
<i>Начислена обезценка</i>	<i>(16)</i>	<i>(16)</i>
Вземания по съдебни производства, нетен размер	-	-
Други	<u>9</u>	<u>5</u>
Общо	<u>147</u>	<u>53</u>

Движение на коректива за обезценка:

	<i>31.12.2022</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2021</i> <i>BGN '000</i>
Салдо в началото на годината	<u>16</u>	<u>17</u>
Отписана обезценка	<u>-</u>	<u>(1)</u>
Салдо в края на годината	<u>16</u>	<u>16</u>

16. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	<i>31.12.2022</i>	<i>31.12.2021</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Парични средства по разплащателни сметки	2,063	1,636
Парични средства в каса	<u>7</u>	<u>7</u>
Общо	<u>2,070</u>	<u>1,643</u>

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

- "Кей Би Си Банк България" ЕАД – 2,063 х. лв. в лева (31.12.2021 : 1,636 х. лв. в лева);

17. СОБСТВЕН КАПИТАЛ***Основен акционерен капитал и премиен резерв***

Към 31.12.2022 г. акционерният капитал на Софарма имоти АДСИЦ има следната структура:

	<i>31.12.2022</i>	<i>31.12.2021</i>
	<i>BGN'000</i>	<i>BGN'000</i>
Основен капитал	21,951	21,951
Премиен резерв	<u>30,007</u>	<u>30,007</u>
Общо	<u>51,958</u>	<u>51,958</u>

Основният акционерен капитал обхваща общо 21 951 320 бр. напълно платени поименни безналични акции с номинална стойност един лев за акция (31.12.2021 г.: 21 951 320 бр.)

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

Печалби от текущата година

Дружеството приключва 2022 г. като отчита печалба в размер на 10,267 х.лв. (2021 г.: 9,071 х. лв.). Остатъчната печалба за годината след приспадане на задължителния дивидент е в размер на 6,855 х. лв. (31.12.2021 г. : 5,468 х. лв.).

Дивиденти

След преобразуване по ЗДСИЦДС чл.29 ал.3, финансовият резултат за 2022 г., който се явява основа за изчисление на задължения по закон дивидент, е 3,791 х. лв. (2021 г. – 4,003 х. лв.). Отчислението от печалбата за 2022 г. за дивидент е 90 % от основата и е в размер на 3,412 х. лв. (2021 г.:3,603 х. лв.). Сумата е начислена като намаление на показателя за неразпределена печалба и е признато задължение за дивиденсти в отчета за финансово състояние на дружеството към 31.12.2022 г., респ. 31.12.2021 г.

На редовното ОСА проведено на 16.06.2022 г. е взето решение като дивидент от печалбата за 2021 г. да бъдат разпределени 3,644 х. лв. или с 41 х. лв. повече от задължителните 90% по ЗДСИЦДС.

Печалба на акция преди задължителен дивидент

	<i>31.12.2022</i>	<i>31.12.2021</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Средно-претеглен брой акции	21,951,320	21,951,320
Печалба за периода (BGN'000)	10,267	9,071
Печалба на акция (BGN)	0.47	0.41

Печалба на акция след задължителен дивидент

	<i>31.12.2022</i>	<i>31.12.2021</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Средно-претеглен брой акции	21,951,320	21,951,320
Печалба за периода (BGN'000)	6,855	5,468
Печалба на акция (BGN)	0.31	0.25

18. БАНКОВИ ЗАЕМИ

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

<i>Видове кредити:</i>	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2021
	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000
	<i>номинална</i>	<i>амортизируема</i>	<i>номинална</i>	<i>амортизируема</i>
<i>Кредит за капиталови инвестиции в т.ч:</i>	4,659	4,656	7,710	7,701
Дългосрочна част	1,608	1,606	4,659	4,652
Краткосрочна част	3,051	3,050	3,051	3,049
Общо	4,659	4,656	7,710	7,701

Полученият кредит за капиталови инвестиции е в евро и е договорен при лихвен процент, определен на база три месечен EURIBOR плюс надбавка 2,308 пункта, считано от 25.04.2019 г. (31.12.2021 г. – три месечен EURIBOR плюс надбавка 2,308 пункта).

Падежната структура на кредита по остатъчен матуритет е:

	31.12.2022	31.12.2021
	BGN '000	BGN '000
Сума на дължимите до 1 година	3,050	3,049
Сума на дължимите от 1-3 години	1,606	4,652
Общо	<u>4,656</u>	<u>7,701</u>

В краткосрочната част на задължението по получения дългосрочен банков заем към 31.12.2022 г. е включено и задължение за лихви и такси по обслужване на кредити в размер на 3 х. лв. (31.12.2021 г.: 2 х. лв).

Ефективни усреднени лихвени проценти

	2022	2021
	BGN '000	BGN '000
Кредит за капиталови инвестиции	от 3 м EURIBOR + 2,25 % до 3 м EURIBOR + 2,61 %	от 3 м EURIBOR + 2,60 % до 3 м EURIBOR + 2,62 %

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

Договореният размер на кредита е 22,619 х. евро. Кредитът следва да се издължи в срок до 25.07.2024 година съгласно погасителен план.

Обезпечения по кредита:

- Учредена договорна ипотека върху недвижим имот (земя) и построения върху имота комплекс Софарма Бизнес Тауърс с балансова стойност към 31.12.2022 г. в размер на 70,575 х. лв.;
- Учреден особен залог върху съвкупност от настоящи и бъдещи вземания по договори за наем от Софарма Бизнес Тауърс, авансови плащания и доходи от комплекса;

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

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

Равнение на движението на пасивите, произтичащи от финансовата дейност

Таблицата по-долу представя промените в пасивите от финансовата дейност, като представя както паричните, така и непаричните промени. Пасивите, произтичащи от финансовата дейност, са тези, за които паричните потоци са, или бъдещите парични потоци ще бъдат, класифицирани в отчета за парични потоци на Дружеството като парични потоци от финансова дейност.

	1.1.2022	Промени в парични потоци от финансова дейност	Непарични промени - нови задълж. по дог. за лизинг и нач. за дивиденди	Други промени Начисления по метода на ефективен лихвен процент	31.12.2022
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Банкови заеми (Приложение № 18)	7,701	(3,223)	-	178	4,656
Дивиденди (Приложение № 17)	3,610	(3,644)	3,453	-	3,419
	11,311	(6,867)	3,453	178	8,075

	01.01.2021	Промени в парични потоци от финансова дейност	Непарични промени - нови задълж. по дог. за лизинг и нач. за дивиденди	Други промени Начисления по метода на ефективен лихвен процент	31.12.2021
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Банкови заеми (Приложение № 18)	10,749	(3,240)	-	192	7,701
Лизинг	4	(4)	-	-	-
Дивиденди (Приложение № 17)	3,559	(3,600)	3,651	-	3,610
	14,312	(6,844)	3,651	192	11,311

19. ДЪЛГОСРОЧНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА

Към 31.12.2022 г. дългосрочните задължения към персонала в размер на 31 х. лв. (31.12.2021 г.: 35 х.лв.) са свързани с изплащането на тантиеми, разсрочени за период над 12 м. (до 2023 г. и до 2024 г.).

20. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

<i>Задълженията към свързани предприятия</i> включват:	31.12.2022 BGN '000	31.12.2021 BGN '000
Дружество, акционер със значително участие	580	302
Общо	580	302
	31.12.2022 BGN '000	31.12.2021 BGN '000
<i>Вид задължение</i>		
Получени депозити във връзка с договори за наем	580	302
Общо	580	302

Получените депозити представляват получени суми като гаранции по наемни договори, чийто срок е над една година. Съгласно условията на договорите депозитите могат да бъдат заменяни с банкови гаранции, както и да бъдат усвоявани при неизпълнение на условията.

21. ТЪРГОВСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31.12.2022 BGN '000	31.12.2021 BGN '000
Задължения към клиенти и доставчици	1,934	2,348
Задължения по получени аванси	56	24
Общо	1,990	2,372

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

22. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДАНЪЦИ

	<i>31.12.2022</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2021</i> <i>BGN '000</i>
<i>Данъчните задължения включват:</i>		
Данък върху добавена стойност	117	103
Данък върху доходите на физическите лица	<u>1</u>	<u>1</u>
Общо:	<u><u>118</u></u>	<u><u>104</u></u>

23. ДРУГИ ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	<i>31.12.2022</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2021</i> <i>BGN '000</i>
<i>Другите текущи задължения включват:</i>		
Получени депозити от наематели - трети лица	1,228	993
Задължения към персонала и социалното осигуряване в т.ч.	51	54
<i>Задължения за тантиеми</i>	42	47
Други	-	3
Общо:	<u><u>1,279</u></u>	<u><u>1,050</u></u>

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

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

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

24. СЕГМЕНТНО ОТЧИТАНЕ

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

Оперативни сегменти	Текущи активи		Нетекущи активи		Общо активи	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Обекти в страната	88	67	19,314	17,772	19,402	17,839
Софарма Бизнес Тауърс	337	282	70,575	68,898	70,912	69,180
Общи на ниво предприятие	2,077	1,649	21	31	2,098	1,680
Общо	2,502	1,998	89,910	86,701	92,412	88,699

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

Сегментни задължения и инвестиции

Оперативни сегменти	Сегментен дълг		Инвестиции	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Обекти в страната	65	60	-	-
Софарма Бизнес Тауърс	6,455	8,960	1	13
Общи на ниво предприятие	5,553	6,154	-	13
Общо	12,073	15,174	1	26

Сегментният дълг включва задължението по получен банков кредит, задължения към доставчици в страната по поддръжката и експлоатацията на имотите и задължения по получени депозити от наематели, респ. и към 31.12.2021 г.

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

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

Сегментни приходи

Оперативни сегменти	Приходи от основна дейност		Преоценка до справедлива стойност		Други доходи, нетно	
	2022	2021	31.12.2022	31.12.2021	2022	2021
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Обекти в страната	2,004	2,023	1,789	1,896	173	56
Софарма Бизнес Тауърс	8,686	8,487	1,677	120	5	47
Общо	10,690	10,510	3,466	2,016	178	103

Приходите от оперативни сегменти се наблюдават по местоположение на обекта, респ. по клиенти. През 2022 г. и 2021 г. няма извършени междусегментни продажби и трансфери.

Всички приходи са реализирани от България.

През текущия отчетен период концентрацията на приходите на дружеството по клиенти се е запазила спрямо предходния период, като е отчетена концентрация на приходи само в един клиент – 2,942 х. лв. с 28 % (31.12.2021 г.: 3,205 х. лв. с 31%).

Сегментни разходи и резултати

	Разходи по поддръжка на инвестиционните имоти		Възстановена/(начислена) обезценка на финансови активи, нетно вземания		Печалба преди финансови приходи и разходи	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Обекти в страната	(86)	(75)	3	17	3,883	3,917
Софарма Бизнес Тауърс	(2,765)	(2,357)	31	11	7,634	6,308
Общи на ниво предприятие	(1,072)	(961)	-	-	(1,072)	(961)
Общо	(3,923)	(3,393)	34	28	10,445	9,264

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

Сегментни финансови разходи и приходи

Оперативни сегменти	Финансови приходи и разходи	
	2022	2021
	BGN'000	BGN'000
Софарма Бизнес Тауърс	(178)	(193)
Общо	(178)	(193)

25. 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 третото лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 (§ 8 ПЗР) Софарма имоти. То се изпълнява съгласно политиката, определена от Съвета на директорите, който е разработил основните принципи на общото управление на финансовия риск, на базата на които са разработени конкретните процедури за управление на отделните специфични рискове, като валутен, ценови, лихвен, кредитен и ликвиден, и за риска при използването основно на недеривативни инструменти.

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

Финансови активи	31.12.2022	31.12.2021
	BGN '000	BGN '000
Кредити и вземания	285	302
Търговски вземания	249	270
Вземания от свързани предприятия	36	32
Парични средства и парични еквиваленти	2,070	1,643
Общо финансови активи	2,355	1,945
Финансови пасиви	31.12.2022	31.12.2021
	BGN '000	BGN '000
Банкови заеми	4,656	7,701
Дългосрочни банкови заеми	1,606	4,652
Краткосрочна част на дългосрочни банкови заеми	3,050	3,049
Други задължения	7,161	7,253
Задължения към свързани предприятия	580	302
Задължения за дивиденди	3,419	3,610
Търговски задължения	1,934	2,348
Други текущи задължения	1,228	993
Общо финансови пасиви	11,817	14,954

Валутен риск

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

Ценови риск

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

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

Кредитен риск

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

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

Парични средства

За изчислението на очакваните кредитни загуби по паричните средства и еквиваленти се прилага рейтингов модел, като се използват рейтингите на банките, определени от международно признати рейтингови фирми като Moody's, Fitch, S&P и BCRA и референтните публични данни за PD (вероятности за неизпълнение), отговарящи на рейтинга на съответната банка. Ръководството следи текущо промяната на рейтинга на съответната банка, за да оценява наличието на завишен кредитен риск, текущото управление на входящите и изходящи парични потоци и разпределението на наличностите по банкови сметки и банки.

Паричните средства в дружеството се влагат в банки от първокласен тип, с висока репутация и стабилна ликвидност, което значително ограничава риска. Към 31 декември и на двата представени периода паричните средства на дружеството се намират в банка със следния кредитен рейтинг:

- Дългосрочен рейтинг: BBB
- Краткосрочен рейтинг: F2

Търговски вземания

По отношение на клиентите, политиката на дружеството е да извършва продажбите си при условията на строго лимитирани срокове на плащане. Събираемостта и концентрацията на вземанията се контролират текущо, съгласно установената политика на дружеството и при индикатори за проблем със събираемостта – се

осъществява пряка текуща комуникация със съответния клиент за определяне и стартиране на незабавни мерки за лимитиране на риска от загуби. За да обезпечи вземанията си по договорите за оперативен лизинг, дружеството изисква от наемателите си да предоставят депозит или банкова гаранция.

Търговските вземания не са лихвоносни и обичайно се уреждат до 30 дни. Дружеството счита дадено търговско вземане или актив по договор с клиент за такива в неизпълнение, когато са в просрочие, съответно над 31 дни. В определени случаи, обаче дадено вземане може да се разглежда като такова в неизпълнение, когато вътрешна или външна информация предоставя индикация, че е малко вероятно Дружеството да получи пълния размер на договорните суми.

Дружеството използва матрица за провизиране за изчисление на очакваните кредитни загуби на търговските вземания. Процентите на всяка матрица се определят на бази исторически данни наблюдавани от Дружеството (3-годишен период). В основата на метода е анализът на историята и оценката на поведението на съответния контрагент и се анализира наличие на просрочия, плащанията и несъбрани суми. На тази база се определя процентът на загубата като несъбираемостта на дадената група фактури към просрочените фактури по дни. Обичайно Дружеството приема, че датата на икономическата загуба от несъбираемост възниква след 360 дни от първия ден на просрочие.

Очакваните кредитни загуби се изчисляват на датата на всеки отчетен период.

Към 31.12.2022 г. не е отчетена провизия за кредитни загуби (31.12.2021 - 34 х. лв.)

Ликвиден риск

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

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

Матуритетен анализ

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

<i>31 декември 2022 г.</i>	<i>на</i>					<i>Общо</i>
	<i>виждане</i>	<i>до 1 м.</i>	<i>2-12 м.</i>	<i>1 - 3 г.</i>	<i>над 3 г.</i>	
	<i>BGN'000</i>	<i>BGN'000</i>	<i>BGN'000</i>	<i>BGN'000</i>	<i>BGN'000</i>	<i>BGN'000</i>
Финансови пасиви						
Банкови заеми	-	272	2,932	1,631	-	4,835
Задължения за дивиденди	7	-	3,412	-	-	3,419
Задължения към свързани лица	-	-	580	-	-	580
Търговски и други задължения	-	1,934	1,228	-	-	3,162
Общо	7	2,206	8,152	1,631	-	11,996

<i>31 декември 2021 г.</i>	<i>на</i>					<i>Общо</i>
	<i>виждане</i>	<i>до 1 м.</i>	<i>2-12 м.</i>	<i>1 - 3 г.</i>	<i>над 3 г.</i>	
	<i>BGN'000</i>	<i>BGN'000</i>	<i>BGN'000</i>	<i>BGN'000</i>	<i>BGN'000</i>	<i>BGN'000</i>
Финансови пасиви						
Банкови заеми	-	267	2,910	4,735	-	7,912
Задължения за дивиденди	7	-	3,603	-	-	3,610
Задължения към свързани лица	-	-	302	-	-	302
Търговски и други задължения	-	2,348	993	-	-	3,341
Общо	7	2,615	7,808	4,735	-	15,165

Риск на лихвено-обвързаните паричните потоци

Като цяло дружеството няма значителна част лихвоносни активи, с изключение на паричните средства по разплащателни сметки. Затова приходите и оперативните парични потоци са в голяма степен независими от промените в пазарните лихвени равнища. Същевременно дружеството е изложено на лихвен риск спрямо привлечения дългосрочен банков заем. Той е с променлив лихвен процент, който поставя в зависимост от лихвен риск паричните му потоци. Ръководството наблюдава текущо тенденциите в промените на лихвените равнища, за да може навреме да предприеме адекватни стъпки за промяна на договореностите с банките-кредитори.

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

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

при промяна с определени пунктове или % на лихвения процент. Изчисленията се правят за значителните лихвоносни позиции.

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

31 декември 2022 г.	безлихвени хил.лв.	с плаващ лихвен %		Общо хил.лв.
		с фиксиран лихвен % хил.лв.	хил.лв.	
Финансови активи				
Търговски вземания	249	-	-	249
Вземания от свързани предприятия	36	-	-	36
Парични средства и еквиваленти	7	-	2,063	2,070
Общо	292	-	2,063	2,355
Финансови пасиви				
Банкови заеми	3	-	4,653	4,656
Задължения за дивиденди	3,419	-	-	3,419
Задължения към свързани предприятия	580	-	-	580
Търговски и други задължения	3,162	-	-	3,162
Общо	7,164	-	4,653	11,817

31 декември 2021 г.	безлихвени хил.лв.	с		Общо хил.лв.
		фиксиран лихвен % хил.лв.	с плаващ лихвен % хил.лв.	
Финансови активи				
Търговски вземания	270	-	-	270
Вземания от свързани предприятия	32	-	-	32
Парични средства и еквиваленти	7		1,636	1,643
Общо	309	-	1,636	1,945
Финансови пасиви				
Банкови заеми	-	-	7,701	7,701
Задължения за дивиденди	3,610	-	-	3,610
Задължения към свързани предприятия	302	-	-	302
Търговски задължения	3,341	-	-	3,341
Общо	7,253	-	7,701	14,954

2022 година	Увеличение/ намаление на лихвения процент	Ефект върху финансовия резултат печалба/(загуба)	Ефект върху собствения капитал след задължителен дивидент за разпределение
			Увеличение / (Намаление)
BGN	увеличение	(23)	(21)
BGN	намаление	23	2

2021 година	Увеличение/ намаление на лихвения процент	Ефект върху финансовия резултат печалба/(загуба)	Ефект върху собствения капитал след задължителен дивидент за разпределение
			Увеличение / (Намаление)
BGN	увеличение	(38)	(34)
BGN	намаление	38	4

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

Управление на капиталовия риск

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

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

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

	31.12.2022	31.12.2021
	BGN '000	BGN '000
Общо дългов капитал, т.ч.:	4,656	7,701
<i>Банкови заеми</i>	4,656	7,701
Намален с паричните средства и парични еквиваленти	(2,070)	(1,643)
Нетен дългов капитал	2,586	6,058
Общо собствен капитал	80,339	73,525
Общо капитал	82,925	79,583
Съотношение на задлъжнялост	3.12%	7.61%

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

Справедливи стойности

Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансови инструменти чрез продажба, на база позицията, предположенията и преценките на независими пазарни участници на основен или най-изгоден за даден актив или пасив пазар. За своите финансови активи и пасиви дружеството приема като основен пазар

финансовите пазари в България – БФБ, големите търговски банки – дилъри и за определени специфични инструменти – директни сделки между страните. В повечето случаи, обаче, особено по отношение на търговските вземания и задължения, кредитите и банковите депозити, то очаква да реализира тези финансови активи и пасиви или чрез тяхното цялостно обратно изплащане, или респективно - погасяване във времето. Затова те се представят по тяхната амортизируема стойност.

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

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

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

Количествени оповестявания на йерархията на справедлива стойност към 31 декември

	Дата на оценка	Балансова стойност	Оценяване на справедлива стойност чрез използване на		
			Котираните цени на активни пазари	Значителни наблюдавани входящи данни	Значителни ненаблюдавани входящи данни (Ниво 3)
			(Ниво 1)	(Ниво 2)	
		<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Активи, оценени по справедлива стойност:					
Инвестиционни имоти (Приложение 10)					
Софарма Бизнес Тауърс	31.12.2022	70,575	-	70,575	-
Други бизнес и търговски имоти	31.12.2022	19,314	-	18,088	1,226
Пасиви, за които се оповестява справедлива стойност:					
Лихвоносни заеми и привлечени средства (Приложение 18)					
Заеми с плаваща лихва	31.12.2022	4,656	-	4,656	-

Оценяване на справедлива стойност чрез използване на

Дата на оценка	Балансова стойност	Котираны цены на активны пазари (Ниво 1)	Значителни наблюдавани входящи данни (Ниво 2)	Значителни ненаблюдавани входящи данни (Ниво 3)	
		хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Активи, оценени по справедлива стойност:					
Инвестиционни имоти (Приложение 10)					
Софарма Бизнес Тауърс	31.12.2021	68,898	-	68,898	-
Други бизнес и търговски имоти	31.12.2021	17,772	-	16,819	953
Пасиви, за които се оповестява справедлива стойност:					
Лихвоносни заеми и привлечени средства (Приложение 18)					
Заеми с плаваща лихва	31.12.2021	7,701	-	7,701	-

По-долу е представено сравнение на отчетните и справедливите стойности на всички финансови инструменти на дружеството (на ниво статия в отчета за финансовото състояние), които са отразени във финансовия отчет:

	Отчетна стойност		Справедлива стойност	
	2022	2021	2022	2021
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
<i>Финансови активи</i>				
Търговски вземания	249	270	249	270
Вземания от свързани предприятия	36	32	36	32
Парични средства и краткосрочни депозити	2,070	1,643	2,070	1,643
<i>Финансови пасиви</i>				
Банкови заеми	4,656	7,701	4,656	7,701
Задължения за дивиденди	3,419	3,610	3,419	3,610
Търговски задължения	3,162	3,341	3,162	3,341
Задължения към свързани предприятия	580	302	580	302

26. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Свързани лица на дружеството са както следва:

Дружество	Вид на свързаност	Период на свързаност
Венцислав Стоев	Акционер със значително участие	2021 г. и 2022 г.
Огнян Донев	Акционер със значително участие	до 12.2021 г.
Донев инвестмънтс холдинг АД	Дружество, свързано чрез акционер със значително участие	до 12.2021 г.
Софпринт груп АД	Дружество, свързано чрез акционер със значително участие	до 12.2021 г.
Софконсулт груп АД	Дружество, свързано чрез акционер със значително участие	до 12.2021 г.
Частна детска градина СИМБА ЕООД	Дружество, свързано чрез акционер със значително участие	до 12.2021 г.
Телекомплект Инвест АД	Дружество, акционер със значително участие	2021 г. и 2022 г.
Софарма АД	Дружество, акционер със значително участие	от 08.12.2021 г. и 2022 г.
Дъщерни и съвместни дружества на Софарма АД	Дружества, свързани чрез акционер със значително участие	от 08.12.2021 г. и 2022 г.
Грийн проджект инвестмънтс ООД	Дружество, свързано чрез акционер със значително участие	2021 г. и 2022 г.
Средец АД	Дружество, свързано чрез акционер със значително участие	2021 г. и 2022 г.
Електрик соуер инвестмънтс ЕООД	Дружество, свързано чрез акционер със значително участие	2021 г. и 2022 г.
Кепитъл инвест интернешънъл ЕООД	Дружество, свързано чрез акционер със значително участие	2021 г. и 2022 г.
Текста Корп Лимитид	Дружество, свързано чрез акционер със значително участие	2021 г. и 2022 г.
Телсо АД	Дружество, свързано чрез акционер със значително участие	2021 г. и 2022 г.
Дъщерни дружества на Телсо АД	Дружества, свързани чрез акционер със значително участие	2021 г. и 2022 г.
ВЕС електроинвест системс ЕООД	Дружество, свързано чрез акционер със значително участие	2021 г. и 2022 г.
ВЛС АД	Дружество, свързано чрез акционер със значително участие	2021 г. и 2022 г.
Еко солар инвест ООД	Дружество, свързано чрез акционер със значително участие	2021 г. и 2022 г.
Едишънърс ЕООД	Дружество, свързано чрез ключов управленски персонал	2021 г. и 2022 г.
Консумфарм ООД	Дружество, свързано чрез ключов управленски персонал	2021 г. и 2022 г.
С-инвест консулт ЕАД	Дружество, свързано чрез ключов управленски персонал	2021 г. и 2022 г.

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

	31.12.2022	31.12.2021
	BGN '000	BGN '000
<i>Продажби на свързани лица</i>		
<i>Приходи от наеми от:</i>		
Дружество, акционер със значително участие	1,482	68
Дружества, свързани чрез акционер със значително участие	1,167	109
	2,649	177
<i>Приходи от администриране и обслужване имоти</i>		
Дружество, акционер със значително участие	228	10
Дружества, свързани чрез акционер със значително участие	65	10
	293	20
<i>Префактурирани консумативи на наематели</i>		
Дружество, акционер със значително участие	118	6
Дружества, свързани чрез акционер със значително участие	115	7
	233	13
<i>Начислени дивиденди на</i>		
Дружества със значително участие	1,964	740
Акционери със значително участие	903	1,646
Дружества, свързани чрез акционер със значително участие	-	341
	2,867	2,727
<i>Получени депозити по договори за наем</i>		
Дружество, акционер със значително участие	278	-
	278	-
Общо	6,320	2,937

Вземанията и задълженията на дружеството със свързаните лица са оповестени в Приложения № 14 и 20.

Ключов управленски персонал

Съставът на ключовия управленски персонал е оповестен в Приложение № 1.1. Възнагражденията и другите краткосрочни доходи на ключовия управленски персонал са в размер на 99 х.лв. (2021 г.:101 х.лв.), в т.ч:

- текущи възнаграждения – 60 х. лв. (2021 г.: 60 х. лв.);
- тантиеми - 38 х. лв. (2021 г.: 40 х. лв.);
- социални осигуровки – 1 х .лв. (2021 г.:1 х. лв.).

27. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА ОТЧЕТА

Не са настъпили други събития след отчетния период по отношение на обектите представени във финансовия отчет, които да изискват корекции или отделно оповестяване към 31 декември 2022 г.

В периода от 31 декември 2022 г. до датата, на която финансовият отчет е утвърден за издаване, не са възникнали сделки или събития от съществено значение и (или) с необичайно естество, които по мнение на дружеството биха оказали значително влияние върху резултата за следващия финансов период.



ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
НА
СОФАРМА ИМОТИ АДСИЦ
ЗА 2022Г.



Съдържание

I. Обща информация за „Софарма имоти” АДСИЦ	3
1. Регистрация и предмет на дейност	3
2. Акционерна структура	3
3. Съвет на директорите	4
4. Макроикономическа среда	5
II. Развитие на дейността и финансовото състояние на дружеството. Информация по чл. 39 от Закона за счетоводството	6
1. Преглед на резултатите от дейността на дружеството и основни рискове, пред които е изправено /член 39, т. 1 от Закон за счетоводство	6
2. Анализ на финансови и нефинансови основни показатели за резултата от дейността на „Софарма имоти” АДСИЦ /член 39, т. 2 от Закон за счетоводство/, както и описание на състоянието на дружеството и разясняване на Годишния финансов отчет /чл. 247, ал. 1 от Търговски закон/	9
3. Важни събития, които са настъпили след датата, към която е съставен годишния финансов отчет /член 39, т. 3 от Закон за счетоводство/	18
4. Бъдещо развитие на „Софарма имоти“ АДСИЦ /член 39, т. 4 от Закон за счетоводство/ и планирана стопанска политика през следващата година /чл. 247, ал. 3 от Търговски закон/	18
5. Научноизследователска и развойна дейност /член 39, т. 5 от Закон за счетоводство/	18
6. Информация за придобиване на собствени акции, изисквана по реда на чл.187д от Търговски закон/ член 39, т. 6 от Закон за счетоводство/	18
7. Наличие на клонове на предприятието /член 39, т. 7 от Закон за счетоводство/ ..	18
8. Използвани финансови инструменти /член 39, т. 8 от Закон за счетоводство/	18
III. Информация по чл. 247 и чл. 240б от Търговски закон	21
1. Информация по чл. 247 от ТЗ	21
1.1. <i>Информация относно протичането на дейността и състоянието на дружеството и разяснения относно годишния финансов отчет</i>	21
1.2. <i>Друга задължителна информация, която се посочва в доклада за дейността, по чл. 247, ал. 2 от ТЗ</i>	21
1.2.1 Възнаграждения, получени общо през годината от членовете на съветите	21
1.2.2 Придобити, притежавани и прехвърлени от членовете на съветите през годината акции и облигации на дружеството	21
1.2.3 Права на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на дружеството	22
2. Информация по член 240б от ТЗ относно задължението на членовете на съветите да уведомяват писмено съвета на директорите, съответно управителния съвет, когато те или свързани с тях лица сключват с дружеството договори, които излизат извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия	23
IV. Информация по Приложение 2 към чл. 10, т. 1 и чл. 21, т. 1, б „а“ от Наредба 2 от 9.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при	

публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар.....	23
V. Допълнителна информация по чл. 31, ал. 1-5 и ал.7 от ЗДСИЦДС, чл. 20, ал. 1, т. 1 от Наредба № 2/09.11.2021 г.:	30
VI. Информация по Приложение 3 към чл. 10, т. 2 от Наредба 2 от 9.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар на „Софарма имоти“ АДСИЦ за 2022 г.....	32
VII. Информация по чл. 10, т.4 от наредба № 2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар.....	33

I. Обща информация за „Софарма имоти“ АДСИЦ

1. Регистрация и предмет на дейност

„Софарма имоти“ АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел инвестиращо в недвижими имоти, по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация.

Предметът на дейност на дружеството е инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в 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.

„Софарма имоти“ АДСИЦ е учредено на 20.03.2006 г. и е вписано в търговския регистър с решение № 1 от 24.03.2006 г. по Ф.Д. 3548/2006 на Софийски градски съд. Дружеството е учредено за неопределен срок.

С Решение № 347-ДСИЦ на Комисията за финансов надзор (КФН) от 25.05.2006 г. „Софарма имоти“ АДСИЦ има лиценз № 25-ДСИЦ/29.05.2006 г. за упражняване на дейността си.

2. Акционерна структура

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

- През 2006 г. е извършено двукратно увеличение на капитала, при което той нараства от 500 хил. лв. до 5 850 хил. лв.;
- През 2007 г. акционерният капитал е увеличен от 5 850 хил. лв. на 11 700 хил. лв.;
- През 2011 г. акционерният капитал е увеличен от 11 700 хил. лв. на 12 870 хил. лв.
- През 2012 г. акционерният капитал е увеличен от 12 870 хил. лв. на 13 256 хил. лв.
- През 2013 г. акционерният капитал е увеличен от 13 256 хил. лв. на 15 711 хил. лв.
- През 2015 г. е извършено двукратно увеличение на капитала, при което той нараства от 15 711 хил. лв. на 18 087 хил. лв.
- През 2016 г. акционерният капитал е увеличен от 18 087 хил. лв. на 19 257 хил. лв.
- През 2017 г. акционерният капитал е увеличен от 19 257 хил. лв. на 20 104 хил. лв.
- През 2018 г. акционерният капитал е увеличен от 20 104 хил. лв. на 20 954 хил. лв.
- През 2019 г. акционерният капитал е увеличен от 20 954 хил. лв. на 21 416 хил. лв.
- През 2020 г. акционерният капитал е увеличен от 21 416 хил. лв. на 21 951 хил. лв.

Регистрираният капитал към 31.12.2022 год. в размер на 21 951 320 лв. е разпределен в **21 951 320** броя безналични поименни акции с номинал 1 лев всяка една от тях.

Акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от гласовете в ОСА на „Софарма имоти“ АД СИЦ:

Наименование на акционер	Брой притежавани акции към 31.12.2022	Процент от капитала	Брой притежавани акции към 31.12.2021	Процент от капитала
“Телекомплект инвест” АД, ЕИК 201653294	4 511 692	20,55%	4 511 692	20,55%
„Софарма“ АД, ЕИК 831902088	9 011 232	41.05%	7 192 783	32.77%
Венцислав Стоев	5 441 430	24,79%	5 441 430	24,79%
Огнян Донев	980 000	4.46%	1 706 930	7,78%

През отчетния период, промяната на броя притежавани акции е в резултат от търговия на регулирания пазар и на търгово предложение от „Софарма“ АД по чл. 149, ал. 1 от ЗППЦК за закупуване на акциите на останалите акционери на „Софарма имоти“ АД СИЦ.

На 29.07.2022 г. „Софарма Имоти“ АД СИЦ получи уведомление по чл. 153, ал. 1 и чл. 154, ал. 1 от ЗППЦК от „Софарма“ АД, ЕИК 831902088, за **търгово предложение** по чл. 149, ал. 1 от ЗППЦК за закупуване на 14 632 655 акции (66.66%) от капитала на „Софарма Имоти“ АД СИЦ от останалите акционери на „Софарма имоти“ АД СИЦ.

В резултат от търговото предлагане за закупуване и замяна на акции от „Софарма“ АД, 24 акционери, притежаващи 469 480 акции от капитала на "СОФАРМА ИМОТИ" АД СИЦ, са приели търговото предложение.

„Софарма имоти“ АД СИЦ е публично дружество съгласно Закона за публично предлагане на ценни книжа. Акциите се търгуват на БФБ АД, на Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел.

3. Съвет на директорите

„Софарма имоти“ АД СИЦ има едностепенна система на управление със Съвет на директорите от трима членове. Ръководството на Дружеството в лицето на Съвета на директорите има следния състав към 31.12.2022 г.:

Бисера Лазарова	Председател на СД
Борис Борисов	Изпълнителен член на СД
Стефка Обрешкова	Член на СД

Дружеството се представлява и управлява от изпълнителния директор Борис Борисов.

Одитният комитет подпомага работата на Съвета на директорите, има роля на специализиран, наблюдаващ, консултативен орган върху 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 Лазарова	Член
Петранка Иванова	Член

4. Макроикономическа среда

Геополитическата ситуация значително се влоши след нахлуването на Русия в Украйна на 24 февруари 2022 г. Войната продължава да се разгръща и да оказва все по-силно въздействие върху глобалните икономически и финансови пазари, като изостря икономическите предизвикателства, породени преди това от COVID-19. Основните последици от войната включват нарушения във веригите на доставки, нарастваща инфлация, недостиг и колебания на цените на суровините, нестабилност на валутните курсове, погиване и загуба на активи, повишени разходи за енергия и други. Общата икономическа несигурност има влияние върху всички икономически субекти, независимо дали те имат директни експозиции в Русия и Украйна под формата на активи, пазари или партньори. Налагат се и политически санкции, които възпрепятстват пътуванията, търговския обмен, международните разплащания, достъпа и разпореждането със собствени парични средства и еквиваленти и други активи.

Влияние върху дейността и финансовото състояние на Дружеството

Дейността на Софарма имоти попада в сектора на операции с недвижими имоти и наемодателска дейност, чието нормално функциониране не беше съществено повлияно от макросредата и случващите се промени. То продължава да осъществява стопанската си дейност без да среща значими затруднения и разполага с достатъчно по обем финансиране, за да посрещва ликвидните си нужди.

Постигнатите резултати от Дружеството за годината са, както следва:

- Продажби към клиенти за 2022 г.: 10,690 х. лв., за 2021 г.: 10,510 х. лв.;
- Персонал към 31.12.2022 г.: 1 човек, а към 31.12.2021 г.: 1 човек;
- Печалба за 2022 г. в размер на 10,267 х. лв., а за 2021 г. – 9,071 х. лв.

Предприети мерки и действия

Дружеството е изготвило финансови прогнози за дванадесетте месеца от датата на одобрение на настоящия финансов отчет, вземайки предвид цялата геополитическа ситуация върху бизнеса. Към 31 декември 2022 г. текущите пасиви на Дружеството надвишават текущите активи, но финансовите прогнози показват стабилна ликвидна позиция предвид следното:

- Дружеството реализира печалби и прогнозата за следващия отчетен период е размерът на печалбата да се запази през 2023 г.
- Дружеството реализира положителните нетни парични потоци от оперативна дейност.
- През отчетния период не е установена необходимост от предприемане на действия за промяна на срокове и/или условия по привлеченото от Дружеството външно финансиране. Предвид редовното изплащане и историята на добър платец Дружеството няма да има проблеми да договори допълнително финансиране с обслужващите си банки.

Ръководството на Дружеството продължава текущо да следи за поява на рискове и респ. на последици от тях - наблюдава тенденциите в бизнес рисковете в страната, и в частност – в сферата на недвижимите имоти и поддържа готовност за предприемане на подходящи мерки съобразно обстоятелствата на стопанската, здравна и законова среда. Правят се текущи анализи и оценки с разработване на възможни сценарии/мерки за реакция и овладяване на потенциални рискове.

II. Развитие на дейността и финансовото състояние на дружеството. Информация по чл. 39 от Закона за счетоводството

1. Преглед на резултатите от дейността на дружеството и основни рискове, пред които е изправено /член 39, т. 1 от Закон за счетоводство

Финансови резултати от дейността на дружеството

	2022 BGN '000	2021 BGN '000	Изменение
Приходи от основна дейност	14,156	12,526	13%
Други доходи от дейността	178	103	73%
Разходи за дейността	(3,889)	(3,365)	16%
Финансови разходи	(178)	(193)	-8%
Печалба за периода	10,267	9,071	13%
Сума на активите	92,412	88,699	4%
Текущи активи	2,502	1,998	25%
Парични средства	2,070	1,643	26%
Основен капитал	21,951	21,951	0%
Нетни активи	80,339	73,525	9%
Неттекущи пасиви	1,637	4,687	-65%
Текущи пасиви	10,436	10,487	0%

Рисковете, на които е изложено Дружеството, могат да се разделят на несистематични – характерни за Дружеството и сектора, в който то оперира, и систематични – произтичащи от макроикономическата и бизнес среда.

- Рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти

Оперативните и финансовите резултати на „Софарма имоти“ АД СИЦ са обвързани със специфичните фактори, които влияят на сектора, в който Дружеството оперира.

Доходите от или стойността на недвижимите имоти могат да бъдат засегнати от цялостното състояние на икономическата среда в България, общото предлагане на недвижими имоти, както и на недвижими имоти с определено предназначение или местоположение, от намаляване на търсенето на недвижими имоти, понижаване на атрактивността на предлаганите от Дружеството имоти, конкуренцията от страна на други инвеститори, увеличаване на оперативните разходи.

Едновременно с това, финансовите резултати на Дружеството зависят от цената и възможностите за привличане на капитал за извършване на инвестициите. Приходите на Дружеството, които се формират от реализация на периодични вземания по договори за наем, се влияят от навременното и изрядно плащане на наемателите на притежаваните от Дружеството недвижими имоти.

Основните рискове и несигурности, пред които е изправено Дружеството, свързани с инвестирането в недвижими имоти, са:

- ✓ Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти;
- ✓ Намаление на равнището на наемите;
- ✓ Повишаване на застрахователните премии;
- ✓ Ниска ликвидност на инвестициите в имоти;
- ✓ Повишена конкуренция;
- ✓ Рискове при отдаването под наем;
- ✓ Риск от непокрити от застраховките загуби;

➤ **Рискове, специфични за дружеството**

В хода на обичайната си дейност Дружеството може да бъде изложено на различни специфични рискове, най важните от които са: кредитен риск, ликвиден риск, управленска политика, форсмажорни събития, зависимост от ключови служители, оперативен риск, риск от недостатъчен оборотен капитал за изплащане на дивиденди, финансиране на инвестициите.

Кредитен риск

При осъществяване на своята дейност Дружеството е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска някой от клиентите му да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайните срокове задължението си. Събираемостта на вземанията се следи текущо. За целта ежедневно се прави преглед от финансово-счетоводния отдел по клиенти, както и получените постъпления, като се извършва анализ на неплатените суми и състоянието на вземанията от клиентите. За да контролира риска, Дружеството следи за незабавно плащане на нововъзникнали задължения.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява във възможността Дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. Дружеството управлява своите активи и пасиви по начин, който му позволява да поддържа оптимален ликвиден запас от парични средства, за да посрещне своите задължения и да финансира стопанската си дейност.

Управленска политика на компанията

Бъдещото развитие на „Софарма имоти“ АД СИЦ зависи от стратегията, избрана от управленския екип на Дружеството. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе

до загуби или пропуснати ползи. Дружеството се стреми да управлява този риск чрез непрекъснато наблюдение на изпълнението на своята стратегия и резултати, включително процедури и комуникация между управленските и оперативните звена, за да реагира възможно най-бързо, ако са необходими промени в управленската политика.

Формажорни събития

Природни бедствия, резки климатични промени, терористични актове и военни действия могат да окажат негативно влияние върху темповете на потреблението, което да засегне реализацията на услугите на Дружеството.

Зависимост от ключови служители

За постигането на инвестиционните цели на Дружеството от съществено значение са усилията, квалификацията и репутацията на членовете на Съвета на директорите. Напускането на някои от тях може в краткосрочен план да окаже негативно влияние върху дейността и възможностите за привличане на капитал.

Оперативен риск

Това е рискът от нелоялно или неетично поведение на служителите на Дружеството или членовете на неговия Съвет на директорите. По закон Дружеството е задължено да възложи дейностите по извършване на строежи и подобрения на притежаваните недвижими имоти и може да възложи дейностите по поддръжка и експлоатация на притежаваните недвижими имоти на едно или повече трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС. В тази връзка изпълнението на договорните задължения от страна на третите лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС може да окаже съществено влияние върху дейността и финансовите резултати на Дружеството. При подбора на едно или повече трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС, Съветът на директорите се е ръководил от досегашната история, репутация, професионална квалификация и опит на третите лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС.

Риск от недостатъчен оборотен капитал за изплащане на дивиденди

Дружествата със специална инвестиционна цел са задължени да разпределят минимум 90% от печалбата за годината под формата на дивидент. Следователно Съветът на директорите носи отговорността за прецизното управление на входящите и изходящи парични потоци в Дружеството, така че то да разполага с достатъчни парични средства за изплащане дължимия дивидент. Дружеството провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства, включително чрез осигуряване на адекватни кредитни ресурси и улеснения.

Финансиране на инвестициите в недвижими имоти

Успехът на компанията зависи в голяма степен от възможността да придобие недвижими имоти при изгодни условия, включително да осигури навреме и при приемливи параметри финансиране. В резултат на глобалната финансова криза банките значително ограничиха финансирането на инвеститорите и повишиха изискванията по отношение на тяхната кредитоспособност, като тези завишени изисквания са в сила и до днес. В тази връзка Дружеството ще планира своевременно своите инвестиции и необходимите за финансирането им парични средства, което обаче не гарантира, че изгодни инвестиционни възможности няма да бъдат пропуснати, поради възможен недостиг на финансиране. От друга страна, евентуално увеличение на пазарните лихвени проценти ще доведе до нарастване на разходите на Дружеството по обслужване на взетите заеми.

Риск от продажба на инвестиционни имоти под пазарната цена

Съществува риск от продажба на инвестиционни имоти на „Софарма имоти” АД СИЦ под пазарната им цена с цел покриване на неотложни задължения, което би накърнило интересите на акционерите в Дружеството. Този риск произтича от факта, че недвижимите имоти не са ликвидни и в случай че трябва даден имот да бъде продаден бързо, съществува несигурност по отношение на търсенето на конкретния вид имоти и цената, на която се реализира продажбата, да се отклонява от пазарната в неблагоприятна посока. „Софарма имоти” АД СИЦ се стреми да поддържа достатъчно ликвидни активи, за да не се налага да бъдат продавани бързо недвижими имоти и до момента Дружеството не е изпадало в такава ситуация.

Риск от осъществяване на сделки между „Софарма имоти” АД СИЦ и свързаните с него лица, условията на които се различават от пазарните

Съществува риск от осъществяване на сделки между „Софарма имоти” АД СИЦ и свързаните с Дружеството лица, условията на които се различават от пазарните. Подобни сделки биха накърнили интересите на акционерите в Дружеството. До момента всички сделки, сключени между „Софарма имоти” АД СИЦ и свързаните с Дружеството лица, са извършвани при пазарни условия и няма практика условията на сделките да се отклоняват от пазарните нива.

2. Анализ на финансови и нефинансови основни показатели за резултата от дейността на „Софарма имоти” АД СИЦ /член 39, т. 2 от Закон за счетоводство/, както и описание на състоянието на дружеството и разясняване на Годишния финансов отчет /чл. 247, ал. 1 от Търговски закон/

Анализ на приходите

Структура на приходите	2022 BGN '000	% 2022 г.	2021 BGN '000	% 2021 г.
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	9,405	66%	9,294	74%
Приходи от административно обслужване	1,285	9%	1,216	10%
Преценка на инвестиционни имоти до справедлива стойност	3,466	25%	2,016	16%
Общо	14,156	100%	12,526	100%

Динамика на приходите	2022 BGN '000	2021 BGN '000	Изменение BGN '000	Изменение %
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	9,405	9,294	111	1%
Приходи от административно обслужване	1,285	1,216	69	6%
Преценка на инвестиционни имоти до справедлива стойност	3,466	2,016	1,450	72%
Общо	14,156	12,526	1,630	13%

През изминалата година няма промяна в структурата на приходите на Дружеството. Поради спецификата на дейността основен дял в приходите заемат приходите от наеми – 66% през 2022 г. и 74% през 2021 г. Тези приходи са реализирани във връзка със сключени договори

за оперативен лизинг на инвестиционни имоти и рекламна площ и са в размер на 9,405 х. лв. Спрямо предходната година приходите са нараснали със 111 х. лв. или с 1%.

Дружеството отчита увеличение на приходите от дейността с 1,630 х. лв. или с 13% спрямо предходната година, което се дължи основно на извършената преоценка на инвестиционните имоти до справедлива стойност.

Други доходи от дейността	2022 BGN '000	2021 BGN '000	Изменение BGN '000	Изменение %
Печалба от продажба на имоти	170	-	170	n/a
Приходи от неустойки	5	49	(44)	-90%
Приходи от застрахователни обезщетения	2	-	2	n/a
Други	1	54	(53)	-98%
Общо	178	103	75	73%

През годината има продадени три инвестиционни имота в гр. Бургас, от което Дружеството реализира 170 х. лв. печалба.

Приходите от неустойки включват неустойки за забавени плащания по договори за наем, както и неустойки във връзка с прекратени договори за наем. През годината тези приходи са намалели с 44 х.лв. или с 90% вследствие на повишаване на събираемостта на вземанията от наеми и такси за административно обслужване.

Анализ на разходите

Структура на разходите	2022 BGN '000	% 2022 г.	2021 BGN '000	% 2021 г.
Разходи за материали	45	1%	50	2%
Разходи за външни услуги	3,727	95%	3,195	94%
Разходи за персонала	141	4%	138	4%
Разходи за амортизации	10	0%	10	0%
Общо	3,923	100%	3,393	100%

Динамика на разходите	2022 BGN '000	2021 BGN '000	Изменение BGN '000	Изменение %
Разходи за материали	45	50	-5	-10%
Разходи за външни услуги	3,727	3,195	532	17%
Разходи за персонала	141	138	3	2%
Разходи за амортизации	10	10	-	0%
Общо	3,923	3,393	530	16%

В общата стойност на разходите за дейността основен дял заемат разходите за външни услуги – 95 %, които през текущия период са в размер на 3,727 х. лв. и се състоят основно от разходи за поддръжка и администриране на имоти, разходи за възнаграждение на третото лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС, местни данъци и такси и др.

Разходите за дейността за 2022 г. нарастват с 16 % спрямо 2021 г., което се дължи в най-голяма степен на нарастване на разходите за външни услуги.

Структура на разходите	2022 BGN '000	% 2022 г.	2021 BGN '000	% 2021 г.
Разходи за материали	45	1.15%	50	1.47%
Хигиенни материали	14	0.36%	12	0.35%
Рекламни материали	11	0.28%	12	0.35%
Консумативи	6	0.15%	4	0.12%
Резервни части и технически материали	6	0.15%	13	0.38%
Други материали	8	0.20%	9	0.27%
Разходи за външни услуги	3,727	95.00%	3,195	94.16%
Поддръжка и управление имоти	2,364	60.26%	1,978	58.30%
Възнаграждение на третото лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 (§ 8 ПЗР)	815	20.77%	736	21.69%
Местни данъци и такси	270	6.88%	252	7.43%
Абонаментни такси	96	2.45%	84	2.48%
Консултантски и одиторски услуги	92	2.35%	81	2.39%
Застраховки	39	0.99%	39	1.15%
Държавни и регулаторни такси	12	0.31%	5	0.15%
Такси и комисионни за посреднически услуги	23	0.59%	13	0.38%
Банкови такси и комисионни	5	0.13%	6	0.18%
Други външни услуги	11	0.28%	1	0.03%
Разходи за персонала	141	3.59%	138	4.07%
Тангисеми	38	0.97%	40	1.18%
Текущи възнаграждения на членовете на СД	60	1.53%	60	1.77%
Текущи възнаграждения на персонала	15	0.38%	15	0.44%
Текущи възнаграждения на Одитния комитет	23	0.59%	18	0.53%
Вноски за социални осигуровки	5	0.13%	5	0.15%
Разходи за амортизации	10	0.25%	10	0.29%
Амортизации	10	0.25%	10	0.29%
Общо разходи	3,923	100.00%	3,393	100.00%

Общите разходи на Дружеството се формират основно от две групи разходи – за външни услуги и разходи за персонал в приблизително постоянно съотношение. Структурата на разходите в групите няма съществена промяна за двете години.

Основен дял от разходите за външни услуги заемат разходите по поддръжка и управление на инвестиционните имоти (в диапазона 58% - 60 % от общите разходи) и разходите за възнаграждение на третото лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС (в диапазона 21% - 22% от общите разходи).

Разходите за персонала представляват около 4% от общите разходи на Дружеството като основен дял от тях са разходите за Възнаграждения на Съвет на директорите (в диапазона 1,5% - 1,8% от общите разходи).

Динамика на разходите	2022	2021	Изменение BGN '000	Изменение Δ 2022/2021
	BGN '000	BGN '000		
Разходи за материали	45	50	(5)	-10%
Хигиенни материали	14	12	2	17%
Рекламни материали	11	12	(1)	-8%
Консумативи	6	4	2	50%
Резервни части и технически материали	6	13	(7)	-54%
Други материали	8	9	(1)	-11%
Разходи за външни услуги	3,727	3,195	532	17%
Поддръжка и управление имоти	2,364	1,978	386	20%
Възнаграждение на третото лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 (§ 8 ПЗР)	815	736	79	11%
Местни данъци и такси	270	252	18	7%
Абонаментни такси	96	84	12	14%
Консултантски и одиторски услуги	92	81	11	14%
Застраховки	39	39	-	0%
Държавни и регулаторни такси	12	13	(1)	-8%
Такси и комисионни за посреднически услуги	23	5	18	360%
Банкови такси и комисионни	5	6	(1)	-17%
Други външни услуги	11	1	10	1000%
Разходи за персонала	141	138	3	2%
Тантиеми	38	40	(2)	-5%
Текущи възнаграждения на членовете на СД	60	60	-	0%
Текущи възнаграждения на персонала	15	15	-	0%
Текущи възнаграждения на Одитния комитет	23	18	5	28%
Вноски за социални осигуровки	5	5	-	0%
Разходи за амортизации	10	10	-	0%
Амортизации	10	10	-	0%
Общо разходи	3,923	3,393	530	16%

През годината разходите за дейността нарастват с 530 х. лв. или с 16% вследствие нарастването на разходите за външни услуги с 532 х. лв. С най-голям дял през годината нарастват разходите по поддръжка и управление на инвестиционните имоти, както и възнаграждението на третото лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 (§ 8 ПЗР)

Разходите за персонала са нараснали с 3 х. лв. или с 2% спрямо предходната 2021 г. в резултат на увеличение на възнагражденията на Одитния комитет.

В дружеството има назначено 1 лице по трудов договор.

Динамика на финансовите разходи	2022	2021	Изменение	Изменение
	BGN '000	BGN '000	BGN '000	%
Разходи за лихви по получени банкови заеми	177	192	(15)	-8%
Нетни разлики от промяна на валутни курсове	1	1	-	0%
Общо	178	193	(15)	-8%

Финансовите разходи се състоят от разходи за лихви по получени банкови заеми с инвестиционна цел в размер на 157 х. лв. (2021 г.: 164 х. лв.) и от такси по обслужване на кредити в размер на 20 х. лв. (2021 г.: 28 х. лв.). Спрямо предходната година тези разходи са намалели с 8% или с 15 х. лв., което се дължи на намаляване размера на главницата по инвестиционния заем на Дружеството.

Анализ на капиталовите ресурси, активите и пасивите

Регистрираният капитал към 31.12.2022 г. е в размер на 21,951,320 лв. е разпределен в 21,951,320 броя безналични поименни акции с номинал 1 лев всяка една от тях. През годината няма извършвани промени в капитала на Дружеството.

Към 31.12.2022 г. натрупаните печалби на Дружеството са в размер на 28,381 х. лв. (31.12.2021 г.: 21,567 х. лв.). Печалбата на Дружеството за 2022 г. е в размер на 10,267 х. лв. и нараства със 1,196 х. лв. или с 13 % спрямо предходната 2021 г. След преобразуване по ЗДСИЦДС чл.29 ал.3, финансовият резултат за 2022 г., който се явява основа за изчисление на задължения по закон дивидент, е 3,791 х. лв. (2021 г. – 4,003 х. лв.). Отчислението от печалбата за 2022 г. за дивидент е 90 % от основата и е в размер на 3,412 х. лв. (2021 г.: 3,603 х. лв.).

	2022 BGN '000	2022 %	2021 BGN '000	2021 %
АКТИВИ				
Нетекущи активи				
Инвестиционни имоти	89,889	97%	86,670	98%
Други дълготрайни материални активи	12	0%	17	0%
Нематериални активи	9	0%	14	0%
	89,910	97%	86,701	98%
Текущи активи				
Търговски вземания	249	0%	270	0%
Вземания от свързани предприятия	36	0%	32	0%
Други текущи вземания и предплатени разходи	147	0%	53	0%
Парични средства и парични еквиваленти	2,070	2%	1,643	2%
	2,502	3%	1,998	2%
ОБЩО АКТИВИ	92,412	100%	88,699	100%
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ				
СОБСТВЕН КАПИТАЛ				
Основен акционерен капитал	21,951	24%	21,951	25%
Резерви	30,007	32%	30,007	34%
Неразпределена печалба	28,381	31%	21,567	24%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	80,339	87%	73,525	83%
ПАСИВИ				
Нетекущи задължения				
Дългосрочни банкови заеми	1,606	2%	4,652	5%
Дългосрочни задължения към персонала	31	0%	35	0%
	1,637	2%	4,687	5%
Текущи задължения				
Краткосрочна част на дългосрочни банкови заеми	3,050	3%	3,049	3%
Задължения към свързани предприятия	580	1%	302	0%
Задължения за дивиденди	3,419	4%	3,610	4%
Търговски задължения	1,990	2%	2,372	3%
Задължения за данъци	118	0%	104	0%
Други текущи задължения	1,279	1%	1,050	1%
	10,436	11%	10,487	12%
ОБЩО ПАСИВИ	12,073	13%	15,174	17%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	92,412	100%	88,699	100%

За финансиране на своята дейност Дружеството е ползвало кредит за капиталови инвестиции, който е в евро и е договорен при лихвен процент, определен на база три месечен EURIBOR плюс надбавка 2,308 пункта, считано от 25.04.2019 г. (31.12.2021 г. – три месечен EURIBOR плюс надбавка 2,308 пункта).

Падежната структура на кредита по остатъчен матуритет е:

	2022	2021
	BGN '000	BGN '000
Сума на дължимите до 1 година	3,050	3,049
Сума на дължимите от 1-3 години	1,606	4,652
Общо	4,656	7,701

През годината пасивите намаляват с 3,101 х. лв., което се дължи на намаляване на главницата по инвестиционния кредит на Дружеството, в резултат на извършените през периода погашения.

Нетекущите активи представляват 97 % от всички активи на дружеството, като основен дял от тях заемат инвестиционните имоти. Съставът на инвестиционните имоти включва:

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

Претеглени с балансовата си стойност към 31.12.2022 г., имотите на Дружеството могат да се разделят по следния начин според функционалното си предназначение: офис сгради (41%), търговски и офис обекти (21%), търговски център (25%), подземни паркинги (8%) и специални общи инсталации, оборудване, съоръжения и външни връзки (5%).

Недвижимите имоти на „Софарма имоти“ АД СИЦ са в България, в следните градове: Айтос, Банско, Белица, Благоевград, Бургас, Варна, Враца, Гоце Делчев, Долни Дъбник, Камено, Карнобат, Монтана, Плевен, Поморие, Разград, Русе, Сливен, София, Търговище, Царево и Шумен.

Годишният финансов отчет на „Софарма имоти“ АД СИЦ към 31.12.2022 г. е заверен от регистриран одитор.

Финансови коефициенти

Показатели	2022	2021
	BGN '000	BGN '000
1 Финансов резултат	10,267	9,071
2 Собствен капитал	80,339	73,525
3 Общо пасиви	12,073	15,174
4 Общо активи	92,412	88,699
5 Приходи от наеми и административно обслужване	10,690	10,465
6 Разходи	3,889	3,365
7 Краткотрайни активи	2,502	1,998
8 Краткосрочни задължения	10,436	10,487
9 Краткосрочни вземания	285	302
10 Краткосрочни инвестиции	-	-
11 Парични средства	2,070	1,643
12 Разходи за лихви	178	193
13 Печалба от оперативна дейност	10,445	9,264
14 Остатъчна печалба след задължителен дивидент	6,855	5,468
15 Средно-претеглен брой акции	21,951,320	21,951,320
Показатели за рентабилност		
Коефициент на рентабилност на приходите от продажба		
14 (1/5)	0.960	0.867
15 Коефициент на рентабилност на собствения капитал (1/2)	0.128	0.123
16 Коефициент на рентабилност на пасивите (1/3)	0.850	0.598
17 Коефициент на рентабилност на активите (1/4)	0.111	0.102
Показатели за ефективност		
18 Коефициент за ефективност на разходите (5/6)	2.749	3.110
19 Коефициент за ефективност на приходите (6/5)	0.364	0.322
Показатели за ликвидност		
20 Коефициент за обща ликвидност (7/8)	0.240	0.191
21 Коефициент за бърза ликвидност (9+10+11)/8	0.226	0.185
22 Коефициент за незабавна ликвидност (10+11)/8	0.198	0.157
23 Коефициент за парична ликвидност (11/8)	0.198	0.157
Финансова автономност		
24 Коефициент за финансова автономност (2/3)	6.654	4.845
25 Коефициент за задлъжнялост (3/2)	0.150	0.206
26 Покриваемост на лихвите (13/12)	58.68	48.00
Доход на акция		
27 Доход на акция преди задължителен дивидент (1/15)	0.47	0.41
28 Доход на акция след задължителен дивидент (14/15)	0.31	0.25

Екология и опазване на околната среда.

С проекта си административно-търговски комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“, „Софарма имоти“ АД СИЦ става пионер в строителството на зелени сгради не само в България, но и на Балканския полуостров и съответно в предлагането на продукт, който щади околната среда и намалява значително разходите за енергия на наемателите. Проектът е завършен и официално открит и пуснат в експлоатация на 6 Октомври 2011 г. „Софарма Бизнес Тауърс“ получи две статуетки от конкурса „Сграда на годината 2011“ в категориите „Обществени сгради с бизнес предназначение“ и „Зелени сгради“. Проектът е удостоен и със „Специална награда за прилагане на енергоефективни решения“. Комплексът е сертифициран по немската система DGNB със Златен Сертификат за устойчиво строителство Вариант на системата Нови Офисни и Административни сгради Версия 2009 (NBV09) за офис частите – Сграда А и Сграда В, и със Златен Сертификат за устойчиво строителство Вариант на системата Нови Търговски сгради Версия 2009 (NHA09) за търговския център. В проекта „Софарма Бизнес Тауърс“ са заложени редица технологии за енергоефективност в контекста на световните тенденции за понижаване потреблението на енергия. Допълнителни предимства са: вградена система за сградна автоматизация, децентрализирана вентилация и климатизация с пресен въздух от фасадата, БМС централизирано управление на слънцезащитата за постигане на максимален ефект, контрол за управление и мерене на всички инсталации, стъклени фасади, отваряемост за естествена вентилация, прозрачни стъкла с цел максимално използване на нефилтрирана дневна светлина, развита система за слънцезащита, която намалява соларния фактор R през лятото и го използва през зимата, топла фасада, задържаща максимално вътрешната енергия на сградата. Използван е зелен покрив, който играе ролята на филтър – понижава температурата през лятото и повишава топлоизолацията през зимата. Оттук се намаляват енергийните разходи на сградата и емисиите на въглероден двуокис. Озелененият покрив увеличава биоразнообразието в градската среда, спомага за свързването на пращните частици във въздуха и играе ролята на звукова бариера.

„Софарма имоти“ АД СИЦ експлоатира всички свои имоти при спазване Закона за управление на отпадъците, в т.ч. число чрез осигуряване на разделно събиране на нормативно предвидените видове отпадъци, където е приложимо. Възприетата, включително на договорно ниво, политика на инкорпориране на наемателите в дейностите по управление на отпадъците, в т.ч. чрез ангажирането им с пропорционална част от разходите по реализирането на тези дейности, има за цел да мотивира тези фактически ползватели на собствените на Дружеството имоти, в хода на чиято търговска дейност именно се генерира изключителната част от отпадъците като продукт от експлоатацията на недвижимите имоти, да предприемат ефективни мерки за намаляването на припадащия им се разход чрез оптимизирането на количеството на генерираните отпадъци и редуциране на степента на тяхната опасност, както и да оказват адекватно съдействие за реално изпълнение на възприетата от Дружеството политика по управление на отпадъците.

От 2014 г. „Софарма имоти“ АД СИЦ възприе политика за изключително издаване и изпращане на електронни фактури, в резултат от прилагането на която драстично бе намалено използването, и респ. припадащият му се разход, за тази цел на хартия и печатни консумативи. Този категорично по-съвременен и екологичен електронен вариант на фактура има безспорен принос за опазване на околната среда, намалявайки продукцията на отпадъци от печат и съхранявайки дървесната флора, използвана за производство на хартия.

„Софарма имоти“ АД СИЦ спазва всички изисквания и разпоредби на екологичното законодателство и към момента няма екологични проблеми, които да оказват влияние върху използването на активите.

3. Важни събития, които са настъпили след датата, към която е съставен годишния финансов отчет /член 39, т. 3 от Закон за счетоводство/

Не са настъпили други събития след датата, към която е съставен годишния финансов отчет по отношение на обектите, представени във финансовия отчет, които да изискват корекции или отделно оповестяване към 31 декември 2022 г., освен оповестените в отчета.

4. Бъдещо развитие на „Софарма имоти“ АД СИЦ /член 39, т. 4 от Закон за счетоводство/ и планирана стопанска политика през следващата година /чл. 247, ал. 3 от Търговски закон/

„Софарма имоти“ АД СИЦ текущо извършва малки като стойност подобрения на обекта „Софарма Бизнес Тауърс“. Дружеството няма други инвестиции, които са в процес на изпълнение и няма поети ангажименти за големи бъдещи инвестиции.

Дружеството продължава да прилага, в условията на целесъобразност, политика на диверсификация посредством инвестициите си в различни видове недвижими имоти, находящи се в различни региони на Република България, с цел намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл и максимизиране възвращаемостта на акционерите.

Дружеството запазва във фокус стремежа към подобряване събираемостта на вземанията си и оптимизация на разходите за управление и поддръжка на инвестиционните си имоти, както и към реализирането на последните при нарастващи наемни нива, оценявайки в относителна тежест поддържането на дългосрочните си наемни договори с надеждни и добросъвестни контрагенти, и постигането на пълна наемна заетост на целия си инвестиционен портфейл.

Планирана стопанска политика през следващата година /чл.247, ал.3 от ТЗ/

Информацията по чл. 247, ал. 3 от ТЗ е отразена в раздел II от настоящия доклад – бъдещо развитие на предприятието /чл. 39, т. 4 от Закона за счетоводство/.

5. Научноизследователска и развойна дейност /член 39, т. 5 от Закон за счетоводство/

Естеството на предмета на дейност на дружеството не предполага извършването на действия в областта на научноизследователската и развойната дейност.

6. Информация за придобиване на собствени акции, изисквана по реда на чл.187д от Търговски закон/ член 39, т. 6 от Закон за счетоводство/

Дружеството не е придобивало собствени акции през годината.

7. Наличие на клонове на предприятието /член 39, т. 7 от Закон за счетоводство/

„Софарма имоти“ АД СИЦ няма разкрити клонове в страната или чужбина.

8. Използвани финансови инструменти /член 39, т. 8 от Закон за счетоводство/

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 заемаен 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 на третото лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС. То се изпълнява съгласно политиката, определена от Съвета на директорите, който е разработил основните принципи на общото управление на финансовия риск, на базата на които са разработени конкретните процедури за управление на отделните специфични рискове, като валутен, ценови, лихвен, кредитен и ликвиден, и за риска при използването основно на недеривативни инструменти.

Валутен риск

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

Ценови риск

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

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

Кредитен риск

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

Финансовите активи на дружеството са концентрирани в две групи: парични средства и вземания от клиенти.

Паричните средства на 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.

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.

Риск на лихвено-обвързаните парични потоци

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

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

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

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.

Съотношението на задлъжнялост към 31.12.2022 г. е 3 %, докато към 31.12.2021 г. е 8%.

III. Информация по чл. 247 и чл. 240б от Търговски закон

1. Информация по чл. 247 от ТЗ

1.1. Информация относно протичането на дейността и състоянието на дружеството и разяснения относно годишния финансов отчет

Информация относно протичането на дейността и състоянието на Дружеството и разяснения относно годишния финансов отчет е описана в раздел II на настоящия доклад.

1.2. Друга задължителна информация, която се посочва в доклада за дейността, по чл. 247, ал. 2 от ТЗ

1.2.1 Възнаграждения, получени общо през годината от членовете на съветите

Възнагражденията и другите краткосрочни доходи на ключовия управленски персонал са в размер на 99 х. лв. (2021 г.: 101 х. лв.), в т.ч:

- текущи възнаграждения – 60 х. лв. (2021 г.: 60 х. лв.);
- тантиеми – 38 х. лв. (2021 г.: 40 х. лв.);
- социални осигуровки – 1 х. лв. (2021 г.: 1 х. лв.).

1.2.2 Придобити, притежавани и прехвърлени от членовете на съветите през годината акции и облигации на дружеството

ИМЕ	Брой притежавани акции към 31.12.2022	Процент от капитала	Брой притежавани акции към 31.12.2021	Процент от капитала
Борис Борисов - Изпълнителен член на СД	785 000	3.58%	810 000	3.69%
Бисера Лазарова - Председател на СД	12 152	0.06%	12 152	0.06%
Стефка Обрешкова - Зам.председател на СД	не притежава акции		не притежава акции	

През отчетния период, промяната на броя притежавани акции е в резултат от търговия на регулирания пазар.

Дружеството няма издадени облигации.

1.2.3 Права на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на дружеството

Уставът на „Софарма имоти“ АДСИЦ не предвижда ограничения за правото на членовете на Съвета на директорите да придобиват акции и облигации на Дружеството.

1.2.4. Участие на членовете на съветите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети

а). **Борис Борисов** участва в управителен/контролен орган или съдружник в следните дружества:

- „Телсо“ АД, ЕИК 131176385, гр. София, п.к. 1303, р-н Възраждане, ул. „Позитано“ № 12 – Изпълнителен член на Съвета на директорите;
- „Калиман - РТ“ АД, ЕИК 121120513, гр. София, п.к. 1756, р-н Изгрев, ж.к. Дианабад, бул./ул. ул. Лъчезар Станчев № 5, офис сграда А, ет. 18 – Изпълнителен член на Съвета на директорите;
- „Фармалогистика“ АД, ЕИК 130959211, гр. София, п.к. 1220, р-н Надежда, бул. „Рожен“ № 16 – член на Съвета на директорите;
- „Софпринт груп“ АД, ЕИК 175413277, гр. София, п.к. 1303, р-н Възраждане, ул. „Позитано“ № 12 – член на Съвета на директорите;
- „Индустиален Холдинг-Доверие“ АД, ЕИК 121683066, гр. София, п.к. 1756, р-н Изгрев, ж.к. Дианабад, ул. "Лъчезар Станчев" № 5, офис-сграда А, ет. 7 – Изпълнителен член на Съвета на директорите;
- „Дунав“ АД, ЕИК 827182859, гр. Русе, п.к. 7000, ж.к. Комплекс Локомотив, ул. „Алея Топола“ № 6, бл. божур, ет. 1 – Член на Съвета на директорите;
- „Доверие - Капитал“ АД, ЕИК 130362127, гр. София, п.к. 1756, р-н Изгрев, ж.к. Дианабад, ул. "Лъчезар Станчев" № 5, офис-сграда А, ет. 7 – Член на Управителен съвет и Изпълнителен директор;
- „Многопрофилна Болница за Активно Лечение - Доверие“ АД, ЕИК 131372487, гр. София, п.к. 1632, р-н Овча купел, ж.к. Овча купел 2, ул. „Фридрих Грюнангер“ № 2 – Член на Съвета на директорите;
- „Момина крепост“ АД ЕИК, 104055543, гр. Велико Търново, п.к. 5000, ул. „Магистрална“ № 23 – член на Съвета на директорите;
- „Медицински център – Доверие“ АД, ЕИК 131447502, гр. София, п.к. 1632, р-н Овча купел, ж.к. Овча купел 2, ул. „Фридрих Грюнангер“ № 2 – член на Съвета на директорите;
- „Доверие - Брико“ АД, ЕИК 130006992, гр. София, п.к. 1784, р-н Младост, бул. "Цариградско шосе" № 115 – член на Надзорния съвет;
- Сдружение „Асоциация на дружествата със специална инвестиционна цел“, ЕИК 176038727, гр. София, п.к. 1407, р-н Лозенец, бул. „Черни връх“ № 51 Б – Представяващ и Председател на УС;
- „Сдружение Национален комитет в България на Международната Търговска Камара“ Сдружение, ЕИК 175398487, гр. София, п.к. 1463, р-н Триадица, ул. „Хан Аспарух“ № 8 – член на Управителен съвет;

- SOPHARMACY MC S.R.L. („СОФАРМАСИ МС“ С.Р.Л.) държавен идентификационен номер и данъчен код: 1017600023754, седалище и адрес на управление: Република Молдова, гр. Кишинев, MD-2004, ул. „Колумна“ 170 – Управител;
- „Софарма трейдинг“ АД, ЕИК 103267194, гр. София, п.к. 1756 р-н Изгрев, ул. "Лъчезар Станчев" № 5, Софарма Бизнес Тауърс, Сграда "А", ет.12 – прокурист;
- „ВЕТА ФАРМА“, ЕИК 104111084, гр. Велико Търново, п.к. 5000, ул. „Дълга Лъка“ № 32 – Член на Съвета на директорите.

б). **Бисера Лазарова** участва в управителен/контролен орган или съдружник в следните дружества:

- „Софарма“ АД, ЕИК 831902088, гр. София, п.к. 1220, р-н Надежда, бул. “Илиенско шосе“ № 16 – член на Съвета на директорите;
- „Консумфарм“ ООД, ЕИК 121148366, гр. София, п.к. 1504, р-н Оборище, бул. „Янко Сакъзов“ № 80 – съдружник.

в). **Стефка Обрешкова** участва в управителен/контролен орган или съдружник в следните дружества:

- „ВЛС“ АД, ЕИК 175082980, гр. София, площад „Славейков“ № 9 – член на Съвета на директорите;
- „С-инвест консулт“ ЕАД, ЕИК 205919645, гр. София, площад „Славейков“ № 9 – член на Съвета на директорите, едноличен собственик на капитала и упражняващ контрол по смисъл на § I, т. 13 от ДР на ЗППЦК;
- "Калиман РТ" АД, ЕИК 121120513, гр. София, район „Изгрев 4", ж.к. „Дианабад" 4, ул. „Лъчезар Станчев“, №5, сграда А, ет. 18 – притежава непряко 45 % от капитала, като не упражнява контрол по смисъл на § 1, т. 13 от ДР на ЗППЦК;
- „РМД Средец“ АД – в ликвидация, ЕИК 121833103, гр. София, площад „Славейков“ № 9 – ликвидатор.

2. Информация по член 240б от ТЗ относно задължението на членовете на съветите да уведомяват писмено съвета на директорите, съответно управителния съвет, когато те или свързани с тях лица сключват с дружеството договори, които излизат извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия

През 2022 г. няма сключени договори, които излизат извън обичайната дейност на Дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия.

IV. Информация по Приложение 2 към чл. 10, т. 1 и чл. 21, т. 1, б „а“ от Наредба 2 от 9.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар

1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на „Софарма имоти“ АДСИЦ като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година

Информацията е посочена в раздел II, т. 2 от настоящото изложение.

2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента

Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари са посочени в раздел II от настоящия доклад.

Основната част от приходите на Дружеството са формирани от приходи от отдаване под наем на инвестиционни имоти и са реализирани изцяло на вътрешен пазар.

Клиент, чийто относителен дял надхвърля 10 % от общите приходи от наеми и такси за административно обслужване за 2022 г., е „Софарма“ АД с дял 16 %.

3. Информация за сключени съществени сделки

„Софарма имоти“ АДСИЦ подписа договор за наем на недвижими имоти с наемател „Софарма“ АД на 01.08.2022 г., съгласно решение по чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК на Общото събрание на акционерите, проведено на 16.06.2022 г., при условията и сроковете съгласно изготвения от Съвета на директорите Мотивиран доклад по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК относно целесъобразността и условията на сделка за отдаване под наем на собствени на „Софарма имоти“ АДСИЦ недвижими имоти с наемател „Софарма“ АД, одобрен от Общото събрание на акционерите на същото заседание, със следните основни параметри:

(1) предмет: отдаване под наем на собствени на „Софарма имоти“ АДСИЦ недвижими имоти;

(2) обект: офис площи, паркоместа и складово помещение, всички находящи се в собствения на Дружеството Административно-търговски комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“, изграден в собствения на Дружеството ПИ с идентификатор 68134.802.976, с административен адрес в гр. София, район „Изгрев“, ул. „Лъчезар Станчев“ № 5, съставляващи: Офис-3-А4, намиращ се на етаж 4, кота +14,70, на Сграда А на комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“, с брутна наемна площ от 68,87 кв.м.; Офис-1-А8, Офис-2-А8, Офис-3-А8, Офис-4-А8, ведно с прилежащите им коридор 1 (югоизточен) и коридор 2 (северозападен), всички намиращи се на етаж 8, кота +29,05, на Сграда А на комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“, с обща брутна наемна площ от 718,16 кв. м.; Офис-1-А10, ведно с прилежащия му коридор 1 (югоизточен), всички намиращи се на етаж 10, кота +36,05, на Сграда А на комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“, с обща брутна наемна площ от 184,84 кв. м.; Офис-3-А11, Офис-4-А11, ведно с прилежащия им коридор

1 (югоизточен), всички намиращи се на етаж 11, кота +39,55, на Сграда А на комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“, с обща брутна наемна площ от 357,48 кв. м.; Офис-1-А14, Офис-2-А14, ведно с прилежащите им коридор 1 (югоизточен) и коридор 2 (северозападен), всички намиращи се на етаж 14, кота +50,05, на Сграда А на комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“, с обща брутна наемна площ от 649,06 кв. м.; Офис-1-А15, Офис-2-А15, ведно с прилежащите им коридор 1 (югоизточен) и коридор 2 (северозападен), всички намиращи се на етаж 15, кота +53,55, на Сграда А на комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“, с обща брутна наемна площ от 518,90 кв. м.; Офис-1-А16, Офис-2-А16, ведно с прилежащите им коридор 1 (югоизточен) и коридор 2 (северозападен), всички намиращи се на етаж 16, кота +57,05, на Сграда А на комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“, с обща брутна наемна площ от 518,90 кв. м.; Офис-1-А17, Офис-2-А17, ведно с прилежащите им коридор 1 (югоизточен) и коридор 2 (северозападен), всички намиращи се на етаж 17, кота +60,55, на Сграда А на комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“, с обща брутна наемна площ от 518,90 кв. м.; Офис-1-А18, намиращ се на етаж 18, кота +64,05, на Сграда А на комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“, с брутна наемна площ от 478,11 кв. м.; Офис-1-А19, намиращ се на етаж 19, кота +67,55, на Сграда А на комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“, с брутна наемна площ от 312,12 кв. м.; Офис-1-А21, намиращ се на етаж 21, кота +74,55, на Сграда А на комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“, с брутна наемна площ от 312,12 кв. м.; с обща брутна наемна площ на всички офис площи от 4 637,46 кв. м.; 75 паркоместа, всички намиращи се на етаж сутерен -2, кота -6.90, на комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“, с обща наемна площ от 1 051,68 кв. м.; както и складово помещение № S125, находящо се на етаж -1, кота -3,60, на комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“, с наемна площ от 30,49 кв. м.;

(3) страни: „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ, в качеството му на наемодател, и „СОФАРМА“ АД, в качеството му на наемател;

(4) срок: 10 (десет) години;

(5) в чия полза се извършва сделката: двете страни по сделката;

(6) стойност: 8 786 500 лева, определена съгласно чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК;

(7) финансови параметри:

обект	площ/ брой	месечна наемна цена (без ДДС)
Офис-3-А4	68,87 м ²	13,45 евро на м ²
Офис-1-А8, Офис-2-А8, Офис-3-А8, Офис-4-А8, прилежащи коридори 1 и 2	718,16 м ²	
Офис-1-А10, прилежащ коридор 1	184,84 м ²	14,10 евро на м ²
Офис-3-А11, Офис-4-А11, прилежащ коридор 1	357,48 м ²	
Офис-1-А14, Офис-2-А14, прилежащи коридори 1 и 2	649,06 м ²	14,10 евро на м ²
Офис-1-А15, Офис-2-А15, прилежащи коридори 1 и 2	518,90 м ²	
Офис-1-А16, Офис-2-А16, прилежащи коридори 1 и 2	518,90 м ²	
Офис-1-А17, Офис-2-А17, прилежащи коридори 1 и 2	518,90 м ²	
Офис-1-А18	478,11 м ²	14,10 евро на м ²
Офис-1-А19	312,12 м ²	
Офис-1-А21	312,12 м ²	13,05 евро на м ²
паркоместа	75 броя	74,70 евро на паркомясто
складово помещение	30,49 м ²	4,50 евро на м ²

и възнаграждение за услуги за офис площи (на кв. м. на месец, без ДДС): 2,70 евро.

С оглед изложеното, сделката се явява съществена по смисъла на § 1., т. 8 от ДР на ЗППЦК.

Информацията относно сделките, сключени между „Софарма имоти“ АДСИЦ и свързани лица през отчетния период е посочена в приложение към годишния финансов отчет „Сделки със свързани лица“.

4. Информацията относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът или негово дъщерно дружество е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента

„Софарма имоти“ АДСИЦ не е сключвало сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

5. Информацията за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година

Няма събития и показатели с необичаен характер за „Софарма имоти“ АДСИЦ.

6. Информацията за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента.

През годината няма сделки, водени извънбалансово.

7. Информацията за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството и източниците/начините на финансиране.

Дружеството няма дялови участия и инвестиции в други дружества в страната и в чужбина. Информацията относно инвестициите на Дружеството в нематериални активи и в недвижими имоти е посочена в приложения „Нематериални активи“ и „Инвестиционни имоти“ към годишния финансов отчет.

8. Информацията относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информацията за предоставени гаранции и поемане на задължения.

Дружеството има сключен договор за кредит за капиталови инвестиции, който е предназначен за рефинансиране на съществуваща експозиция по Договор за синдикиран банков

инвестиционен кредит от 26.05.2011 г. за построяване и въвеждане в експлоатация на собствения на Дружеството административно-търговски комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“.

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

Обезпечения по кредита:

- Учредена договорна ипотека върху недвижим имот (земя) и построения върху имота комплекс Софарма Бизнес Тауърс с балансова стойност към 31.12.2022 г. в размер на 70, 575 х. лв.;
- Учреден особен залог върху съвкупност от настоящи и бъдещи вземания по договори за наем от Софарма Бизнес Тауърс, авансови плащания и доходи от комплекса;

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

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

9. Информация за отпуснатите от емитент, съответно от лице по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или от техни дъщерни дружества заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, включително и на свързани лица с посочване на имена или наименование и ЕИК на лицето, характера на взаимоотношенията между емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или техните дъщерни дружества и лицето заемополучател, размер на неизплатената главница, лихвен процент, дата на сключване на договора, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, специфични условия, различни от посочените в тази разпоредба, както и целта за която са отпуснати, в случай че са сключени като целеви.

Дружеството не е предоставяло заеми на свързани или други лица.

10. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период

През отчетния период Дружеството не е извършвало нова емисия на ценни книжа.

11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати

Няма публикувани прогнози за финансови резултати.

12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им

Ръководството на Дружеството текущо контролира събирането на вземанията, изпълнението на финансовите съотношения на сключените банкови договори и осигурява регулярно обслужване на задълженията си. Управлението на финансовия риск е подробно оповестено в приложение „Управление на финансовия риск” към финансовия отчет и раздел II, т. 8 от настоящия доклад.

13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност

Дружеството няма поети ангажименти за големи бъдещи инвестиции и няма планирани съществени по размер инвестиции, с изключение на малки по размер ремонтни дейности.

Дружеството не изпитва затруднения по осъществяването на инвестиционните си намерения и разплащанията за оперативната си дейност, благодарение на генерирания положителен паричен поток от оперативна дейност и добра ликвидност.

14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството

През отчетния период не са настъпили промени в основните принципи на управление на „Софарма имоти” АДСИЦ.

15. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове

Информацията се разглежда в т. III от Декларация за корпоративно управление съгласно чл. 100н, ал. 8 от ЗППЦК, която е отделен доклад, публикуван заедно с доклада за дейността.

16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година

През 2022 г. няма промяна в управителните органи.

17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента, който не е публично дружество, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента, който не е публично дружество, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или произтичат от разпределение на печалбата, включително:

а) Получени суми и непарични възнаграждения:

- **Размер на изплатените от Дружеството възнаграждения на членовете на Съвета на директорите през 2022 г.:**

	Възнаграждения, BGN	Тантиеми, BGN	Общо, BGN
Борис Борисов	36,000	46,561	82,561
Бисера Лазарова	12,000	-	12,000
Стефка Обрешкова	12,000	-	12,000
Общо	60,000	46,561	106,561

- **Размер на начислените от Дружеството възнаграждения на членовете на Съвета на директорите за 2022 г.:**

	Възнаграждения, BGN	Тантиеми, BGN	Общо, BGN
Борис Борисов	36,000	38,027	74,027
Бисера Лазарова	12,000	-	12,000
Стефка Обрешкова	12,000	-	12,000
Общо	60,000	38,027	98,027

Информация за размера на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „Софарма имоти“ АД СИЦ е посочена в раздел III, т. 1.2.1 от настоящото изложение.

б) Условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи на по-късен момент.

ОСА взе решение за изплащане на допълнително възнаграждение на изпълнителния директор в размер на 1 % от финансовия резултат на Дружеството за 2021 г., определен съгласно чл. 29, ал. 3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация. Съгласно политиката за изплащане на възнагражденията на СД изплащането на не по-малко от 40% от възнаграждението се разсрочва пропорционално на равни годишни вноски, за период от три години, считано от датата на заседанието на ОСА, на което е взето решение за изплащането му.

Към 31.12.2022 г. са разсрочените възнаграждения, възникнали през годината са в размер на 16 х. лв.

в) сума, дължима от емитента, който не е публично дружество, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

Не са заделени или начислявани суми от Дружеството за предоставяне на пенсии, други компенсации при пенсиониране или за други подобни обезщетения.

18. Информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи и прокуристите акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа – вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите.

Информация за притежавани от членовете на Съвета на директорите акции на „Софарма имоти“ АДСИЦ е посочена в раздел III, т.1.2.2. от настоящия доклад – информация по чл. 247, ал. 2 от ТЗ.

19. Информация за известни на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери

Няма такива договорености.

20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно

Няма такива висящи съдебни, административни или арбитражни производства.

21. Данни за директора за връзки с инвеститора, включително телефон, електронна поща и адрес за кореспонденция.

Директор за връзки с инвеститорите е Иванка Панова, тел. 0889 775 955, адрес за кореспонденция - гр. София, ул. „Лъчезар Станчев“ № 5, комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“, Сграда А, ет. 20, електронна поща: v.panova@sbt.bg.

22. Нефинансова декларация по чл. 41 от Закона за счетоводството – за финансови отчети на индивидуална основа, когато е приложимо.

„Софарма имоти“ АДСИЦ, съгласно чл. 43 от Закона за счетоводство не отговаря на критериите за изготвяне на нефинансова декларация.

V. Допълнителна информация по чл. 31, ал. 1-5 и ал.7 от ЗДСИЦДС, чл. 20, ал. 1, т. 1 от Наредба № 2/09.11.2021 г.:

Информация по чл. 31, ал. 1 – 5 от ЗДСИЦДС:

1. Информация за дела на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на инвестициите в недвижими имоти - Отдадените за ползване срещу заплащане търговски обекти, спрямо общия размер на инвестициите в недвижими имоти представляват 87,82 %.

2. Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто общата стойност на инвестициите в недвижими имоти - „Софарма имоти” АДСИЦ не е извършвало продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто общата стойност на инвестициите в недвижими имоти.

3. Информация за спазване на изискванията по чл. 5, ал. 7 и 9, чл. 25, ал. 1 - 5 и чл. 26, ал. 1 и 2 от ЗДСИЦДС:

- информация по чл. 5, ал. 7 от ЗДСИЦДС - Към 31.12.2022 год. 99,8% от активите на дружеството са в резултат на дейността по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС.

- информация по чл. 5, ал. 9 от ЗДСИЦДС - Към 31.12.2022 год. 100% от брутните приходи за съответната финансова година на дружество са в резултат на дейността по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС.

- информация по чл. 25, ал. 1 – 5 и чл. 31, ал. 4 – 5 от ЗДСИЦДС:

- Дружеството не е инвестирало свободните си средства в ценни книжа, издадени или гарантирани от държава членка и в банкови депозити в банки, които имат право да извършват дейност на територията на държава членка;
- Дружеството не е инвестирало в ипотечни облигации;
- Дружеството не е инвестирало в други дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в недвижими имоти;
- Дружеството не е инвестирало и не притежава дялове или акции в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС;
- Дружеството не е инвестирало и не притежаваните дялове или акции в трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС.

- информация по чл. 26, ал. 1 и 2 от ЗДСИЦДС:

- Дружеството не обезпечава чужди задължения и не предоставя заеми и не получава заеми от лица, различни от банки;
- Дружеството не е емитирало дългови ценни книжа;
- Дружеството има сключен договор за банков кредит за придобиване и въвеждане в експлоатация на придобитите имоти;
- Дружеството няма банкови кредити, които да използва за изплащане на лихви по банкови кредити за придобиване и/или за въвеждане в експлоатация на недвижими имоти.

4. Информация за недвижимите имоти на територията на друга държава членка

Дружеството няма недвижими имоти на територията на друга държава членка.

5. Информация по чл. 20, ал. 2, т. 1 от Наредба № 2/09.11.2021 г.:

- за извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти - “Софарма имоти” АДСИЦ е извършило строежи, текущи ремонти и подобрения на недвижимите имоти на обща стойност 282 х. лв.

- информация за относителния дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от Дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда - Към 31.12.2022 г. неплатените към дружеството наеми са в размер на 83 х. лв. и представляват 29 % от всички търговски вземания, произтичащи по договори за наем (31.12.2021 г. – 24 %).

VI. Информация по Приложение 3 към чл. 10, т. 2 от Наредба 2 от 9.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар на „Софарма имоти“ АДСИЦ за 2022 г.

1. Информация относно ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка.

„Софарма имоти“ АДСИЦ няма ценни книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар.

2. Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите.

Към 31.12.2022 г. акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от гласовете в Общото събрание на акционерите на „Софарма имоти“ АДСИЦ:

Наименование на акционер	Брой притежавани акции към 31.12.2022 г.	Процент от капитала
“Телекомплект инвест” АД, ЕИК 201653294	4 511 692	20,55%
„Софарма“ АД, ЕИК 831902088	9 011 232	41,05%
Венцислав Стоев	5 441 430	24,79%

3. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права.

Уставът на „Софарма имоти“ АДСИЦ не предвижда наличие на специални контролни права. Дружеството няма акционери със специални контролни права.

4. Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

На „Софарма имоти“ АДСИЦ не са известни сключени споразумения между акционерите, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

5. Съществени договори на дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите, когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на дружеството; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона.

На 07.06.2022 г. „Софарма имоти“ АДСИЦ получи уведомление по чл. 151, ал. 3 от ЗППЦК от „Софарма“ АД, ЕИК 831902088, придружено с търгово предложение по чл. 149, ал. 1 от ЗППЦК за закупуване на акциите на останалите акционери на „Софарма имоти“ АДСИЦ. Предложената цена е в размер на 8,20 лв. за една акция.

На 15.07.2022 г. е получено уведомление от „Софарма“ АД, ЕИК 831902088, придружено с коригирано търгово предложение по чл. 149, ал. 1 от ЗППЦК за закупуване на акциите на останалите акционери на „Софарма имоти“ АДСИЦ. Уведомлението е заведено в деловодството на „Софарма имоти“ АДСИЦ на 15.07.2022 г. с входящ № SFI-069/15.07.2022 г.

Стратегическите планове на предложителя относно „Софарма имоти“ АДСИЦ са:

Не се предвижда преобразуване, прекратяване или прехвърляне на контрол на трети лица върху „Софарма имоти“ АДСИЦ за период от три години след сключване на сделката.

Предложителят няма намерения за промяна на капитала на „Софарма имоти“ АДСИЦ в срок от три години от приключване на Търговото предложение.

Не се предвижда промени в състава на Съвета на директорите и персонала на Дружеството за срок от три години от приключване на търговото предложение.

Предложителят няма намерения да се правят промени в оперативната дейност и финансова стратегия на „Софарма имоти“ АДСИЦ за следващите три години от приключване на търговото предложение.

На свое заседание на 28 юли 2022 г. Комисията за финансов надзор взе решение да не издава окончателна забрана за публикуване на коригирано търгово предложение от „Софарма“ АД.

„Софарма имоти“ АДСИЦ подписа договор за наем на недвижими имоти с наемател „Софарма“ АД на 01.08.2022 г., съгласно решение по чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК на Общото събрание на акционерите, проведено на 16.06.2022 г., при условията и сроковете съгласно изготвения от Съвета на директорите Мотивиран доклад по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК относно целесъобразността и условията на сделка за отдаване под наем на собствени на „Софарма имоти“ АДСИЦ недвижими имоти с наемател „Софарма“ АД, одобрен от Общото събрание на акционерите на същото заседание.

VII. Информация по чл. 10, т.4 от наредба № 2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар

Електронна препратка към мястото на интернет страницата на публичното дружество, където е публикувана вътрешната информация по чл. 7 от Регламент (ЕС) № 596/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 16 април 2014 г. относно пазарната злоупотреба (Регламент относно пазарната злоупотреба) и за отмяна на Директива 2003/6/ЕО на Европейския парламент и на Съвета и директиви 2003/124/ЕО, 2003/125/ЕО и 2004/72/ЕО на Комисията (ОВ, L 173/1 от 12 юни 2014 г.) (Регламент (ЕС) № 596/2014) относно обстоятелствата, настъпили през

изтеклата година, или електронна препратка към избраната от емитента информационна агенция или друга медия, чрез която дружеството оповестява публично вътрешната информация.

През периода 01.01.2022 г. – 31.12.2022 г. „Софарма имоти“ АДСИЦ оповестява вътрешната информация чрез:

- интернет адрес на Комисия за финансов надзор – <http://www3.fsc.bg/eregnews/index.jsp>;
- на интернет страницата - <http://www.x3news.com/?page=News&uniqid=61f3b78cb0576#>, която представлява интернет медия, предлагана от „Българска Фондова Борса“ АД чрез дъщерното й дружество „Файненшъл Маркет Сървисиз“ ЕООД (предишно наименование „Сервиз Финансови Пазари“ ЕООД);
- електронна страница на Дружеството - <https://sopharma-imoti.com/> в секция „Инвестор център“.

22.03.2023 г.
гр. София

Boris Anchev
Borisov

Digitally signed by Boris
Anchev Borisov
Date: 2023.03.22
15:23:39 +02'00'

Борис Борисов
Изпълнителен Директор

ДЕКЛАРАЦИЯ

за корпоративно управление

съгласно чл. 40 от Закона за счетоводството и чл. 100н, ал. 8, във връзка с ал. 7, т. 1 от ЗППЦК

на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ

Долуподписаният Борис Борисов, в качеството си на Изпълнителен директор на „Софарма имоти“ АДСИЦ, декларирам следното:

„Софарма имоти“ АДСИЦ е учредено и регистрирано като акционерно дружество със специална инвестиционна цел, по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС).

„Софарма имоти“ АДСИЦ е публично дружество по смисъла на Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК).

„Софарма имоти“ АДСИЦ е с едностепенна система на управление, като се управлява и представлява от Съвет на директорите.

I. Информация по чл. 100н, ал.8, т. 1 от Закона за публично предлагане на ценни книжа

Съветът на директорите на „Софарма имоти“ АДСИЦ спазва Националния кодекс за корпоративно управление /НККУ/, създаден през октомври 2007 г. утвърден от Националната комисия за корпоративно управление, последващо изменен през февруари 2012 г., април 2016 г. и юли 2021 г.

Действията на ръководството на „Софарма имоти“ АДСИЦ са в посока утвърждаване на принципите за добро корпоративно управление, повишаване на доверието на акционерите, инвеститорите и лицата, заинтересовани от управлението и дейността на Дружеството.

През 2022 година дейността на Съвета на директорите на „Софарма имоти“ АДСИЦ е осъществявана в пълно съответствие с нормативните изисквания, заложи в ЗППЦК и актовете по прилагането му, в Устава на Дружеството, както и в Националния Кодекс за корпоративно управление.

Кодексът за корпоративно управление се прилага на **принципа “спазвай или обяснявай”**, който означава, че Дружеството спазва Кодекса, а в случай на отклонение ръководството изяснява причините за това. Информация за прилагането на Кодекса, Дружеството публикува в годишния си отчет и на своята уеб страница.

1. СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ. ФУНКЦИИ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ

„Софарма имоти“ АДСИЦ е дружество с едностепенна система за управление и се управлява от Съвет на директорите в следния състав:

Бисера Лазарова – Председател на СД
Борис Борисов – Изпълнителен член на СД
Стефка Обрешкова – Зам. председател на СД

Членове на СД са преизбрани за нов пет годишен мандат на 11.06.2019 г.

1.1. Функции и задължения

Съветът на директорите управлява независимо и отговорно дейността на Дружеството в съответствие с установените визия, цели, стратегии на дружеството и интересите на акционерите и заинтересованите лица, съобразно икономическите, социалните и екологически приоритети на дружеството.

Членовете на Съвета на директорите дават гаранция за своето управление в размер на тримесечното им брутно възнаграждение, определен от Общото събрание на акционерите.

Съветът на директорите следи за резултатите от дейността на Дружеството и при необходимост инициира промени в управлението на дейността.

Съветът на директорите третира равнопоставено всички акционери, действа в техен интерес и грижа на добър търговец.

По време на своя мандат членовете на Съвета на директорите се ръководят в своята дейност от общоприетите принципи за почтеност, лоялност и управленска и професионална компетентност. Съветът на директорите прие и спазва Етичен кодекс.

Съветът на директорите при изпълнение на своите функции се стреми да следва икономическите, социални и екологически приоритети на Дружеството.

Съветът на директорите осигурява и контролира изграждането и функционирането на система за управление на риска, в т.ч. за вътрешен контрол.

Съветът на директорите съдейства за утвърждаване на култура на устойчиво развитие.

Дружеството има разработена и функционираща система за управление на риска, както и финансово-информационна система.

Съветът на директорите дава насоки, одобрява и контролира изпълнението на бизнес плана на Дружеството, сделките от съществен характер, както и други дейности, установени в устройствените му актове.

Съгласно изискванията на ЗППЦК Съветът на директорите следи за всички сделки от съществен характер, като ги одобрява. При наличие на сделки, които самостоятелно или съвкупно надминават посочени в чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК прагове Съветът на директорите изготвя Мотивиран доклад и приема решение за свикване на Общото събрание на акционерите, на което да бъде овластен от Общото събрание на акционерите за извършване на тези сделки. Мотивираният доклад е част от материалите, предоставяни на акционерите при свикване на общото събрание. Заинтересованите членове на управителния орган не участват в изготвянето на Мотивирания доклад.

Съветът на директорите се отчита за своята дейност пред Общото събрание на акционерите, като представя за приемане от акционерите годишен доклад за дейността и доклад за изпълнение на политиката за възнагражденията.

1.2. Избор и освобождаване на членове на Съвета на директорите

Общото събрание на акционерите избира и освобождава членовете на Съвета на директорите на „Софарма имоти“ АД СИЦ, съобразно закона и устройствените актове на Дружеството, като се спазват принципите за непрекъснатост и устойчивост на работата на Съвета на директорите. Изборът на лица за членове на Съвета на директорите, прокуристи или ликвидатори на Дружеството се извършват след одобрение от КФН.

Всички членове на Съвета на директорите отговарят на законовите изисквания за заемане на длъжността им.

При предложение за избор на нови членове на Съвета на директорите се спазват принципите за съответствие на компетентност на кандидатите с естеството на дейността на дружеството.

В договорите за възлагане на управлението, сключвани с членовете на Съвета на директорите, се определят техните задължения и задачи, критериите за размера на тяхното възнаграждение, задълженията им за лоялност към дружеството и основанията за освобождаване. Договорите за управление с член на Съвета на директорите, съответно с Изпълнителния директор са съобразени с Устава на Дружеството и с Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите, приета от Общото събрание на акционерите на 24.09.2020 год. и актуализирана на 24.06.2021 г.

Дейността на членовете на Съвета на директорите е обект на ежегодна оценка.

Общото събрание на акционерите може да освободи от отговорност член на Съвета на директорите при наличие на заверени от регистриран одитор годишен финансов отчет за предходната година, приет от редовно годишно Общо събрание на акционерите, а в случаите на освобождаване от отговорност на член на Съвета на директорите за текущата година - при наличие на заверен от регистриран одитор и междинен финансов отчет за периода от началото на текущата година до последния ден на месеца, предхождащ месеца, в който е обявена поканата за свикване на общото събрание.

1.3. Структура и компетентност

Броят на членовете и структурата на Съвета на директорите са определени в Устава на Дружеството. Съветът на директорите се състои от три физически лица. Съставът на Съвета на директорите може да бъде променен от Общото събрание на акционерите по всяко време.

Съставът на избрания от Общото събрание Съвет на директорите е структуриран по начин, който гарантира професионализма, безпристрастността и независимостта на решенията и действията на неговите членове във връзка с управлението на Дружеството.

Съветът на директорите осигурява надлежно разделение на задачите и задълженията между своите членове. Основната функция на независимия член е да контролира действията на изпълнителното ръководство и да участва ефективно в работата на Дружеството в съответствие с интересите и правата на акционерите. Основните функции на членовете на Съвета на директорите и броят на независимите членове са залегнали в Устава на Дружеството. В Съвета на директорите на „Софарма имоти“ АД СИЦ независимият член е един. Председателят на Съвета на директорите не е независим член.

Компетенциите, правата и задълженията на членовете на Съвета на директорите

следват изискванията на закона, устройствените актове и стандартите на добрата професионална и управленска практика.

Членовете на Съвета на директорите на „Софарма имоти“ АДСИЦ са с добра репутация, имат висше образование, подходящи знания и опит, квалификация и минимален професионален опит три години, съответстващи на заеманата от тях позиция. След избирането им, новите членове на Съвета на директорите се запознават с основните правни и финансови въпроси, свързани с дейността на Дружеството. Дружеството стимулира повишаването на квалификацията на членовете на Съвета на директорите.

Членовете на Съвета на директорите разполагат с необходимото време за изпълнение на своите задачи и задължения. В Устава на Дружеството не е определен броят на дружествата, в които членовете на Съвета на директорите могат да заемат ръководни позиции, т. к. не може да се ограничава дейността на членовете на Съвета на директорите.

Изборът на членовете на Съвета на директорите на Дружеството става посредством прозрачна процедура, която осигурява освен всичко останало навременна и достатъчна информация относно личните и професионалните качества на кандидатите за членове. Информация за професионалната квалификация и опит се оповестяват още при предложението за избор на член на СД и същата е част от материалите за Общото събрание. Изборът на лица за членове на Съвета на директорите, прокуристи или ликвидатори на Дружеството се извършват след одобрение от КФН.

Броят на последователните мандати на членовете на Съвета на директорите осигурява ефективна работа на Дружеството и спазването на законовите изисквания. Съгласно Устава на Дружеството членовете на Съвета на директорите могат да бъдат преизбрани без ограничение.

1.4. Възнаграждение

Съветът на директорите на „Софарма имоти“ АДСИЦ е изготвил ясна и конкретна Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите, приета от Общото събрание на акционерите на 24.09.2020 г. и актуализирана на 24.06.2021 г.

Политиката за възнагражденията определя принципите за формиране на размера и структурата на възнагражденията.

Политиката за възнагражденията е разработена в съответствие със Закона за публичното предлагане на ценни книжа и с Наредба № 48 от 20 март 2013 г. за изискванията към възнагражденията, издадена от Комисията за финансов надзор. Възнагражденията и тантиемите на членовете на Съвета на директорите, както и срокът, за който са дължими, се определят от Общото събрание на акционерите.

Съветът на директорите на „Софарма имоти“ АДСИЦ изготвя ежегодно Доклад за изпълнение на Политиката за възнагражденията и го представя за одобрение от Общото събрание на акционерите, като самостоятелен документ към годишния финансов отчет за дейността на дружеството, съгласно чл. 12, ал. 1 от Наредба № 48 от 20 март 2013 г.

В съответствие със законовите изисквания и добрата практика на корпоративно управление при формиране на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на Дружеството се прилагат следните принципи:

1. Стимулиране на дългосрочната устойчивост на Дружеството и гарантиране, че

възнагражденията на членовете на Съвета на директорите са формирани въз основа на резултатите от дейността, на база обективни и измерими критерии, включващи финансови и нефинансови показатели;

2. Съответствие със стратегията, целите, ценностите и дългосрочните интереси на Дружеството;

3. Справедливост, недопускане на дискриминация или неравностойно третиране на лицата при определяне на възнагражденията;

4. Отчитане на спецификите, произтичащи от статута на Дружеството като ДСИЦ, и особените нормативни изисквания към организацията на дейността му;

5. Недопускане на конфликт на интереси.

Дружеството може да изплаща на членовете на Съвета на директорите както постоянно, така и променливо възнаграждение.

Всеки от членовете на Съвета на директорите получава постоянно месечно възнаграждение с фиксиран размер, което не може да надвишава 10 (десет) пъти размера на минималната работна заплата за страната. Размерът на постоянното възнаграждение се определя с решение на Общото събрание на акционерите.

Освен постоянното възнаграждение, членовете на Съвета на директорите могат да получават годишно променливо възнаграждение (тантиеми), при положителен финансов резултат /печалба/ за предходната отчетна година и по решение на Общото събрание на акционерите, в максимален размер до един процент от финансовия резултат на Дружеството за предходната отчетна година, определен съгласно изискванията на чл. 29, ал. 3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) за Изпълнителния директор и в размер до общо един процент от финансовия резултат на Дружеството, определен съгласно изискванията на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС, за останалите членове на Съвета на директорите, разпределени по решение на Общото събрание, при изпълнение на финансови и нефинансови критерии за постигнати резултати от дейността.

Договорите с членовете от Съвета на директорите на Дружеството включват разпоредби, които да позволяват на Дружеството да изисква връщане на променливо възнаграждение на основанията, предвидени в Политиката, включително когато същото е било предоставено въз основа на данни, които впоследствие са се оказали неверни. Решението за връщане на променливото възнаграждение се взема от Общото събрание на акционерите, което определя условията и срока за връщане, ако те не са определени в договора.

Не се предвиждат бонуси или ползи под друга форма, включително облаги, свързани с допълнително доброволно пенсионно и/или здравно осигуряване, които да бъдат предоставяни на членовете на Съвета на директорите от Дружеството.

Не се предвижда предоставяне на допълнителни стимули на членовете на Съвета на директорите под формата на акции, опции върху акции или други подходящи финансови инструменти. Не се предвиждат и възнаграждения, основаващи се на промени в цената на акциите на Дружеството.

Разкриването на информация за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите е в съответствие със законовите норми и устройствените актове на Дружеството.

Информация за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите се представя в годишния финансов отчет, в Доклада за изпълнение на Политиката за възнагражденията на Съвета на директорите и се публикува на интернет страницата на Дружеството: www.sopharma-imoti.com.

Акционерите и заинтересованите лица имат лесен достъп до приетата Политика за възнагражденията на членовете на съвета и Доклада за изпълнението ѝ, както и до информацията относно получените от тях годишни възнаграждения и допълнителни стимули чрез избраните медии за оповестяване на информацията и електронната страница на Дружеството.

1.5. Конфликт на интереси

Членовете на Съвета на директорите избягват и не допускат реален или потенциален конфликт на интереси.

Процедурите за избягване и разкриване на конфликти на интереси са регламентирани в устройствените актове на Дружеството и в приложимото законодателство.

Членовете на Съвета на директорите незабавно разкриват конфликти на интереси и осигуряват на акционерите достъп до информация за сделки между дружеството и членове на Съвета на директорите или свързани с тях лица от друга страна, чрез представяне на актуализирана декларация по чл. 114б от ЗППЦК.

Членовете на Съвета на директорите гарантират, че всички сделки със свързани лица се одобряват и осъществяват по начин, който обезпечават надеждно управление на конфликта на интереси и защитава интересите на дружеството и неговите акционери.

Всеки конфликт на интереси в Дружеството се разкрива пред Съвета на директорите. Членовете на Съвета на директорите информират дали директно, индиректно или от името на трети лица имат съществен интерес от каквито и да е сделки или въпроси, които оказват пряко влияние върху Дружеството.

През 2022 г. не са допуснати случаи на конфликт на интереси.

1.6. Комитети

Работата на Съвета на директорите се подпомага от комитети, като Съветът на директорите определя необходимостта от тяхното създаване съобразно спецификата на Дружеството.

В съответствие с изискванията на действащото законодателство и въз основа на определените от него критерии, членовете на одитния комитет се избират от Общото събрание на акционерите по предложение на председателя на Съвета на директорите, в състав, който отговаря на законовите изисквания и познания в областта, в която работи Дружеството.

Одитният комитет на „Софарма имоти“ АДСИЦ е в състав от трима души, с тригодишен мандат, определен от Общото събрание на акционерите на 16.06.2020 г. Членовете на Одитния комитет отговарят на изискванията на Закона за независимия

финансов одит.

Одитният комитет има следния състав:

Елена Големанова	Председател
Петя Лазарова	Член
Петранка Иванова	Член

Одитният комитет на Дружеството има утвърден от Общото събрание на акционерите Статут, с който са определени функциите, правата и отговорностите му по отношение на финансов одит и вътрешния контрол, както и взаимоотношенията му с органите за управление на Дружеството.

2. ОДИТ И ВЪТРЕШЕН КОНТРОЛ

Ръководството на „Софарма имоти“ АДСИЦ предлага на Общото събрание на акционерите избор на одитор въз основа на писмена препоръка от Одитния комитет.

Ръководството на „Софарма имоти“ АДСИЦ със съдействието на Одитния комитет осигурява спазването на приложимото право по отношение на независимия финансов одит.

Прилага се ротационен принцип при предложенията и избора на външен одитор. Одиторите се избират от Общото събрание на акционерите за всяка финансова година.

Одитният комитет подпомага работата на Съвета на директорите, има роля на специализиран, наблюдаващ, консултативен орган върху мониторинг и надзор над вътрешната контролна система, управлението на риска и системата на финансовото отчитане на Дружеството.

Одитният комитет осигурява надзор на дейностите по вътрешен контрол и следи за цялостните взаимоотношения с външния одитор, включително одобрява несвързаните с одита услуги, предоставени от одитора на дружеството.

„Софарма имоти“ АДСИЦ има сключен договор с трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС, на което е възложено и воденето и съхраняването на счетоводната отчетност и кореспонденция, което гарантира ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация.

3. ЗАЩИТА ПРАВАТА НА АКЦИОНЕРИТЕ

Ръководството на „Софарма имоти“ АДСИЦ, в лицето на Съвета на директорите гарантира равнопоставеното третиране на всички акционери, включително миноритарните и чуждестранните акционери и защитава техните права, както и улеснява упражняването им в границите, допустими от действащото законодателство и в съответствие с разпоредбите на устройствените актове на Дружеството. Ръководството осигурява информираност на всички акционери относно техните права, финансови резултати на Дружеството и корпоративните събития, чрез системата за разкриване на информация и електронната страница на Дружеството.

3.1. Общо събрание на акционерите

Общото събрание на акционерите се провежда по неговото седалище. Редовното

Общо събрание се провежда до края на първото полугодие след приключване на отчетната година.

Всички акционери са информирани за правилата, съгласно които се свикват и провеждат Общите събрания на акционерите, включително процедурите за гласуване. Корпоративното ръководство на „Софарма имоти“ АД СИЦ предоставя достатъчна и навременна информация относно датата и мястото на провеждане на Общото събрание, както и пълна информация относно въпросите, които ще се разглеждат и решават на събранието.

Ръководството на Дружеството поддържа база данни с контакти и своите акционери, притежаващи 5 и над 5% от капитала на дружеството, позволяваща изпращането на директни съобщения до тях или определено от тях лице.

Ръководството на Дружеството, по време на Общото събрание, осигурява правото на всички акционери да изразяват мнението си, както и да задават въпроси.

Акционерите с право на глас имат възможност да упражняват правото си на глас в Общото събрание на акционерите лично или чрез представители. Правото на глас се упражнява от лицата, вписани като такива с право на глас в централния регистър на ценни книжа 14 дни преди датата на Общото събрание. Устава на „Софарма имоти“ АД СИЦ не предвижда възможност за гласуване чрез кореспонденция и електронни средства.

Ръководството осъществява ефективен контрол, като създава необходимата организация за гласуването на упълномощените лица в съответствие с инструкциите на акционерите и по разрешените от закона начини.

Ръководството организира и провежда редовните и извънредните Общи събрания на акционерите на Дружеството, съгласно законоустановените процедури, които гарантират равнопоставено третиране на всички акционери и правото на всеки от акционерите да изрази мнението си по точките от дневния ред на Общото събрание.

Ръководството организира процедурите и реда за провеждане на Общото събрание на акционерите по начин, който не затруднява или оскъпява ненужно гласуването.

Всички членове на ръководството на Дружеството се стараят да присъстват на Общите събрания на акционерите на Дружеството.

През 2022 година „Софарма имоти“ АД СИЦ проведе едно редовно и две извънредни Общи събрания на акционерите.

3.2. Материали на Общото събрание на акционерите:

Текстовете в писмените материали, свързани с дневния ред на Общото събрание, са конкретни и ясни и не въвеждат в заблуждение акционерите. Всички предложения относно основни корпоративни събития се представят като отделни точки в дневния ред на Общото събрание, в т.ч. предложението за разпределяне на печалба.

Дружество поддържа на електронната си страница секция относно правата на акционерите и участието им в Общото събрание на акционерите – [www.sopharma-
imoti.com](http://www.sopharma-imoti.com).

Ръководството съдейства на акционерите, имащи право съгласно действащото законодателство, да включат допълнителни въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на Общото събрание.

Ръководството предоставя достатъчна и навременна информация относно датата и мястото на провеждане на Общото събрание, както и пълна информация относно въпросите, които ще се разглеждат и решават на събранието.

Дружеството обявява поканата за Общото събрание в Търговския регистър и я оповестява при условията и по реда на чл. 100г, ал. 1 и 3 най-малко 30 дни преди откриването на Общото събрание на акционерите и я публикува на интернет страницата на дружеството – <https://sopharma-imoti.com/osa-pokana/>, за времето от обявяването ѝ до приключването на Общото събрание.

В деня на публикуването на поканата, дружеството изпраща на Централния депозитар на ценни книжа, при който са регистрирани съответните ценни книжа, съобщение, указващо къде на интернет страницата на дружеството може да бъде намерена информацията, която дружеството е длъжно да предостави на своите акционери, за да може да упражняват своите права съгласно Регламент за изпълнение (ЕС) 2018/1212 на Комисията от 3 септември 2018 г. за определяне на минимални изисквания за прилагането на разпоредбите на Директива 2007/36/ЕО на Европейския парламент и на Съвета по отношение на идентификацията на акционерите, предаването на информация и улесняването на упражняването на правата на акционерите.

Съветът на директорите гарантира правото на акционерите да бъдат информирани относно взетите решения на Общото събрание на акционерите чрез оповестяване на протокола от Общото събрание чрез избраната за оповестяване на регулираната информация медия.

Дружество публикува протокола от Общото събрание на своята интернет страница за срок, не по-кратък от 5 години.

3.3. Еднакво третиране на акционери от един клас

Съгласно Устава на Дружеството и вътрешните актове всички акционери от един клас са третирани еднакво, както и всички акции в рамките на един клас дават еднакви права на акционерите от същия клас.

Ръководството гарантира предоставянето на достатъчно информация на инвеститорите относно правата, които дават всички акции от всеки клас преди придобиването им, чрез публичната информация на електронната страница на Дружеството, както и чрез провеждане на разговори и срещи с ръководството.

3.4. Консултации между акционерите относно основни акционерни права

В границите, допустими от действащото законодателство и в съответствие с разпоредбите на устройствените актове на Дружеството, корпоративното ръководство не препяства акционерите, включително институционалните такива, да се консултират помежду си по въпроси, които се отнасят до техните основни акционерни права, по начин, който не допуска извършване на злоупотреби.

3.5. Сделки на акционери с контролни права и сделки на злоупотреба

Ръководството на „Софарма имоти“ АДСИЦ не допуска осъществяването на сделки с акционери с контролни права, които нарушават правата и/или законните интереси на останалите акционери, включително при условията на договаряне сам със себе си.

През 2022 г. не са извършвани подобни сделки и съответно процедури.

4. РАЗКРИВАНЕ НА ФИНАНСОВА И НЕФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Ръководството на Дружеството утвърждава политиката за разкриване на информация в съответствие със законовите изисквания и устройствените актове.

Системата за разкриване на информация гарантира равнопоставеност на адресатите на информацията (акционери, заинтересовани лица, инвестиционна общност) и не позволява злоупотреби с вътрешна информация. Ръководството на „Софарма имоти“ АДСИЦ разкрива публично регулираната информация чрез предоставянето ѝ на Комисията за финансов надзор, „Българска фондова борса“ АД и на обществеността. Регулираната информация се разкрива на обществеността по начин, който осигурява достигането ѝ до възможно най-широк кръг лица едновременно, и по начин, който не ги дискриминира.

Съветът на директорите гарантира, че система за разкриване на финансова и нефинансова информация осигурява:

- пълна, навременна, вярна и разбираема информация, която дава възможност за обективни и информирани решения и оценки;
 - своевременно оповестява структурата на капитала на Дружеството и споразумения, които водят до упражняване на контрол съгласно неговите правила за разкриване на информация и действащото законодателство;
 - утвърждава и контролира спазването на вътрешни правила за изготвяне на годишните и междинните отчети и реда за разкриване на информация;
 - своевременното оповестяване на всяка съществена периодична и инцидентна информация относно дружеството, неговото управление, корпоративните му ръководства, оперативната му дейност, акционерната му структура.
 - когато това е приложимо, корпоративното ръководство приема правила, които осигуряват оповестяване на годишна база на нефинансова информация в съответствие с националното законодателство и приложимото европейско право. В тази връзка корпоративното ръководство включва към годишните си доклади информация как и до каква степен дейностите на компанията могат да се квалифицират като екологично устойчиви. „Софарма имоти“ АДСИЦ, съгласно чл. 43 от Закона за счетоводство не отговаря на критериите за изготвяне на нефинансова декларация.

Като част от системата за разкриване на информация, „Софарма имоти“ АДСИЦ разработи и поддържа интернет страница на Дружеството с утвърдено съдържание, обхват и периодичност на разкриваната информация. Интернет страницата на Дружеството е: www.sopharma-imoti.com.

Съдържанието на електронната страница на Дружеството покрива изцяло препоръките на Националния кодекс за корпоративно управление, като включва:

- основна, идентифицираща дружеството информация и неговия бизнес модел;
- актуална информация относно акционерната структура;
- устройствените актове на дружеството и приетите политики, имащи отношение към дейността и функционирането на дружеството;

- информация относно структурата и състава на управителните органи на дружеството, както и основна информация относно техните членове, включително и информация за комитети;
- финансови отчети за последните 10 години;
- материалите за предстоящите общи събрания на акционерите на дружеството, както и допълнителни такива, постъпили по законов ред. Информация за взетите решения от общите събрания на акционерите поне за последните пет години, вкл. информация за разпределените от дружеството дивиденди за този период;
- информация за одиторите;
- информация за предстоящи събития;
- информация относно емитираните акции и други финансови инструменти;
- важна информация, свързана с дейността на дружеството;
- информация за правата на акционерите в т.ч. достатъчно информация относно правото на акционерите да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на общото събрание по реда на чл.223а от Търговския закон;
- информация за контакт с директора за връзки с инвеститорите на Дружеството.

Дружеството поддържа англоезична версия на корпоративната интернет страница, която е в съкратена версия и информацията не е в пълния обем на българската версия.

Дружеството периодично разкрива информация за корпоративното управление, в съответствие с принципа „спазвай или обяснявай”.

През 2022 г. Дружеството е оповестявало всяка периодична и инцидентна информация в сроковете и по реда, предвиден в ЗППЦК и актовете по прилагането му. „Софарма имоти” АДСИЦ използва информационна система X3NEWS, която представлява интернет медия, предлагана от „Българска Фондова Борса“ АД чрез дъщерното ѝ дружество „Файненшъл Маркет Сървисиз“ ЕООД (предишно наименование „Сервиз Финансови Пазари“ ЕООД), и може да предостави равнопоставен и навременен достъп до съответната информация от потребителите.

5. ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА. УСТОЙЧИВО РАЗВИТИЕ

Устойчивото развитие е постигане на баланс между социалните и екологичните принципи, като социално оправдано и екологосъобразно икономическо развитие. То има за цел да отговори на потребностите на настоящото поколение, без да излага на риск способността на бъдещите поколения да посрещат собствените си нужди.

Ръководството на „Софарма имоти“ АДСИЦ е ангажирано с установяване на конкретни действия и политики относно устойчивото развитие на компанията, включително разкриването на информация, свързана с климата и социални аспекти от дейността му.

Ръководството осигурява ефективно взаимодействие със заинтересованите лица, дава насоки, одобрява и контролира политиката за ангажиране на заинтересованите лица. Към групата на заинтересованите лица се отнасят определени групи лица, на които дружеството директно въздейства и които от своя страна могат да повлияят на дейността му, в т. ч. доставчици, клиенти, служители, кредитори, групи за обществен натиск и други. Дружеството идентифицира кои са заинтересованите лица с отношение към неговата дейност въз основа на тяхната степен и сфери на влияние, роля и отношение

към устойчивото му развитие.

Дружеството няма разработени собствени правила за отчитане на интересите на заинтересованите лица, но по всички въпроси, които пряко или непряко ги касаят, се извършват съответните съгласувателни процедури, които осигуряват участие на заинтересованите лица и тяхното привличане при решаване на конкретни въпроси.

Ръководството гарантира зачитане на правата на заинтересованите лица, установени със закон или по силата на взаимни споразумения с компанията. Добрата практика на корпоративно управление е съобразена със заинтересованите лица в съответствие с принципите за прозрачност, отчетност, бизнес етика и защита на човешките права.

Корпоративното ръководство гарантира достатъчна информираност на всички заинтересовани лица относно законово установените им права и гарантира баланса между развитието на дружеството и икономическото, социалното и екологосъобразното развитие на средата, в която то функционира.

Корпоративното ръководство поддържа ефективни връзки със заинтересованите лица. Периодично, в съответствие със законовите норми и добрата международна практика за разкриване на информация от нефинансов характер, Дружеството се старее да информира за икономически, социални и екологични въпроси, касаещи заинтересованите лица, като например: борба с корупцията; работа със служителите, доставчиците и клиентите; социалната отговорност на Дружеството; опазването на околната среда и нарушаване правата на човека.

Корпоративното ръководство гарантира правото на своевременен и редовен достъп до относима, достатъчна и надеждна информация относно Дружеството, когато заинтересованите лица участват в процеса на корпоративно управление.

II. Обяснение кои части на Кодекса за корпоративно управление по т. 1, буква "а" или буква "б" от чл. 100 "н" ал. 8 не се спазват и какви са основанията за това, съответно когато емитентът е решил да не се позовава на никое от правилата на кодекса за корпоративно управление – основания за това

Корпоративното ръководство на „Софарма имоти“ АДСИЦ счита, че няма части на Националния Кодекс за корпоративно управление, които Дружеството не спазва. Кодексът за корпоративно управление се прилага на принципа *“спазвай или обяснявай”*, който означава, че Дружеството спазва Кодекса, а в случай на отклонение ръководството изяснява причините за това. Информация за прилагането на Кодекса, Дружеството публикува в годишния си отчет и на своята уеб страница.

III. Описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на емитента във връзка с процеса на финансово отчитане

Вътрешната контролна система на финансовото отчитане и отчетност на „Софарма имоти“ АДСИЦ е разработена в резултат на проучвания на добри отчетни и контролни практики в България, както и при спазване на националните законови изисквания, вкл. за листвани на регулирани пазари компании. Тя е в постоянен процес на наблюдение от страна на ръководството и на доразработване и усъвършенстване.

Вътрешната контролна система на финансовото отчитане и отчетност на

„Софарма имоти” АДСИЦ представлява комплекс от поведенчески и технически принципи, правила, средства, процедури и контролни действия, които са специално разработени и приспособени към спецификата на Дружеството, неговата дейност и отчетна система. Тя е насочена към:

- осигуряване на текущо наблюдение и насочване на отчетните дейности спрямо техните цели и очакванията на различните ѝ потребители, и постигане на необходимата им ефективност и ефикасност, вкл. при използването на заетите ресурси; и
- осигуряване на адекватно и своевременно адресиране на установени бизнес рискове, които имат влияние върху финансовата, управленска и оперативна отчетност.

По-специално, тя е разработена по начин, който да създава комфорт на ръководството, че:

- Дружеството спазва приложимите законови изисквания в областта на счетоводството, отчетността и другите пряко свързани с тях области, и особено изискванията на Закона за счетоводството и Международните стандарти за финансови отчети;
- в Дружеството се спазват инструкциите и насоките на ръководството по отношение на отчетността и документацията;
- налице е изискваната ефективност и ефикасност на финансово-счетоводния процес, вкл. документалната обосноваемост;
- налице е висока степен на сигурност по опазването и поддържането на активите на Дружеството, вкл. и превенция от измами и грешки; и
- налице е осигуряване на достоверна, качествена и своевременна финансова и оперативна информация за вътрешни и външни потребители.

Основните компоненти на вътрешната контролна система относно финансовото отчитане и отчетност включва:

а) възприемане и спазване на етичните принципи и правила на поведение, които са приети с Етичния кодекс на поведение на служителите на „Софарма имоти” АДСИЦ и Етичния кодекс на поведение на служителите на третото лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС „Телекомплект“ АД, на което Дружеството е възложило по договор дейностите по воденето и съхраняването на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция, и по отношение на финансовото отчитане и отчетност и всички свързани с нея процеси, процедури и действия на целия персонал на дружествата;

б) разработване и определяне на оптимална структура от звена, ангажирани в процесите, свързани с финансовата отчетност, с ясно дефинирани отговорности и делегации, правомощия и задължения, вкл. чрез разработени писмени вътрешни документи;

в) разработване на политики за подбор, обучение и развитие на персонала, зает в процесите на счетоводството и финансовата отчетност;

г) разработване, внедряване и поддържане на контролни процедури и правила за всеки етап от процесите, свързани със счетоводството, финансовото отчитане и отчетност, с приоритетно постепенно въвеждане на формализирани писмени процедури;

д) разработване на процедури по идентифициране, наблюдение и управление на рисковете, свързани със счетоводството, финансовото отчитане и отчетност, вкл.

разработването на адекватни мерки и действия за тяхното минимизиране;

е) разработване и поддържане на адекватна организация на информационната система, вкл. контроли за достъп, въвеждане, обработка и извличане на данни, промени в системата, разпределение на отговорностите на заетите в нея лица, както и съхранение и опазване на целостта и истинността на данните в системата.

Контролна среда

Етични принципи и правила, свързани с процесите на счетоводство, финансовото отчитане и отчетност

Ръководствата на „Софарма имоти“ АД СИЦ и третото лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС „Телекомплект“ АД са въвели и постоянно наблюдават спазването на етични ценности като почтеност, независимост и обективност като фундаменти на професионалното поведение на всички лица, заети в процесите, свързани със счетоводството и финансовото отчитане в „Софарма имоти“ АД СИЦ. Те се явяват рамката, спрямо която е изградена контролната среда, и които са повлияли върху ефективността на проектирането на модела, администрирането и текущото наблюдение на останалите компоненти на вътрешния контрол в областта на счетоводната дейност и финансовата отчетност. Почтеността и етичното поведение са продукт на установените общи етични и поведенчески стандарти на дружествата. Те са ясно комуникирани с целия финансово-счетоводен и контролен персонал, както и те непрекъснато се утвърждават на практика.

Етичните принципи, които ръководят професионалното поведение, които следва да се спазват от всички лица, ангажирани пряко или косвено в счетоводната дейност и процесите по и свързани с финансовото отчитане са: обективност; безпристрастност; независимост; консервативност; прозрачност; методологическа обоснованост; последователност и използване на независими експерти. Тези принципи се прилагат на всички етапи на финансовото отчитане при: избор на счетоводна политика; счетоводно приключване; изготвянето и прилагането на приблизителни счетоводни оценки и изготвянето на публични и управленски финансови отчети, на други публични доклади и документи, съдържащи и финансова информация.

Управленски органи, отговорни за отделните компоненти на цялостния процес по счетоводство и финансово отчитане

Управленските органи, които носят определени отговорности и правомощия относно процеса на финансово отчитане и респ. на други свързани с него процеси, са: Съветът на директорите и Одитният комитет на „Софарма имоти“ АД СИЦ. Техните функции и отговорности могат да се обобщят по следния начин:

- Съветът на директорите приема и потвърждава: счетоводната политика и промените в нея за всеки отчетен период, разработените счетоводни приблизителни оценки към датата на всеки отчетен период, вкл. прилаганата методология; финансовите отчети и доклади, и други публични документи, съдържащи финансова информация; функциите, организацията и отговорностите на всички структурни звена и техните ръководители, заети в процесите по и свързани с финансовото отчитане; разработването, внедряването и текущото наблюдение функционирането на отделните компоненти на вътрешната контролна система.

- Одитният комитет наблюдава реализацията на процесите по финансово отчитане, прилаганите счетоводни политики и ефективността на вътрешната контролна система на Дружеството, вкл. управлението на риска, както и изпълнението и резултатите от външния одит.

- Извършва и последващ контрол върху операциите и дейностите, свързани с изготвянето на финансовите отчети на Дружеството и спазването на въведените вътрешни контроли по отделните рутинни и нерутинни процеси.

Съставителят на финансовите отчети на Дружеството има следните отговорности относно процеса на финансово отчитане:

- отговаря за цялостната организация, функциониране и текущ контрол на счетоводната дейност и на финансовото отчитане. Той пряко ръководи целия процес, взема всички ключови решения, свързани с финансовите отчети и други публични документи с финансова информация. Също така той одобрява на първо ниво счетоводната политика, основните отчетни методики и оценява и приема работата на използвани независими експерти (оценители, консултанти и др.), участващи в процеса на финансово отчитане. Той следи текущо ефектите и рисковете върху финансовите отчети от установените бизнес рискове за Дружеството. Съставителят на финансовите отчети на Дружеството също така организира и ръководи счетоводно-отчетната дейност на Дружеството – контролира и методологически направлява текущото счетоводство, ръководи изготвянето на финансови и управленски отчети; отговаря за разработването и внедряването на счетоводно отчетните методики и техники; отговаря за процеса по счетоводно приключване и изготвянето на всички счетоводни приблизителни оценки, предлага и разработва счетоводни политики и промени в тях, следи за текущи промени в МСФО. Той е прекият контакт с използваните вътрешни и външни експерти за целите на финансовата отчетност.

Политика и практика, свързани с човешките ресурси във финансово-счетоводните отдели

„Телекомплект“ АД, в качеството му на третото лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС, на което Дружеството е възложило с договор воденето и съхраняването на счетоводната му и друга отчетност и кореспонденция, има установени политики и правила, свързани с управлението на човешките ресурси, заети в процеса на финансово отчитане и другите процеси, свързани с него. Те включват наложени и прилагани политики и процедури при подбора и назначаването на такива кадри, насочени към образованието и професионалния опит и компютърната грамотност на кандидатите. При подбора водещи са изискванията, заложили в длъжностните характеристики на отделните позиции.

Към политиките за управление на персонала са включени и такива, свързани с постоянното допълнително професионално обучение, осъвременяване и разширяване на знанията и уменията на заетите специалисти. Задължително се провеждат обучения при промяна на нормативни актове, МСФО, данъчни закони и други, касаещи пряко тяхната работа. Целта на тази политика е да се постигне увеличаване на тяхната експертиза и усъвършенства на уменията им за повишаване на ефективността при изпълнение на служебните им задължения.

Процес на Дружеството за оценка на риска свързан с финансовото отчитане

Съветът на директорите, Одитният комитет и съставителят на финансовите отчети имат ключова роля в процеса за постоянно идентифициране, наблюдение и контрол на бизнес рискове, вкл. за установяване и контрол на ефектите от тези от тях, които оказват и пряко влияние върху отделни процеси и обекти от счетоводството, финансовото отчитане и отчетността на Дружеството. Те, заедно, осигуряват цялостния мониторинг върху процеса по управление на рисковете.

Рисковите фактори, имащи отношение към надеждната финансова отчетност, включват външни и вътрешни събития, сделки и обстоятелства, които могат да възникнат и да се отразят негативно върху способността на предприятието да създава, поддържа и обработва счетоводни и оперативни данни по начин, който да гарантира достоверна финансова отчетност, отчети и доклади. В Дружеството са дефинирани като основни следните фактори:

а) като външни рискове се определят: промяна в бизнес средата и пазарната среда на Дружеството; дейността на конкурентите; промяна в законовата и регулаторна рамка; промени в ключови клиенти; недобросъвестни или злонамерени действия от външни лица; бърз корпоративен растеж.

б) към вътрешните рискове се причисляват: промяна на счетоводни политики и МСФО; промени в персонала на отделите, отговорни за и/или с финансовата отчетност; промени в информационните системи; грешки в работата и/или недостатъчни знания или умения на персонала, приложение на множество приблизителни оценки – особено приложение на справедливи стойности на инвестиционните имоти, с участието на външни експерти.

Рисковите фактори, които имат повтарящ се характер и/или са свързани с приложение на счетоводни политики и приблизителни оценки, текущо се следят от съставителя на финансовите отчети, който предлага решения за управлението и правилното отразяване на техните ефекти във финансовите отчети. Новите рискови фактори се идентифицират от съставителя на финансовите отчети, като те се оценяват и разработват от него. При необходимост, се използва и консултантска помощ от независими консултанти, вкл. и за приложението на нови МСФО. Общото наблюдение на процеса по управлението на рисковете, свързани с финансовото отчитане се осъществява от Одитния комитет на Дружеството.

*Информационна система на третото лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС.
Организация на счетоводната функция и процес на финансово отчитане*

Информационна система

Информационната система на третото лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС, на което „Софарма имоти“ АДСИЦ е възложило с договор воденето и съхраняването на счетоводната му и друга отчетност и кореспонденция, включва инфраструктура (физически и хардуерни компоненти), софтуер, хора, процедури и данни. За целите на счетоводното отчитане Дружеството е интегрирало AJUR 7, а за обработка на заплатите се използва системата Омега Тим. Качеството на информацията, генерирана от двете системи, осигурява значителни възможности на ръководството да взема адекватни, обосновани и своевременни решения при управлението и контрол на дейностите по изготвянето на различни финансови и управленски отчети, както и на други публични документи с финансова информация.

Информационната система, имаща отношение към целите и процеса на финансовото отчитане, обхваща методи и документация, които:

- идентифицират и отразяват всички валидни сделки и операции;
- описват своевременно сделките и операциите с достатъчно подробности, позволяващи подходящата им класификация за целите на финансовото отчитане;
- оценяват стойността на сделките и операциите по начин, който позволява отразяване на тяхната подходяща парична стойност във финансовия отчет;
- определят времевия период, през който са възникнали сделките и операциите, за да позволят записването им в подходящия счетоводен период;
- представят подходящо сделките и операциите и свързаните с тях оповестявания във финансовия отчет съгласно изискванията на отчетната рамка.

Отдел „Счетоводство” - изпълнение на счетоводната функция и ключова роля в процеса на финансовото отчитане

Счетоводното обслужване на „Софарма имоти” АДСИЦ се осъществява от „Телекомплект“ АД, в качеството му на трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС, на което Дружеството е възложило с договор воденето и съхраняването на счетоводната му и друга отчетност и кореспонденция. Счетоводният отдел, обслужващ дейността на „Софарма имоти” АДСИЦ, се ръководи от главен счетоводител. В неговия състав са: зам. главни счетоводители и оперативни счетоводители. Съгласно неговата функционална характеристика той обхваща и реализира изцяло счетоводно-отчетната функция в Дружеството, вътрешния счетоводен контрол и изготвянето на финансови отчети. В неговите отговорности е коректното и последователно приложение на разработените счетоводни политики, разработването и приложението на вътрешен сметкоплан; отчетни методики, текущото водене на счетоводството; текущия счетоводен анализ и контрол на отчетните данни и документация; сводирането и класифицирането на отчетните данни за целите на финансовите отчети; изготвянето и/или обработката на входящите данни за приблизителните счетоводни оценки заедно с ангажираните експерти, както и докладване на установени отклонения и несъответствия на Изпълнителния директор на „Софарма имоти” АДСИЦ; и спазването на нормативните изисквания в областта на счетоводството, данъците и други свързани с тях области.

Счетоводната политика на „Софарма имоти” АДСИЦ подлежи ежегодно на одобрение на две нива – от съставителя на финансовите отчети и от Съвета на директорите. Най-важните нейни аспекти, необходими за правилното разбиране на финансовите отчети, задължително се оповестяват.

Изборът на отчетната рамка е дефиниран на база изискванията на Закона за счетоводството. „Софарма имоти” АДСИЦ прилага Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз. Текущият контрол за правилното приложение на МСФО се извършва от съставителя на финансовите отчети и одитния комитет. Допълнително потвърждение за коректността на приложението се получава от външните одитори.

Изготвянето на финансовите отчети на „Софарма имоти” АДСИЦ за публично ползване е резултат на цялостен процес по счетоводно приключване на отчетен период. Този процес е формализиран чрез приети от ръководството на Дружеството и

ръководството на третото лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС документи с правила и инструкции. Те са свързани с извършването на определени действия и процедури, и респ. изготвянето на определени документи от лица от отдел „Счетоводство” или от други длъжностни лица и тези действия и процедури са насочени към: извършване на инвентаризации; анализи на сметки; изпращане на потвърдителни писма; определяне на най-добри приблизителни оценки като амортизации, преоценки, обезценки и начисления, които да са базирани на разумно обосновани предположения, сводиране и класификация на счетоводните данни; проучвания и анализи на определени правни документи (договори, съдебни дела, становища на правни консултанти); проучвания и оценка на доклади на експерти (оценители, други вътрешни експерти и длъжностни лица); изготвяне, анализи и обсъждания на проекти на финансови отчети.

Процесът по счетоводно приключване се ръководи пряко от съставителя на финансовите отчети, като той взема крайните решения по ключови въпроси, свързани с признаването, класификацията, оценките, представянето и оповестяванията относно определени обекти, операции и събития, както и за цялостното представяне на финансовите отчети.

Контролни дейности

Контролните действия, които са предвидени в разработените и внедрени вътрешни контроли по процеси включват: прегледи на изпълнението и резултатите от дейността; обработка на информацията; физически контроли и разделение на задълженията и отговорностите.

Общите контроли, които имат отношение към финансовото отчитане, могат да бъдат категоризирани като процедури, свързани с текущи и периодични прегледи и анализи на финансовите показатели и входящите данни за тях, чрез които се представя във финансовите отчети изпълнението и резултатите от дейността на Дружеството. Те от своя страна включват прегледи и анализи на фактически отчетени данни за резултати спрямо предходни периоди.

Контролите, заложили към информационните системи на третото лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС обхващат както контролите на приложните програми, така и общите ИТ контроли, които представляват политика и процедури, които спомагат за гарантиране на непрекъснатото правилно функциониране на информационните системи. Типичните контроли върху приложните програми, които са заложили, са: проверка на математическата точност на записите, поддържане и преглед на сметки и оборотни ведомости, автоматизирани контроли, като проверки на входящите данни и проверки за последователността на номерацията и неавтоматично проследяване на докладите за изключения. Общите ИТ контроли включват: контроли върху промяната на програмите, контроли, които ограничават достъпа до програми или данни, контроли върху внедряването на нови издания пакетни софтуерни приложни програми и контроли върху системен софтуер, ограничаващи достъпа или текущото наблюдение върху ползването на системните помощни функции, които биха могли да променят финансови данни или записи, без да оставят следа за последващо проследяване.

Прилаганите физически контроли обхващат:

а) мерки за физическата сигурност на активите – обезопасени съоръжения и помещения, както и специални условия за достъп до активи и документи;

б) специална процедура за одобрение на достъп до компютърни програми и файлове с данни;

в) периодични инвентаризации - процедури по организацията и провеждането на инвентаризации чрез физическо преброяване /изпращане на подходящи писма за потвърждаване и сравняване със сумите, отразени в контролните описи и счетоводните документи/регистри. Въведени са процедури по своевременното анализиране на резултатите от инвентаризациите, разработване на решения за счетоводното им отчитане и респ. одобрение от изпълнителния директор.

В разработените и внедрени процедури по управление, организация и изпълнение на основните рутинни процеси (доставки и продажби), както и за процесите по изготвянето и приемането на комплексните приблизителни оценки (амортизация, обезценки, преоценки и др.) са предвидени и вътрешни контроли. Те са насочени към: оторизация на отделната операция и издаваните първични документи; преглед и проверка на издаваните документи и ангажираните в операцията активи; последващо преизчисляване и сравняване с други документи (договори, заявки, потвърждения, ценови листи и др.) и лица, както и разделянето на задълженията и отговорностите на участващите длъжностни лица на всяка стъпка от съответния процес, да се осигури взаимен контрол между тях, както и за намаляване на възможностите да се позволи на някое лице да бъде в позиция както да извърши, така и да прикрие грешки или измама в обичайния ход на изпълнение на задълженията си.

“Телекомплект“ АД е в процес на постоянно разширяване на формализираните контролни процедури и дейности.

Текущо наблюдение на контролите

Важна приоритетна цел на Съвета на директорите е да се установи и поддържа непрекъснат и ефективен вътрешен контрол. Текущото наблюдение на контролите от страна на ръководството включва преценка дали те работят както това е предвидено и дали те биват модифицирани по подходящ начин, за да отразят промените в условията. Текущото наблюдение на контролите може да включва дейности, като например, преглед от ръководството дали своевременно се изготвят вътрешните управленски отчети и дали ключови данни в тях са в равнение с потвърждение от трети лица и неговите предвиждания.

Одитният комитет също осъществява текущо наблюдение върху вътрешните контроли по процесите на предприятието чрез своите оценки за отделни контроли или групи контроли. Обикновено те периодично предоставят такава информация, в хода на изпълнение на своите задължения и функции, и свои преценки относно функционирането на определени вътрешни контроли, фокусирайки значително внимание върху оценката на ефективността им, комуникират със съответните лица информацията за установени силните и слабите страни на вътрешни контроли и отправят препоръки за тяхното подобряване.

Дейностите по текущо наблюдение включват ползването на информация от външни страни, която посочва проблеми или очертава области, нуждаещи се от

подобрене. Такива страни са клиентите, доставчиците и обслужващата банка. В допълнение, регулаторният орган в лицето на КФН, също може да комуникира с ръководството на предприятието въпроси, които засягат функционирането на вътрешния контрол, например, обмен на информация, пряко наблюдавана от Комисията, свързана с изпълнението на дадени действия или сделки от Дружеството или проверки от самата КФН. Също така при изпълнение на дейностите по текущо наблюдение ръководството винаги взема под внимание и комуникацията с външните одитори, свързана с вътрешния контрол и установените от тях слабости и направени препоръки.

IV. Информация по член 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане

1. Информация по член 10, параграф 1, букви "в" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане - значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни участия) по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО;

Към 31.12.2022 г. акционерите, притежаващи 5 на сто или повече от капитала и правата на глас в Общото събрание на Дружеството са:

Наименование на акционер	Брой притежавани акции	Процент от капитала
„Софарма“ АД, ЕИК 831902088	9 011 232	41.05%
“Телекомплект инвест” АД, ЕИК 201653294	4 511 692	20,55%
Венцислав Стоев	5 441 430	24.79%

2. Информация по член 10, параграф 1, букви "г" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане - притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права;

Дружеството няма акционери със специални контролни права.

3. Информация по член 10, параграф 1, букви "е" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно

предложенията за поглъщане - всички ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа

Няма ограничения върху правата на глас на акционерите на дружеството.

4. Информация по член 10, параграф 1, букви "з" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане - правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета и внасянето на изменения в учредителния акт

Съгласно приложимата нормативна уредба и Устава на „Софарма имоти“ АД СИЦ назначаването (избирането) и освобождаването на членовете на Съвета на директорите, както и определянето на тяхното възнаграждение и гаранция за управлението им съгласно изискванията на закона са в изключителната компетентност на Общото събрание на акционерите на Дружеството и се извършва след получаване на предварително одобрение от Комисията за финансов надзор.

Съветът на директорите на Дружеството се избира от Общото събрание за срок от 5 (пет) години и могат да бъдат преизбирани без ограничения. След изтичане на мандата им членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на акционерите на нов съвет.

Членовете на Съвета на директорите не може да са лица, които са:

1. осъждани за умишлено престъпление от общ характер;
2. обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорен съдружник в търговско дружество и да не се намират в производство за обявяване в несъстоятелност;
3. били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори;
4. лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност;
5. съпрузи или роднини до трета степен включително, по права или по сребрена линия помежду си или на член на управителен или контролен орган на трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС.

Най-малко една трета от членовете на Съвета на директорите трябва да бъдат независими лица. Независимият член на съвета не може да бъде:

1. служител в дружеството;
2. акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица 25 на сто или повече от гласовете в общото събрание;
3. свързано с дружеството лице;
4. лице, което е в трайни търговски отношения с дружеството;

5. член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице по т. 2, 3 и 4;

5. свързано лице с друг член на Съвета на директорите на дружеството.

Съгласно приложимата нормативна уредба и Устава на „Софарма имоти“ АД СИЦ внасянето на изменения и допълнения в Устава на Дружеството е в изключителната компетентност на Общото събрание на акционерите на Дружеството. На основание чл. 15, ал. 1 от ЗДСИЦДС, промяната в Устава на Дружеството се извършва след получаване на предварителното одобрение на Комисията за финансов надзор.

5. Информация по член 10, параграф 1, букви "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане - правомощията на членовете на съвета, и по-специално правото да се емитират или изкупуват обратно акции

Правомощията на Съвета на директорите са регламентирани в Устава на Дружеството.

Правата да се емитират или изкупуват обратно акции са в компетентността на Общото събрание на акционерите и са регламентирани в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

V. Информация по чл. 100н, ал. 8, т. 5 от ЗППЦК. Състав и функциониране на административните, управителните и надзорните органи и техните комитети

1. Състав на членовете на Съвета на директорите и на Одитния комитет

„Софарма имоти“ АД СИЦ има едностепенна система за управление. Дружеството се управлява и представлява от Съвет на директорите, който към 31.12.2022 г. е в следния състав:

Бисера Лазарова – Председател на СД

Борис Борисов – Изпълнителен член на СД

Стефка Обрешкова – Заместник-председател на СД

С решение на Общото събрание на акционерите от 11.06.2019 год. са преизбрани членовете на Съвета на директорите на Дружеството за нов мандат от 5 години.

Членовете на Одитен комитет са преизбрани на проведеното на 16.06.2020 год. Редовно годишно общо събрание на акционерите за нов 3 годишен мандат в състав:

Елена Големанова – Председател

Петя Лазарова – Член

Петранка Иванова – Член

2. Ред за работа на Съвета на директорите и на Одитния комитет

Съветът на директорите приема правилник за работата си и избира Председател и Заместник-председател от своите членове. Съветът се събира на редовни заседания най-малко веднъж месечно, за да обсъди състоянието и развитието на дружеството. Всеки член на съвета може да поиска от председателя да свика заседание за обсъждане на отделни въпроси.

Съветът на директорите приема решения, ако присъстват не по-малко от половината от членовете му лично или представлявани от друг член на съвета. Присъстващ член не може да представлява повече от един отсъстващ. Решенията се вземат с обикновено мнозинство.

Съветът на директорите може да взема решения и неприсъствено, ако всички членове са заявили писмено съгласието си за решението. За решенията на Съвета на директорите се водят протоколи, които се подписват от всички членове, присъствали на заседанието.

Одитният комитет подпомага работата на Съвета на директорите. Общото събрание на акционерите на Дружеството е приело Статут на Одитния комитет, съгласно който същият изпълнява следните функции:

- информира Съвета на директорите на Дружеството за резултатите от задължителния одит и пояснява по какъв начин задължителният одит е допринесъл за достоверността на финансовото отчитане, както и ролята на Одитния комитет в този процес;
- наблюдава процеса на финансово отчитане в Дружеството и представя препоръки и предложения, за да се гарантира неговата ефективност;
- наблюдава ефективността на вътрешната контролна система, на системата за управление на риска и на дейността по вътрешен одит по отношение на финансовото отчитане в Дружеството;
- наблюдава задължителния одит на годишните финансови отчети, включително неговото извършване, като взема предвид констатациите и заключенията на Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори по прилагането на чл. 26, пар. 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 16.04.2014 г. относно специфични изисквания по отношение на задължителния одит на предприятия от обществен интерес и за отмяна на Решение 2005/909/ЕО на Комисията (наричан по-долу за краткост „Регламент (ЕС) № 537/2014“);
- проверява и наблюдава независимостта на регистрираните одитори на Дружеството в съответствие с изискванията на глави шеста и седма от Закона за независимия финансов одит (Обн., ДВ, бр. 95 от 29.11.2016 г.), както и с чл. 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014, включително целесъобразността на предоставянето на услуги извън одита (ако има такива) на Дружеството по чл. 5 от същия Регламент;
- отговаря за процедурата за подбор на регистрирания одитор на Дружеството и препоръчва назначаването му съгласно Закона за независимия финансов одит и чл. 16 от Регламент (ЕС) № 537/2014, освен ако и докато Дружеството формира нарочна Комисия за подбор на регистриран одитор за извършване на задължителен финансов одит на годишните финансови отчети на Дружеството.

VI. Описание на политиката на многообразие, прилагана по отношение на административните, управителните и надзорните органи на емитента във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит, целите на тази политика на многообразие, начинът на приложението ѝ и резултатите през отчетния период

Ръководството на Дружеството не прилага политика на многообразие по отношение на административните, управителните и надзорните органи на дружеството във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит на основание изключението, предвидено в чл. 100н, ал. 12 от ЗППЦК.

Ръководството на „Софарма имоти” АДСИЦ полага всички усилия за осигуряването на равни възможности при назначаване и за спазване по форма и същество на целия диапазон от закони, отнасящи се до справедливи практики в работната среда и предотвратяване на дискриминация.

22 март 2023 г.

гр. София

Boris Anchev
Borisov

Digitally signed by
Boris Anchev Borisov
Date: 2023.03.22
15:26:38 +02'00'

Борис Борисов
Изпълнителен директор

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 100н, ал. 4, т. 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Долуподписаните **Борис Борисов**, в качеството си на представляващ "Софарма имоти" АДСИЦ и **Петя Лазарова**, в качеството си на Главен счетоводител на "Софарма имоти" АДСИЦ, ЕИК 175059266, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Изгрев, ул. "Лъчезар Станчев" № 5, СБТ, сграда А, ет.20,

УДОСТОВЕРЯВАМЕ, че доколкото ни е известно:

1. Финансовият отчет за 2022 година, съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние на **„Софарма имоти“ АДСИЦ**.

2. Докладът за дейността съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на **„Софарма имоти“ АДСИЦ**, както и състоянието на дружеството, заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено дружеството.

22 март 2023 г.
Гр. София

ДЕКЛАРАТОРИ:

Boris Anchev
Borisov

Digitally signed by
Boris Anchev Borisov
Date: 2023.03.22
15:29:29 +02'00'

.....
/ Борис Борисов /

Petya
Nikolova
Lazarova

Digitally signed
by Petya Nikolova
Lazarova
Date: 2023.03.22
15:04:41 +02'00'

.....
/ Петя Лазарова /

ДОКЛАД

ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „СОФАРМА ИМОТИ”АДСИЦ за 2022 г.

Докладът е изготвен на основание чл. 100н, ал. 4, т. 5 от ЗППЦК, чл. 12, ал. 1 и чл. 13 от Наредба № 48 от 20 март 2013 г. за изискванията към възнагражденията и т. 11 от Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ, разработена от Съвета на директорите и утвърдена от Общото събрание на акционерите на 24.09.2020 г. и актуализирана на 24.06.2021 г.

Докладът съдържа програма за прилагане на политиката за възнагражденията за следващата финансова година или за по-дълъг период, преглед на начина, по който политиката за възнагражденията е прилагана през годината, включително всички ползи под всякаква форма, които са предоставени или дължими на настоящите и бившите членове на управителния или контролния орган, с акцент върху съществените изменения, приети в нея, спрямо предходната финансова година.

1. Информация относно процеса на вземане на решения при определяне на политиката за възнагражденията, включително, ако е приложимо, информация за мандата и състава на комитета по възнагражденията, имената на външните консултанти, чиито услуги са били използвани при определянето на политиката за възнагражденията.

Политиката за възнагражденията е приета в съответствие с Наредба № 48 от 20 март 2013 г. и е разработена в съответствие с разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа за възнагражденията на членовете на управителните и контролните органи на публично дружество.

Политиката е разработена от Съвета на директорите на „СОФАРМА ИМОТИ” АДСИЦ в изпълнение на правомощията му по чл. 11, ал. 2 от Наредба № 48 от 20 март 2013 г. за изискванията към възнагражденията.

При формиране на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на Дружеството се прилагат следните принципи:

- Стимулиране на дългосрочната устойчивост на Дружеството и гарантиране, че възнагражденията на членовете на Съвета на директорите са формирани въз основа на резултатите от дейността, на база обективни и измерими критерии, включващи финансови и нефинансови показатели;

- Съответствие със стратегията, целите, ценностите и дългосрочните интереси на Дружеството;

- Справедливост, недопускане на дискриминация или неравностойно третиране на лицата при определяне на възнагражденията;

- Отчитане на спецификите, произтичащи от статута на дружеството като ДСИЦ, и особените нормативни изисквания към организацията на дейността му;

- Недопускане на конфликт на интереси.

При разработване на Политиката са съобразени инвестиционните цели на Дружеството, които се съдържат в Устава му. В изпълнение на изискванията на чл. 11, ал. 9 от Наредба № 48 от 20 март 2013 г. за отчитане на възнагражденията и условията на труд на служителите в дружеството, при разработване на Политиката са съобразени: числеността на персонала, размерът на трудовото възнаграждение (в т.ч. допълнителни материални стимули), продължителността на трудовия стаж, установеното работно време, професионална квалификация, отговорностите на длъжността и натоварването. Съотношението на възнагражденията е отчетено в контекста на законовите ограничения и изисквания за специфичното устройство и организация на дейността на Дружеството като дружество със специална инвестиционна цел.

Доклад за изпълнение на политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите

Съветът на директорите на Дружеството извършва редовен (най-малко годишен) преглед на Политиката за възнагражденията, като обръща специално внимание върху избягване създаването на стимули за прекомерно поемане на риск, конфликт на интереси или друго поведение, водещо до неблагоприятни последици за Дружеството, и при необходимост предлага на Общото събрание на акционерите подходяща актуализация. Политиката подлежи на преразглеждане от Общото събрание на акционерите на Дружеството най-малко веднъж на всеки 4 години, както и когато са необходими съществени изменения и/или допълнения в нея или това е необходимо за постигане на целите по чл. 11, ал. 8 от Наредба № 48 от 20 март 2013 г. и/или за осигуряване на съответствие с приложимите нормативни изисквания. Предложенията за приемане на Политика за възнагражденията, за изменения и/или допълнения в нея или за преразглеждането ѝ се разработват от Съвета на директорите, включват се като самостоятелна точка в дневния ред на Общото събрание на акционерите на Дружеството, обявен в поканата по чл. 115, ал. 2 от ЗППЦК, и подлежат на приемане от него. За всички изменения и/или допълнения на Политиката в нея се включват описание и разяснение на съществените промени и начинът, по който са отчетени резултатите от гласуванията на Общото събрание, становищата на акционерите и протоколите от Общите събрания, на които е била разглеждана и гласувана Политиката. Информацията по предходното изречение се оформя като нарочни Приложения – неразделна част от Политиката. След приемането ѝ с решение на Общото събрание на акционерите на Дружеството, отговорност за надлежното прилагане и изпълнение на Политиката носи Съветът на директорите на Дружеството.

През отчетния период Дружеството няма създаден Комитет по възнагражденията.

При разработването на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите не са ползвани външни консултанти.

2. Информация относно относителната тежест на променливото и постоянното възнаграждение на членовете на управителните и контролните органи.

Дружеството може да изплаща на членовете на Съвета на директорите както постоянно, така и променливо възнаграждение:

Всеки от членовете на Съвета на директорите получава постоянно месечно възнаграждение с фиксиран размер, което не може да надвишава 10 (десет) пъти размера на минималната работна заплата за страната. Размерът на постоянното възнаграждение се определя с решение на Общото събрание на акционерите.

Съгласно действащата Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „Софарма имоти“ АД СИЦ освен постоянното възнаграждение, членовете на Съвета на директорите могат да получават годишно променливо възнаграждение (тантиеми), при положителен финансов резултат /печалба/ за предходната отчетна година и по решение на Общото събрание на акционерите, в максимален размер до един процент от финансовия резултат на Дружеството за предходната отчетна година, определен съгласно изискванията на чл. 29, ал. 3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС), за Изпълнителния директор и в размер до общо един процент от финансовия резултат на Дружеството, определен съгласно изискванията на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС, за останалите членове на Съвета на директорите, разпределени по решение на Общото събрание.

За 2022 година размерът на постоянните месечни възнаграждения на членовете на Съвета на директорите е определен на 1000 лева, а на изпълнителния член на 3000 лв. от Общото събрание на акционерите, проведено на 16.06.2022 г.

Общото събрание на акционерите, проведено на 16.06.2022 г взе решение за изплащане на променливо възнаграждение на изпълнителния директор в размер на 1 % от финансовия резултат на дружеството за 2021 г. определен съгласно изискванията на чл. 29, ал. 3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация. Съгласно Политиката за възнагражденията на Съвета на директорите на Дружеството изплащането на не по-малко от 40% от възнаграждението се разсрочва пропорционално на равни годишни вноски, за период от три години, считано от дата на заседанието на ОСА, на което е взето решение за изплащането му.

През 2022 година членове на Съвета на директорите, извън изпълнителния, не са получавали променливо възнаграждение (тантиеми).

3. Информация относно критериите за постигнати резултати, въз основа на които се предоставят опции върху акции, акции на дружеството или друг вид променливо възнаграждение и обяснение как критериите по чл. 14, ал. 2 и 3 допринасят за дългосрочните интереси на дружеството.

Политиката за възнаграждения не предвижда предоставяне на възнаграждения на членовете на Съвета на директорите под формата на акции на Дружеството, опции върху акции или други права за придобиване на акции.

Членовете на Съвета на директорите могат да получават годишно променливо възнаграждение (тангеми), при изпълнение на следните критерии за постигнати резултати от дейността:

1. *Финансови критерии:*

а) критерий за оперативни резултати и устойчиво развитие – наличие на положителен финансов резултат /печалба/ за предходната отчетна година, определен съгласно изискванията на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС;

б) критерий за средносрочна стабилност и устойчиво развитие – запазване или нарастване на положителен финансов резултат /печалба/, определен съгласно изискванията на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС, за 2 последователни отчетни години;

в) критерий за дългосрочна стабилност и устойчиво развитие – запазване или нарастване на положителен финансов резултат /печалба/, определен съгласно изискванията на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС, за 4 последователни отчетни години;

2. *Нефинансови критерии:*

а) критерий за устойчивост – недопускане на обезценка на портфейла от инвестиционни имоти на Дружеството – изпълнение е налице, когато балансовата стойност на инвестиционните имоти съгласно одитирания годишен финансов отчет за предходната отчетна година е равна или по-голяма от балансовата стойност съгласно одитирания годишен финансов отчет за предшестващата отчетна година;

б) критерий за дължима грижа при изпълнение на служебните задължения – спазване на приложимите правила и процедури – изпълнението се установява по отсъствието на наложени административно наказателни санкции на съответния член на Съвета на директорите във връзка със съответно заеманата длъжност в Дружеството;

в) критерий за професионален опит и корпоративна лоялност – професионален стаж в Съвета на директорите в Дружеството;

г) критерий за работна среда – изпълнението се установява по наличие на положителна оценка на служителите за условията на труд;

д) критерий за удовлетвореност на инвеститорите – изпълнението се установява по наличие на положително становище на директора за връзки с инвеститорите на Дружеството.

Политиката за възнагражденията определя относителна тежест на всеки от финансовите и нефинансовите критерии, при съобразяване на дългосрочните интереси и устойчивост на Дружеството в стриктно съответствие със заложените в чл. 8 от Устава инвестиционни цели. Размерът на променливото възнаграждение се определя чрез сумиране на съответната относителна тежест на критериите, изпълнени през отчетния период, на база на който се формира годишното променливо възнаграждение, но не повече от установения в Политиката максимален размер. Чрез определяне на относителни тежести на отделните нефинансови критерии по-високи от минимума в съотношението, се поощрява поставянето на конкретни различни приоритети за дейността на Дружеството за отделните периоди, без същевременно да се позволява игнориране на всички останали критерии и да се налага предприемането на инициативи с висок риск или неоправдан дългосрочен ефект за постигане на краткосрочни резултати за достигане на максимален размер на променливото възнаграждение. Избраният подход цели обезпечаване на устойчиво развитие на Дружеството и осигуряване на стабилност в дългосрочен план. Същевременно, чрез установяване на максимален размер на съвкупната относителна тежест на нефинансовите критерии в общия размер на променливото възнаграждение се гарантира, че същото е определено съобразно заложените в Устава на Дружеството инвестиционни цели и допринася за изпълнението им. По този

Доклад за изпълнение на политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите начин се осигурява приносът на Политиката за постигане на бизнес целите и реализиране дългосрочните интереси и устойчивост на Дружеството.

4. Пояснение на прилаганите методи за преценка дали са изпълнени критериите за постигнатите резултати.

Заложените в Политиката за възнагражденията на Съвета на директорите на Дружеството критерии за определяне на променливите възнаграждения са измерими и обективни и тяхното изпълнение може да бъде установено, без участие на Съвета на директорите и/или необходимост от извършване на субективна преценка. Обективността на финансовите критерии, които съобразно инвестиционните цели на Дружеството имат най-голяма относителна тежест при определяне и изплащане на променливите възнаграждения, е допълнително гарантирана от нормативно установената отговорност на регистрирания одитор, извършващ независим финансов одит, и на съставителя на годишните финансовите отчети за неверни, заблуждаващи или непълни данни в тях; както и от обстоятелството, че воденето на счетоводна отчетност на Дружеството е възложено, в съответствие с чл. 27, ал. 3 ЗДСИЦДС, на трето лице по чл. 27, ал. 4 ЗДСИЦДС.

При всички случаи, когато изпълнението на критериите за определяне на променливите възнаграждения не може да бъде установено по обективни данни, без участие на Съвета на директорите и/или необходимост от извършване на субективна преценка, съгласно т. 7.2 от Политиката за възнагражденията предложението до Общото събрание за изплащането им се прави от Съвета на директорите след изготвяне на становище:

- а) за оценка на изпълнение на критериите за определяне на променливото възнаграждение на Изпълнителния директор – от Съвета на директорите, без участие на Изпълнителния директор, включително без негово присъствие на заседанието, на което се обсъжда и изготвя становището;
- б) за оценка на изпълнение на критериите за определяне на променливите възнаграждения на неизпълнителните членове на Съвета на директорите – от независим експерт, ангажиран от Изпълнителния директор, като за гарантиране на независимост, експертът не може да е лице по чл. 22, ал. 3, т. 1-3 и 5 от ЗДСИЦДС и е длъжен да представи декларация за липса на тези обстоятелства.

5. Пояснение относно зависимостта между възнаграждението и постигнатите резултати.

С цел гарантиране приноса на Политиката за възнагражденията за изпълнението на бизнес целите на Дружеството, относителната тежест на финансовите и нефинансовите критерии се определя при съобразяване на дългосрочните интереси и устойчивост на Дружеството в стриктно съответствие със заложените в чл. 8 от Устава инвестиционни цели, както следва:

- *финансови критерии* - при наличие на положителен финансов резултат /печалба/ за предходната отчетна година, определен съгласно изискванията на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС - формира 80 % от размера на променливото възнаграждение;

- *нефинансови критерии* - формират общо до 20 % от размера на променливото възнаграждение, от които:

- критерий за устойчивост – 5 %;
- критерий за дължима грижа при изпълнение на служебните задължения – 5 %;
- критерий за професионален опит и корпоративна лоялност – при стаж над 2 години – 1 %; при стаж над 5 години – 3 %; при стаж над 10 години – 5 %;
- критерий за работна среда – 5 %;
- критерий за удовлетвореност на инвеститорите – 5 %.

Размерът на променливото възнаграждение се определя чрез сумиране на съответната относителна тежест на критериите, изпълнени през отчетния период, на база на който се формира годишното променливо възнаграждение, но не повече от установения в Политиката максимален размер.

Доклад за изпълнение на политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите

6. Основните плащания и обосновка на годишната схема за изплащане на бонуси и/или на всички други непарични допълнителни възнаграждения.

Общото събрание на акционерите реши да бъде изплатено допълнително променливо възнаграждение на Изпълнителния директор на Дружеството в размер на 1 % от финансовия резултат на Дружеството за 2021 год., определен съгласно изискванията на чл. 29, ал. 3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация.

На членовете на Съвета на директорите през 2022 год. не са изплащани бонуси и други непарични допълнителни възнаграждения.

7. Описание на основните характеристики на схемата за допълнително доброволно пенсионно осигуряване и информацията относно платените и/или дължимите вноски от дружеството в полза на съответния член на управителен или контролен орган за съответната финансова година, когато е приложимо.

По отношение на членовете на Съвета на директорите на „Софарма имоти“ АДСИЦ не е налице ангажимент на Дружеството за допълнителното доброволно пенсионно осигуряване на членовете на Съвета на директорите и Дружеството няма задължения за внасяне на вноски в полза на директорите за отчетната финансова година.

8. Информация за периодите на отлагане на изплащането на променливите възнаграждения.

Изплащането на не по-малко от 40 % от променливото възнаграждение се разсрочва за период от 3 години, като се извършва пропорционално или чрез постепенно нарастване през периода на разсрочване по решение на Общото събрание.

9. Информация за политиката на обезщетенията при прекратяване на договорите.

При прекратяване на договора за управление с Изпълнителния директор от Съвета на директорите по решение на Общото събрание на акционерите на Дружеството преди изтичане на възложения мандат, на Изпълнителния директор се дължи обезщетение в максимален размер на brutното възнаграждение, получавано от изпълнителния директор към датата на решението на Общото събрание на акционерите за освобождаване, за срока на оставащия мандат към същата дата, но не повече от сумата от изплатените годишни постоянни възнаграждения на изпълнителния директор за 2 предходни години. Обезщетения не се дължат, в случай че прекратяването на договора се дължи на незадоволителни резултати и/или виновно поведение на изпълнителния директор на Дружеството.

При неспазване на срока за предизвестие за прекратяване на договора за управление на изпълнителния директор, неспазилата срока страна дължи на другата обезщетение в размер на brutното трудово възнаграждение, получавано от изпълнителния директор към ефективната дата на прекратяване, за срока на неспазеното предизвестие. Обезщетения от Дружеството не се дължат, в случай че прекратяването на договора се дължи на незадоволителни резултати и/или виновно поведение на изпълнителния директор на Дружеството.

При нарушаване от страна на изпълнителния директор на клаузата, забраняваща извършването на конкурентна дейност, Дружеството има право на обезщетение по общите нормативни правила.

10. Информация за периода, в който акциите не могат да бъдат прехвърляни и опциите върху акции не могат да бъдат упражнявани, при променливи възнаграждения, основани на акции.

Действащата Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „Софарма имоти“ АДСИЦ не предвижда предоставяне на възнаграждение на членовете на Съвета на директорите под формата на акции на Дружеството, опции върху акции или други права за придобиване на акции.

11. Информация за политиката за запазване на определен брой акции до края на мандата на членовете на управителните и контролните органи след изтичане на периода по т. 10.

Доклад за изпълнение на политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите

Действащата Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „Софарма имоти“ АД СИЦ не предвижда предоставяне на възнаграждение на членовете на Съвета на директорите под формата на акции на Дружеството, опции върху акции или други права за придобиване на акции.

12. Информация относно договорите на членовете на управителните и контролните органи, включително срока на всеки договор, срока на предизвестие за прекратяване и детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване.

Договорите за управление с всички членове на Съвета на директорите са сключени за 5 години, считано от м. юни 2019 г., като са анексирани през м. септември 2020 г. с цел отразяване на решението на ОСА, за определяне на нов размер на възнагражденията и съобразяване с новоприетата на същото ОСА Политика за възнагражденията.

Договорите могат да бъдат прекратени по взаимно съгласие или едностранно в съответствие с изискванията и разпоредбите на Устава на Дружеството и Търговския закон. Детайли относно предвидените обезщетения и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване са представени в т. 9 от настоящия доклад.

При прекратяване на договора за управление с член на Съвета на директорите по решение на Общото събрание на акционерите на Дружеството преди изтичане на възложения мандат, на съответния член се дължи обезщетение в максимален размер на brutното възнаграждение, получавано от него към датата на решението на Общото събрание на акционерите за освобождаване, за срока на оставащия мандат към същата дата, но не повече от сумата от изплатените му годишни постоянни възнаграждения за предходните 2 години.

При неспазване на срока за предизвестие за прекратяване на договор за управление с член на Съвета на директорите, неспазилата срока страна дължи на другата обезщетение в размер на brutното възнаграждение, получавано от съответния член на Съвета на директорите към ефективната дата на прекратяване, за срока на неспазеното предизвестие.

13. Пълния размер на възнаграждението и на другите материални стимули на членовете на управителните и контролните органи за съответната финансова година.

За 2022 г. на членовете на Съвета на директорите на Дружеството са изплатени следните възнаграждения:

Име и фамилия	Позиция	възнаграждение бруто х. лв.	тантиеми бруто х. лв.
Борис Борисов	Изпълнителен член на СД	36	47
Бисера Лазарова	Член на СД	12	-
Стефка Обрешкова	Член на СД	12	-

14. Информация за възнаграждението на всяко лице, което е било член на управителен или контролен орган в публично дружество за определен период през съответната финансова година:

а) пълния размер на изплатеното и/или начислено възнаграждение на лицето за съответната финансова година

Име и фамилия	Позиция	Изплатено брутно възнаграждение, х. лв.	начислено брутно възнаграждение х. лв.
Борис Борисов	Изпълнителен член на СД	36	36
Бисера Лазарова	Член на СД	12	12
Стефка Обрешкова	Член на СД	12	12

б) възнаграждението и други материални и нематериални стимули, получени от лицето от дружества от същата група

Дружеството не е част от група, с оглед на което от членовете на Съвета на директорите му не са получавани такива възнаграждения или други материални и нематериални стимули.

в) възнаграждение, получено от лицето под формата на разпределение на печалбата и/или бонуси и основанията за предоставянето им

Име и фамилия	Позиция	изплатени тантиеми х. лв.	начислени тантиеми х. лв.
Борис Борисов	Изпълнителен член на СД	47	38
Бисера Лазарова	Член на СД	-	-
Стефка Обрешкова	Член на СД	-	-

На Редовното Общото събрание на акционерите през 2022 г. е гласувано да бъде изплатено променливо възнаграждение на Изпълнителния директор на Дружеството в размер на 1% от финансовия резултат на Дружеството за 2021 год., определен съгласно изискванията на чл. 29, ал. 3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация.

г) всички допълнителни плащания за услуги, предоставени от лицето извън обичайните му функции, когато подобни плащания са допустими съгласно сключения с него договор

През 2022 г. не са извършвани допълнителни плащания за услуги, предоставени от лицата извън обичайните им функции.

д) платеното и/или начислено обезщетение по повод прекратяване на функциите му по време на последната финансова година

През 2022 г. не е извършвана промяна в Съвета на директорите и не са освобождавани членове.

е) обща оценка на всички непарични облаги, приравнени на възнаграждения, извън посочените в букви "а" - "д"

През 2022 г. не са предоставени бонуси или ползи под друга форма, включително облаги, свързани с допълнително доброволно пенсионно и/или здравно осигуряване на членовете на Съвета на директорите от Дружеството извън посочените в букви "а" - "д".

ж) информацията относно всички предоставени заеми, плащания на социално-битови разходи и гаранции от дружеството или от негови дъщерни дружества или други дружества, които са предмет на консолидация в годишния му финансов отчет, включително данни за оставащата неизплатена част и лихвите

Няма предоставени заеми, плащания на социално-битови разходи и гаранции от дружеството на членовете на директорите през 2022 г.

15. Информация по отношение на акциите и/или опциите върху акции и/или други схеми за стимулиране въз основа на акции:

а) брой на предложените опции върху акции или предоставените акции от дружеството през съответната финансова година и условията, при които са предложени, съответно предоставени;

През 2022 година няма предложени и предоставени опции върху акции или предоставени акции от Дружеството.

б) брой на упражнените опции върху акции през съответната финансова година и за всяка от тях, брой на акциите и цената на упражняване на опцията или стойността на лихвата по схемата за стимулиране на база акции към края на финансовата година;

През 2022 година няма предложени и предоставени опции върху акции или предоставени акции от Дружеството.

в) брой на неупражнените опции върху акции към края на финансовата година, включително данни относно тяхната цена и дата на упражняване и съществени условия за упражняване на правата;

През 2022 година няма предложени и предоставени опции върху акции или предоставени акции от Дружеството.

г) всякакви промени в сроковете и условията на съществуващи опции върху акции, приети през финансовата година.

През 2022 година няма предложени и предоставени опции върху акции или предоставени акции от Дружеството.

16. Годишно изменение на възнаграждението, резултатите на дружеството и на средния размер на възнагражденията на основа пълно работно време на служителите в дружеството, които не са директори, през предходните поне пет финансови години, представени заедно по начин, който да позволява съпоставяне;

Годишно изменение на възнаграждението, резултатите на дружеството и на средния размер на възнагражденията на основа на пълно работно време на служителите в дружеството, които не са директорите през предходните поне пет финансови години, представени заедно по начин, който да позволява съпоставяне е показано в следната таблица:

Доклад за изпълнение на политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите

Година	2016г.	2017г.	Изменение 2017г. спрямо 2016 г. %	2018г.	Изменение 2018г. спрямо 2017 г. %	2019г.	Изменение 2019г. спрямо 2018 г. %	2020г.	Изменение 2020г. спрямо 2019 г. %	2021г.	Изменение 2021г. спрямо 2020 г. %	2022г.	Изменение 2022г. спрямо 2021 г. %
Брутно възнаграждение на всички членове на СД за година	24	24	0%	24	0%	24	0%	33	38%	60	82%	60	0%
Среден размер на възнаграждение на член на СД за година	8	8	0%	8	0%	8	0%	11	38%	20	82%	20	0%
Резултати на дружеството – печалба/загуба х. лв.	6,187	6,025	-3%	6,614	10%	7,187	9%	7,010	-2%	9,071	29%	10,267	13%
Брутно възнаграждение на основа на пълно работно време на служители в дружеството, които не са директори за година	19	24	26%	23	-4%	21	-9%	24	14%	30	25%	30	0%
Среден размер на възнаграждение на основа на пълно работно време на служители в дружеството, които не са директори за година	19	24	26%	23	-4%	21	-9%	24	14%	30	25%	30	0%

Доклад за изпълнение на политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите

17. информация за упражняване на възможността да се изиска връщане на променливото възнаграждение;

По решение на Общото събрание Дружеството има право да коригира, за което следва да уведоми своевременно засегнатото лице, размера на разсрочената част от променливото възнаграждение съобразно действително постигнатите резултати, в съответствие с критериите, заложиени в Политиката за възнагражденията. Общото събрание на акционерите може да реши да не изплати до 100 % от неизплатената (в т.ч. разсрочена) част от предоставено променливо възнаграждение и/или поиска връщане на до 100 % от изплатено променливо възнаграждение в следните случаи:

- а) Дружеството е претърпяло значителни вреди (в т.ч. репутационни) в резултат на виновно деяние, извършено или допуснато от съответния член на Съвета на директорите;
- б) съответният член на Съвета на директорите е нарушил забраната за допускане на конфликт на интереси и/или клаузата от договора за управление, забраняваща извършването на конкурентна дейност;
- в) значително влошаване на финансовото състояние на Дружеството;
- г) променливото възнаграждение е било предоставено въз основа на данни, които впоследствие са се оказали неверни.

Договорите с членовете от Съвета на директорите на Дружеството включват разпоредби, които да позволяват на Дружеството да изисква връщане на променливо възнаграждение на основанията, предвидени в Политиката, включително когато същото е било предоставено въз основа на данни, които впоследствие са се оказали неверни. Решението за връщане на променливото възнаграждение се взема от Общото събрание на акционерите, което определя условията и срока за връщане, ако те не са определени в договора.

През отчетния период не е била упражнявана възможността да се изиска връщане на променливото възнаграждение.

18. информация за всички отклонения от процедурата за прилагането на политиката за възнагражденията във връзка с извънредни обстоятелства по чл. 11, ал. 13, включително разяснение на естеството на извънредните обстоятелства и посочване на конкретните компоненти, които не са приложени.

Политиката за възнагражденията на Съвета на директорите на Дружеството не предвижда извънредни обстоятелства, при които Дружеството временно може да не прилага част от нея.

Информация относно изпълнението на политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „Софарма имоти“ АДСИЦ за следващата финансова година

С настоящата Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите, се приемат за водещи принципите на Директива (ЕС) 2017/828 на Европейския парламент и на Съвета от 17 май 2017 година за изменение на Директива 2007/36/ЕО по отношение на насърчаването на дългосрочната ангажираност на акционерите, както и на Препоръка 2009/385/ЕО на ЕК от 30 април 2009 г. за допълнение на Препоръка 2004/913/ЕО и Препоръка 2005/162/ЕО по отношение на режима за възнагражденията на директорите на дружества, чиито ценни книжа са допуснати до търговия на регулиран пазар, въведени с Наредба № 48 от 20.03.2013 г. за изискванията към възнагражденията.

Съветът на директорите счита, че залегналите в политиката принципи за определяне на възнагражденията към настоящия момент са ефективни, с оглед постигнатите финансови резултати през отчетния период.

Членовете на Съвета на директорите приемат, че при рязка промяна във финансово състояние на Дружеството, Политиката за възнагражденията ще бъде преразгледана и отразените в нея промени ще бъдат приети по надлежен ред.

Всеки акционер или негов представител, участващ в редовното Общо събрание, може да отправя препоръки по доклада. В случай че са отправени препоръки, дружеството ще посочи в следващия доклад как са взети предвид препоръките.

Доклад за изпълнение на политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите

Докладът за изпълнение на политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „Софарма имоти“ АДСИЦ, представлява самостоятелен документ към годишния финансов отчет на Дружеството за 2022 г. и ще бъде публикуван на интернет страницата на Дружеството - <https://sopharma-imoti.com/>.

22.03.2023 г.

Boris
Anchev
Borisov



Digitally signed by
Boris Anchev Borisov
Date: 2023.03.22
15:32:36 +02'00'

.....

Борис Борисов
Изпълнителен директор

СПРАВКА по чл. 31, ал. 3 от ЗДСИЦДС

за преобразуване на финансовия резултат по реда на чл. 29, ал. 3 по образец, определен от Заместник-председателя на КФН, ръководещ управление "Надзор на инвестиционната дейност".

СПРАВКА
по чл. 31, ал. 3 от ЗДСИЦДС
за преобразуване на финансовия резултат по реда на чл. 29, ал. 3.

Данни за отчетния период	
Начална дата:	01 януари 2022 г.
Крайна дата:	31 декември 2022 г.
Дата на съставяне:	22 март 2023 г.
Данни за лицето	
Наименование на лицето:	Софарма Имоти
Тип лице:	АДСИЦ
ЕИК:	175059266
Представяващ/и:	Борис Анчев Борисов
Начин на представяване:	
Адрес на управление:	гр.София, Квартал Изток, Комплекс Софарма Бизнес Тауърс; ул. Лъчезар Станчев № 5; Сгр. А; Ет. 20;
Адрес за кореспонденция:	гр.София, Квартал Изток, Комплекс Софарма Бизнес Тауърс; ул. Лъчезар Станчев № 5; Сгр. А; Ет. 20;
Телефон:	02/4250125
Факс:	
Е-mail:	p.lazarova@sbt.bg
Уеб сайт:	www.sopharma-imoti.com
Медия:	
Съставител на отчета:	Петя Лазарова
Длъжност на съставителя:	Главен счетоводител

СПРАВКА по чл. 31, ал. 3 от ЗДСИЦД

за преобразуване на финансовия резултат по реда на чл. 29, ал. 3 по образец, определен от Заместник-председателя на КФН, ръководещ управление "Надзор на инвестиционната дейност".

Нормативно изискване	Финансов резултат на Софарма Имоти АДСИЦ за периода: 01.01.2022 г.- 31.12.2022 г.	Стойност в лева
	счетоводна печалба	10 266 901,39 лв.
	счетоводна загуба	
чл. 29, ал. 3, т. 1 от ЗДСИЦД	Увеличен/намален с разходите/приходите от последващи оценки на недвижими имоти;	
	увеличение	
	намаление	-3 466 066,29 лв.
чл. 29, ал. 3, т. 2 от ЗДСИЦД	Увеличен/намален със загубите/печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти;	
	увеличение	
	намаление	-158 092,14 лв.
чл. 29, ал. 3, т. 3 от ЗДСИЦД	Увеличен/намален в годината на прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти с положителната/отрицателната разлика между:	
	а) продажната цена на недвижимия имот	
	увеличение	200 016,70 лв.
	намаление	
	б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му стойност	
	увеличение	
	намаление	
чл. 29, ал. 3, т. 4 от ЗДСИЦД	Увеличен/намален със загубите/печалбите от продажби, отчетени в годината на сключване на договори за финансов лизинг;	
	увеличение	
	намаление	
чл. 29, ал. 3, т. 5 от ЗДСИЦД	Увеличен/намален в годината на изтичане на срока на договора за финансов лизинг с положителната/отрицателната разлика между:	
	а) прихода от продажбата на недвижимия имот, вписан в началото на срока на договора за финансов лизинг;	
	увеличение	
	намаление	
	б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му стойност;	
	увеличение	
	намаление	
чл. 29, ал. 3, т. 6 от ЗДСИЦД	Намален в годината на извършването им с плащанията за лихви по дългови ценни книжа по чл. 26, ал. 2, т. 1 от ЗДСИЦД и по банкови кредити по чл. 26, ал. 2, т. 2 от ЗДСИЦД, невключени в отчета за всеобхватния доход;	
чл. 29, ал. 3, т. 7 от ЗДСИЦД	Намален в годината на извършването им с плащанията за погасяване на главници по дългови ценни книжа по чл. 26, ал. 2, т. 1 от ЗДСИЦД и по банкови кредити по чл. 26, ал. 2, т. 2 от ЗДСИЦД;	-3 052 140,00 лв.
	Сума за разпределяне на дивидент;	3 790 619,66 лв.
	Годишен дивидент - не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година, определена по реда на ал. 3 и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон.	3 411 557,69 лв.
	Чиста стойност на имуществото по чл. 247а, ал. 1 от Търговския закон;	80 338 752,51 лв.
	Капитала на дружеството, фонд "Резервен" и другите фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав съгласно чл. 247а, ал. 1 от Търговския закон;	51 958 246,63 лв.
чл. 247а, ал. 3 от ТЗ	Коригиран размер на годишния дивидент, в съответствие с чл. 247а, ал. 3 от Търговския закон: Плащанията на дивидент се извършват до размера на печалбата за съответната година, неразпределената печалба от минали години, частта от фонд "Резервен" и другите фондове на дружеството, надхвърляща определения от закона или устава минимум, намален с непокрытите загуби от предходни години, и отчисленията за фонд "Резервен" и другите фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав.	

Забележки:

- Клетките, съдържащи счетоводната печалба и увеличение на финансовия резултат, се записват с положителна стойност.
- Клетките, съдържащи счетоводната загуба и намаление на финансовия резултат, се записват с отрицателна стойност.
- В случай, че размерът на годишния дивидент, изискван от чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦД, е коригиран съгласно изискванията на чл. 247а, ал. 3 от ТЗ, е необходимо дружеството да обясни начина, по който е изчислена сумата, съгласно чл. 247а, ал. 3 от ТЗ в следващия уъркшит.

Дата на съставяне: 22.3.2023 г.

Съставител: Петя Николова Лазарова

Petya
Nikolova
Lazarova

Digitally signed
by Petya
Nikolova
Lazarova
Date: 2023.03.22
15:05:00 +02'00'

Представяващи: Борис Анчев Борисов

Boris Anchev
Borisov

Digitally signed by Boris Anchev
Borisov
Date: 2023.03.22 15:36:19 +02'00'

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ДО АКЦИОНЕРИТЕ НА СОФАРМА ИМОТИ АДСИЦ

Доклад относно одита на финансовия отчет

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на **СОФАРМА ИМОТИ АДСИЦ** („Дружеството“), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2022 година и отчета за всеобхватния доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2022 година и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Ключови одиторски въпроси

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси. За всеки въпрос, включен в таблицата по-долу, описанието как този въпрос бе адресиран при проведения от нас одит, е направено в този контекст.

<i>Ключов одиторски въпрос</i>	<i>Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит</i>
<p><i>Оценка на инвестиционни имоти</i></p> <p>Оповестяванията на Дружеството по отношение на <i>оценката на инвестиционните имоти</i> са представени в Приложения № 2.7, 2.21, 2.22, 3, 10 и 25 към финансовия отчет.</p> <p>Инвестиционните имоти на Софарма имоти АДСИЦ включват бизнес и търговски имоти. Балансовата стойност на инвестиционните имоти се определя на базата на оценка на справедливата стойност на всеки имот от портфейла на Дружеството и е в размер на 89,889 х. лв. към 31 декември 2022 година (31 декември 2021 г.: 86,670 х. лв.). Нетната печалба от промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти, отчетена в печалбата за 2022 година, е 3,466 х. лв. (2021 г.: 2,016 х. лв.).</p> <p>Оценяването на справедливата стойност на инвестиционните имоти е сложен процес, свързан с изчисляване на приблизителни оценки, при използване на множество входящи данни, допускания и специфични методи и модели. Поради това на тези оценки е присъща по-висока степен на несигурност, произтичаща от ползването на различни прогнози и предположения с повишена субективност, като се използват както наблюдавани, така и ненаблюдавани входящи данни. Политиката на Дружеството е да използва независим лицензиран оценител, външен за Дружеството експерт, за определяне на справедливите стойности на имотите от всички категории, който се назначава всяка година.</p>	<p><i>В тази област нашите одиторски процедури, наред с други такива, включиха:</i></p> <ul style="list-style-type: none">• Получаване на актуализирано разбиране на процеса на оценяване на инвестиционните имоти и на контролите по мониторинга му, както и по приемането на издадените от независимия лицензиран оценител оценителски доклади. Обхождане на процеса.• Проучване и преглед на политиките и процедурите, които ръководството прилага през текущата година по отношение на регулярните оценки по справедлива стойност на инвестиционните имоти.• Оценяване и проверка за адекватност и последователно приложение на приетата политика и процедури на Дружеството относно оценките по справедлива стойност.• Оценка на независимостта, компетентността, капацитета и обективността на външния оценител, нает от Дружеството. В допълнение, обсъждане на обхвата на неговата работа с ръководството и преглеждане условията, при които е бил ангажиран.• Оценяване, със съдействието на експерт-оценител на одиторския екип, на ключовите преценки, приложените оценъчни методи и модели, използваните входящи данни и съществени предположения (като например: норма на дисконтиране, риск от незаемотост, наемни нива,

Поради съществеността на стойността на инвестиционните имоти за финансовия отчет на Дружеството като цяло, (97.27% от сумата на актива), вкл. за отчетените финансови резултати и задължителен дивидент, както и поради необходимостта и прилагането на значителни преценки и допускания с висока субективност, а и от присъщата несигурност при оценяването на справедливата стойност, ние сме определили тази област като ключов одиторски въпрос.

период на разработване, норма на капитализация, корекции на показатели и др.). Тестване, чрез преизчисление, на определени изчисления на назначения от Дружеството оценител.

- Сравняване, с помощта на експерт-оценителя на одиторския екип, на ключови входящи данни с публично налични пазарни данни и специфичната за Дружеството историческа информация за сделки или други факти и обстоятелства, за да оценим уместността на тези преценки.
- Тестване на избрани входящи данни, върху които се основава оценката на определени инвестиционни имоти, включително прогнозни приходи от наем, заетост от наематели, капиталови разходи, включително и преглед и инспекция на подходяща подкрепяща документация, за тяхната точност, надеждност и пълнота.
- Преглеждане и оценка на пълнотата, уместността и адекватността на оповестяванията на Дружеството, свързани с оценката на справедливата стойност на инвестиционните имоти.

Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, декларация за корпоративно управление и доклад за изпълнение на политиката за възнагражденията, изготвени от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад, върху него, която получихме преди датата на нашия одиторски доклад.

Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване.

В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с МСФО, приложими в ЕС и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Лицата натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Дружеството.

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и

изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.

- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Ние предоставяме също така на лицата, натоварени с общо управление, изявление, че сме изпълнили приложимите етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникираме с тях всички взаимоотношения и други въпроси, които биха могли разумно да бъдат разглеждани като имащи отношение към независимостта ни, а когато е приложимо, и предприетите действия за елиминиране на заплахите или приложените предпазни мерки.

Сред въпросите, комуникирани с лицата, натоварени с общо управление, ние определяме тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси. Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключително редки случаи, ние решим, че даден въпрос не следва да бъде комуникиран в нашия доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че неблагоприятните последици от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения интерес от тази комуникация.

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

Допълнителни въпроси, които поставят за докладване Законът за счетоводството и Законът за публичното предлагане на ценни книжа

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността, декларацията за корпоративно управление и доклада за изпълнение на политиката за възнагражданията, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискванията по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС). Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа, (чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК, както и чл. 100н, ал. 13 от ЗППЦК във връзка с чл. 116в, ал. 1 от ЗППЦК), приложими в България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

- а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.
- б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100(н), ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.
- в) В декларацията за корпоративно управление за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, е представена изискваната съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация.
- г) Докладът за изпълнение на политиката за възнагражданията за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, е предоставен и отговаря на изискванията,

определени в наредбата по чл. 116в, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 във връзка с чл. 100 н, ал. 8, т. 3 и 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на предприятието и средата, в която то работи, по наше мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на предприятието във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от доклада за дейността (като елемент от съдържанието на декларацията за корпоративно управление) и информацията по чл. 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 година относно предложенията за поглъщане, не съдържат случаи на съществено неправилно докладване.

Допълнително докладване относно одита на финансовия отчет във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „б“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Информацията относно сделките със свързани лица е оповестена в Приложение № 26 към финансовия отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2022 година, във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „в“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Нашите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, включват оценяване дали финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2022 година, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от

Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

Докладване за съответствие на електронния формат на финансовия отчет, включен в годишния финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал.4 от ЗППЦК с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, ние изпълнихме процедурите, съгласно „Указания относно изразяване на одиторско мнение във връзка с прилагането на единния европейски електронен формат (ЕЕЕФ) за финансовите отчети на дружества, чиито ценни книжа са допуснати за търгуване на регулиран пазар в Европейския съюз (ЕС)“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“. Тези процедури касаят проверка на формата и дали четимата от човек част на този електронен формат съответства на одитирания финансов отчет и изразяване на становище по отношение на съответствието на електронния формат на финансовия отчет на „СОФАРМА ИМОТИ АД СИЦ“ за годината, завършваща на 31 декември 2022 година, приложен в електронния файл „8945008OK90PXHE1RL82-20221231-BG-SEP.xhtml“, с изискванията на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/815 на Комисията от 17 декември 2018 г. за допълнение на Директива 2004/109/ЕО на Европейския парламент и на Съвета чрез регулаторни технически стандарти за определянето на единния електронен формат за отчитане („Регламент за ЕЕЕФ“). Въз основа на тези изисквания, електронният формат на финансовия отчет, включен в годишния отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК, трябва да бъде представен в XHTML формат.

Ръководството на Дружеството е отговорно за прилагането на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ при изготвяне на електронния формат на финансовия отчет в XHTML.

Нашето становище е само по отношение на електронния формат на финансовия отчет, приложен в електронния файл „8945008OK90PXHE1RL82-20221231-BG-SEP.xhtml“ и не обхваща другата информация, включена в годишния финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК.

На базата на извършените процедури, нашето мнение е, че електронният формат на финансовия отчет на Дружеството за годината, завършваща на 31 декември 2022 година, съдържащ се в приложения електронен файл „8945008OK90PXHE1RL82-20221231-BG-SEP.xhtml“, е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.

Докладване съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014 във връзка с изискванията на чл. 59 от Закона за независимия финансов одит

Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит във връзка с чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014, ние докладваме допълнително и изложената по-долу информация.

- АФА ООД е назначено за задължителен одитор на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2022 година на Софарма имоти АДСИЦ (Дружеството) от Общото събрание на акционерите, проведено на 16 юни 2022 година за период от една година.
- Одитът на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2022 година на Дружеството представлява втори ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от АФА ООД.
- Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на Одитния комитет на Дружеството, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит.
- Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит забранени услуги извън одита.
- Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Дружеството.

АФА ООД
Одиторско дружество, рег. № 015

Валя Йорданова Йорданова
Управител и
регистриран одитор, отговорен за одита

23 март 2023 година

ул. “Оборище” 38

гр. София 1504, България

Valia
Iordanova
Iordanova
Digitally signed
by Valia
Iordanova
Iordanova
Date: 2023.03.23
10:51:20 +02'00'

VALIA
IORDANOVA
IORDANOVA
Digitally signed by
VALIA IORDANOVA
IORDANOVA
Date: 2023.03.23
10:52:15 +02'00'

ДО
Акционерите на дружество
Софарма имоти АДСИЦ

ДЕКЛАРАЦИЯ

*по чл. 100н, ал. 4, т. 3 от
Закона за публичното предлагане на ценни книжа*

Долуподписаните:

1. Рени Георгиева Йорданова, в качеството ми на Управител на **одиторско дружество АФА ООД**, с ЕИК 030278596, със седалище и адрес на управление: гр. София 1504, ул. Оборище № 38 и адрес за кореспонденция: гр. София 1504, ул. Оборище № 38,
и

2. Валя Йорданова Йорданова, в качеството ми на регистриран одитор (с рег. № 0112 от регистъра при ИДЕС по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит), отговорен за одит ангажимента от името на **одиторско дружество АФА ООД** (с рег. № 015 от регистъра при ИДЕС по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит) при ИДЕС, **декларираме, че**

АФА ООД беше ангажирано да извърши задължителен финансов одит на финансовия отчет на Софарма имоти АДСИЦ за 2022 година, съставен съгласно Международните стандарти за финансово отчитане, приети от ЕС, общоприето наименование на счетоводната база, дефинирана в *т. 8 на ДР на Закона за счетоводството* под наименование „Международни счетоводни стандарти”. В резултат на нашия одит ние издадохме одиторски доклад от 23 март 2023 година.

С настоящото УДОСТОВЕРЯВАМЕ, ЧЕ както е докладвано в издадения от нас одиторски доклад относно годишния финансов отчет на Софарма имоти АДСИЦ за 2022 година, издаден на 23 март 2023 година:

- 1. Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „а” Одиторско мнение:*** По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2022 година и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС) (*стр. 1 от одиторския доклад*);
- 2. Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „б” Информация, отнасяща се до сделките на Софарма имоти АДСИЦ със свързани лица.*** Информацията относно сделките със свързани лица е надлежно оповестена в Приложение № 26 към финансовия отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2022 година, във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 *Оповестяване на свързани лица*. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица (*стр. 7 от одиторския доклад*).
- 3. Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „в” Информация, отнасяща се до съществените сделки.*** Нашите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, включват оценяване дали финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2022 година, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки (*стр. 7-8 от одиторския доклад*).

Удостоверяванията, направени с настоящата декларация, следва да се разглеждат единствено и само в контекста на издадения от нас одиторски доклад в резултат на извършения независим финансов одит на годишния финансов отчет на Софарма имоти АДСИЦ за отчетния период, завършващ на 31 декември 2022 година, с дата 23 март 2023 година. Настоящата декларация е предназначена единствено за посочения по-горе адресат и е изготвена единствено и само в изпълнение на изискванията, които са поставени с чл. 100н, ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и не следва да се приема като заместваща нашите заключения, съдържащи се в издадения от нас одиторски доклад от 23 март 2023 година по отношение на въпросите, обхванати от чл. 100н, ал. 4, т. 3 от ЗППЦК.

23 март 2023 година

Гр. София

За одиторско дружество АФА ООД

Renny
Georgieva
Iordanova

Digitally signed by
Renny Georgieva
Iordanova
Date: 2023.03.23
10:48:22 +02'00'

Рени Йорданова,

(Управител)

VALIA
IORDANOVA
IORDANOVA

Digitally signed by
VALIA IORDANOVA
IORDANOVA
Date: 2023.03.23
10:49:44 +02'00'

Валя Йорданова,

(Регистриран одитор, отговорен за одита)