

СОФАРМА ИМОТИ АД СИЦ
МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
за периода от 01 януари 2026 г. до 30 юни 2026 г.

	Приложения	2026 EUR'000	2025 EUR'000
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	3	3 174	3 119
Приходи от административно обслужване на имоти	3	521	506
Преоценка на инвестиционни имоти до справедлива стойност	12	712	1 091
		4 407	4 716
Други доходи от дейността	4	56	1
		4 463	4 717
Разходи за материали	5	(9)	(11)
Разходи за външни услуги	6	(1 083)	(997)
Разходи за персонала	7	(92)	(86)
Разходи за амортизации	11,12	(2)	(3)
Други разходи	8	(43)	-
Печалба от оперативна дейност		3 234	3 620
Финансови приходи	9	16	49
Финансови приходи/(разходи), нетно		16	49
Печалба за периода	17	3 250	3 669
Други компоненти на всеобхватния доход за периода		-	-
ОБЩ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ПЕРИОДА		3 250	3 669
Доход на акция	17	EUR 0.15	0.17

Приложенията на страници от 5 до 64 са неразделна част от финансовия отчет.

Изпълнителен директор:

/Борис Борисов/

Boris Anchev
Borisov

Digitally signed by
Boris Anchev Borisov
Date: 2026.07.30
11:56:04 +03'00'

Главен счетоводител (съставител):

/Петя Лазарова/

Petya
Nikolova
Lazarova

Digitally signed
by Petya
Nikolova
Lazarova
Date: 2026.07.30
11:38:46 +03'00'

СОФАРМА ИМОТИ АДСИЦ
МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
към 30 юни 2026 г.

	Приложения	30 юни 2026 EUR'000	31 декември 2025 EUR'000
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	10	54 100	53 360
Други дълготрайни материални активи	11	7	11
Нематериални активи	12	3	1
		54 110	53 372
Текущи активи			
Търговски вземания	13	118	114
Вземания от свързани предприятия	14	34	18
Други текущи вземания и предплатени разходи	15	101	25
Парични средства и парични еквиваленти	16	3 896	1 449
		4 149	1 606
ОБЩО АКТИВИ		58 259	54 978
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен акционерен капитал		11 195	11 223
Резерви		15 342	15 342
Неразпределена печалба		28 111	24 960
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	17	54 648	51 525
ПАСИВИ			
Нетекущи задължения			
Получени депозити от наематели трети лица	23	555	485
Получени депозити от наематели свързани лица	19	297	297
Дългосрочни задължения към персонала	18	19	14
		871	796
Текущи задължения			
Задължения към свързани лица	20	1 883	-
Задължения за дивиденди	17	275	2 069
Търговски задължения	21	247	284
Задължения за данъци	22	140	24
Други текущи задължения	23	195	280
		2 740	2 657
ОБЩО ПАСИВИ		3 611	3 453
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		58 259	54 978

Приложенията на страници от 5 до 64 са неразделна част от финансовия отчет.

Изпълнителен директор:

/Борис Борисов/

Boris
Anchev
Borisov

Digitally signed by
Boris Anchev
Borisov
Date: 2026.07.30
11:59:09 +03'00'

Главен счетоводител (съставител):

/Петя Лазарова/

Petya
Nikolova
Lazarova

Digitally signed by
Petya Nikolova
Lazarova
Date: 2026.07.30
11:39:08 +03'00'

СОФАРМА ИМОТИ АДСИЦ
МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
за периода от 01 януари 2026 г. до 30 юни 2026 г.

	Приложения	2026 EUR'000	2025 EUR'000
Парични потоци от оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		5 008	4 817
Плащания на доставчици		(1 653)	(1 546)
Плащания на персонала и за социално осигуряване		(53)	(74)
Платени данъци		(774)	(798)
Други постъпления/(плащания), нетно		3	3
Нетни парични потоци от оперативна дейност		2 531	2 402
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Плащания, свързани с инвестиционни имоти		(93)	(6)
Плащания, свързани с дълготрайни нематериални активи		(4)	
Получени лихви по срочни депозити с инвестиционна цел		13	47
Нетни парични (използвани в)/от инвестиционна дейност		(84)	41
Нетно (намаление)/увеличение на паричните средства и паричните еквиваленти		2 447	2 443
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари		1 449	3 003
Парични средства и парични еквиваленти на 30 юни	16	3 896	5 446

Приложенията на страници от 5 до 64 са неразделна част от финансовия отчет.

Изпълнителен директор:

Boris Anchev
Borisov

Digitally signed by
Boris Anchev Borisov
Date: 2026.07.30
11:59:59 +03'00'

/Борис Борисов/

Главен счетоводител (съставител):

Petya
Nikolova
Lazarova

Digitally signed
by Petya Nikolova
Lazarova
Date: 2026.07.30
11:39:23 +03'00'

/Петя Лазарова/

СОФАРМА ИМОТИ АДСИЦ
МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
за периода от 01 януари 2026 г. до 30 юни 2026 г.

	Приложения	Основен акционерен капитал	Премиен резерв	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
		EUR'000	EUR'000	EUR'000	EUR'000
Салдо към 1 януари 2025 година		11 223	15 342	22 359	48 924
Общ всеобхватен доход за годината, в т.ч.:		-	-	7 177	7 177
* печалба за годината		-	-	7 177	7 177
* други компоненти на всеобхватния доход, нетно от данъци		-	-	-	-
Разпределение на печалбата, в т.ч.:				(4 576)	(4 576)
* За дивидент над задължителния по закон за 2024 г.				(151)	(151)
* За авансов шестмесечен дивидент за 2025 г.				(2 357)	(2 357)
* Задължителен дивидент за разпределение за 2025 г.	2.18			(2 068)	(2 068)
Салдо към 31 декември 2025 година	17	11 223	15 342	24 960	51 525
Промени в собствения капитал за 2026 година					
Ефекти от преизчисление на основния капитал		(28)	-	28	-
Продадени собствени акции					-
Общ всеобхватен доход за годината, в т.ч.:		-	-	3 250	3 250
* печалба за годината		-	-	3 250	3 250
* други компоненти на всеобхватния доход, нетно от данъци		-	-	-	-
Разпределение на печалбата, в т.ч.:	2.18			(127)	(127)
* За дивидент над задължителния по закон за 2025 г.				(127)	(127)
* За авансов шестмесечен дивидент за 2026 г.					
Салдо към 30 юни 2026 година	17	11 195	15 342	28 111	54 648

Приложенията на страници от 5 до 64 са неразделна част от финансовия отчет.

Изпълнителен директор: **Boris Anchev**
Borisov
/Борис Борисов/

Digitally signed by
Boris Anchev Borisov
Date: 2026.07.30
12:00:52 +03'00'

Главен счетоводител (съставител): **Petya**
Nikolova
Lazarova
/Петя Лазарова/

Digitally signed by
Petya Nikolova
Lazarova
Date: 2026.07.30
11:39:51 +03'00'

СЪДЪРЖАНИЕ

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

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО	5
2. ОБОБЩЕНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА	9
3. ПРИХОДИ	35
4. ДРУГИ ДОХОДИ /(ЗАГУБИ) ОТ ДЕЙНОСТТА	35
5. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ	36
6. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ	36
7. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА	37
8. ДРУГИ РАЗХОДИ	37
9. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ	37
10. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ	38
11. ДРУГИ ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ	43
12. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ	43
13. ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ	44
14. ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ	45
15. ДРУГИ ТЕКУЩИ ВЗЕМАНИЯ И ПРЕДПЛАТЕНИ РАЗХОДИ	46
16. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ	46
17. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	47
18. ДЪЛГОСРОЧНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА	49
19. ПОЛУЧЕНИ ДЕПОЗИТИ ОТ НАЕМАТЕЛИ СВЪРЗАНИ ЛИЦА	49
20. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ЛИЦА	50
21. ТЪРГОВСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	50
22. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДАНЫЦИ	51
23. ДРУГИ ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ПОЛУЧЕНИ ДЕПОЗИТИ ОТ НАЕМАТЕЛИ - ТРЕТИ ЛИЦА	51
24. СЕГМЕНТНО ОТЧИТАНЕ	52
25. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК	54
26. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	62
27. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА ОТЧЕТА	64

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 хил. лв. до 5 850 хил. лв.;
- В периода 2007 г. – 2019 г. са направени неколkokратни увеличения на акционерния капитал чрез емитиране на нови акции, при което неговият размер нараства от 5 850 хил. лв. до 21 416 хил. лв.;
- През 2020 г. акционерният капитал е увеличен от 21 416 х.лв. на 21 951 хил. 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.

На 1 януари 2026 г., съгласно ЗВЕРБ номиналната стойност на всяка акция от капитала е превалутирана от 1 лев на 0,51 евро.

Към 30 юни 2026 г., след извършеното превалутиране от лева в евро, капиталът на Дружеството е 11 195 х. евро.

Към 30.06.2026 г. разпределението на **регистрирания акционерен капитал** на дружеството е както следва:

	30.06.2026	31.12.2025
	EUR '000	EUR '000
Акционерен капитал (EUR'000)	11,195	11,223
Брой акции (номинал 0.51 евро)	21,951,320	21,951,320

Акционери, притежаващи акции над 5% към 30.06.2026 г.	Брой акции	% от капитала
"Софарма" АД	8,497,673	38.71%
Венцислав Симеонов Стоев	5,441,430	24.79%
„Телекомплект инвест“ АД	4,511,692	20.55%
„Донев Инвестмънтс Холдинг“ АД	1,362,000	6.20%

СОФАРМА ИМОТИ АДСИЦ има едностепенна система на управление със Съвет на директорите от трима членове. Ръководството на дружеството в лицето на Съвета на директорите има следния състав към 30.06.2026 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 30 юни 2026 г. съставът на персонала в дружеството включва 1 служител (2025 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 2025 г. – 2023 г. са представени в таблицата по-долу:

Показател	2023	2024	2025
БВП в млн. евро*	94,525	104,767	116,018
Реален растеж на БВП*	1.7%	3.4%	3.1%
Инфлация в края на годината (ХИПЦ)	5%	2.1%	3.5%
Среден валутен курс на щатския долар спрямо лева за годината	1.81	1.81	1.73
Валутен курс на щатския долар спрямо лева в края на годината	1.77	1.88	1.66
Основен лихвен процент в края на годината	3.80	3.04	1.81
Безработица (в края на годината)	5.6%	5.2%	5.2%
Кредитен рейтинг на Р. България по Fitch (дългосрочен)	BBB	BBB	BBB+

* Предварителни данни за 2025 г. към 20.07.2026 г. Източник: БНБ

Влияние върху дейността и финансовото състояние на Дружеството

Дружеството продължава да осъществява стопанската си дейност без да среща значими затруднения и разполага с достатъчно по обем финансиране, за да посреща ликвидните си нужди.

Предизвикателствата пред финансовото отчитане 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 резултантните 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%	+273 х. евро
Срок на реализация на наемната сделка	+1 мес.	-336 х. евро

Допълнителна информация за ключовите приблизителни оценки по отношение на инвестиционните имоти е представена в *Приложение 2.21*.

1.4. Въпроси свързани с климата

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.

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

- Инвестиции в 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.

Към 30 юни 2026 г. Дружеството не е идентифицирало значителни рискове, предизвикани от климатични промени, които да повлияят на активите и пасивите на Дружеството, респ. 31 декември 2025 г. Дружеството следи промените в законодателството, които са в резултат на климатичните въпроси и на този етап не е идентифицирало възможно директно влияние върху бъдещите парични потоци, финансовите резултати и финансовото състояние на Дружеството.

2. ОБОБЩЕНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Софарма Имоти АДСИЦ е изготвен в съответствие с всички МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС, които се състоят от: стандарти за финансови отчети и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО счетоводни стандарти (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет по разясненията на МСФО счетоводни стандарти (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 1 януари 2026 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз. МСФО счетоводни стандарти, 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 пораждат 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 счетоводни стандарти, които са били уместни за неговата дейност.

От възприемането на тези стандарти и/или тълкувания, в сила за годишни периоди започващи на 1 януари 2026 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 9 Финансови инструменти и МСФО 7 Финансови инструменти: оповестяване - Класификация и Оценка на Финансови инструменти (в сила за годишни периоди от 01.01.2026 г., приети от ЕК).* Промените са свързани с: а) уточняване на датата на първоначалното признаване и отписване на определени финансови активи и пасиви и въвеждане на ново изключение за определени финансови пасиви, уредени чрез електронна платежна система; б) добавяне на допълнителни насоки за оценка дали даден финансов актив отговаря на критерия за “само плащане на

главница и лихва” (СПГЛ), вкл. при характеристики на паричните потоци за обвързване с условия на устойчивото развитие;; в) допълнителни уточнявания относно активи „без регрес“ характеристики, както и за инструменти договорно обвързани; в) актуализиране на оповестяванията за инструменти на собствения капитал, отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход; и г) добавяне на нови оповестявания за определени инструменти с договорни условия, които могат да променят времето или размера на договорените парични потоци. Ръководството е направило проучване и е определило, че промените не оказват влияние върху оповестяването на счетоводната политика относно представянето, оценката и класификацията на активите, пасивите, операциите и резултатите на дружеството.

• *Годишни подобрения, част IIв:* МСФО 1 Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане, МСФО 7 Финансови инструменти: оповестяване, Насоки за въвеждане на МСФО 7 Финансови инструменти: оповестяване, МСФО 9 Финансови инструменти, МСФО 10 Консолидирани финансови отчети, МСС 7 Отчет за паричните потоци (*в сила за годишни периоди от 01.01.2026 г., приети от ЕК*). Тези подобрения внасят частични промени в следните стандарти: А) за МСФО 1 – в изискванията за счетоводно отчитане на хеджирането от предприятие, прилагащо за първи път МСФО с цел уеднаквяване на терминология и изисквания между МСФО 1 и МСФО 9 по отношение на счетоводното отчитане на хеджирането. В МСФО 1 се заменя терминът „условия“ с термина „критерии“, освен това се правят препратки към параграфите в МСФО 9, отнасящи се до счетоводното отчитане на хеджирането; Б) за МСФО 7 – 1) в изискванията за оповестяване на печалба или загуба при отписване. С промяната са коригира препратка към параграф 27А в МСФО 7, който е премахнат от стандарта при влизането в сила на МСФО 13 Оценяване по справедлива стойност и се прави нова препратка към съответните параграфи в МСФО 13. Заменя се терминологията “съществена информация, която не се е основавала на данни от наблюдаван пазар” със “значителни неблагоприятни входящи данни”; 2) Насоки за въвеждане на МСФО 7: а) във “Въведение” се уточнява, че насоките не илюстрират всички изисквания в цитираните параграфи на МСФО 7; б) в оповестяване на разсрочената разлика между справедливата стойност и цената на сделката при първоначално признаване на финансови инструменти, се коригират несъответствия между параграф НВ14 от насоките и параграф 28 от МСФО 7, възникнали с влизането в сила на МСФО 13; в) в оповестяване на кредитния риск се прави промяна на изказа с цел по-лесно и точно разбиране на текста; В) за МСФО 9: 1) в отписване на задължение по лизинг – подобренията добавят референция към параграф 3.3.3 от МСФО 9 с цел разрешаване на потенциалното объркване на лизингополучател, прилагащ изискванията за отписване в стандарта; 2) в цена на сделката – терминът “цена на сделка” е изтрит от параграф 5.1.3 и Приложение А на МСФО 9, като в параграф 5.1.3. подобренията препращат към определението в МСФО 15, чийто смисъл конкретният параграф изисква; Г) МСФО 10 – определяне на „де факто агент“ – подобренията премахват несъответствията между параграфи Б73 и Б74 на МСФО 10 с цел елиминиране на потенциално объркване, свързано с определянето дали лицата, извършват дейност като фактически агент; Д) за МСС 7 – себестойностен метод – подобренията премахват термина “себестойностен метод” от параграф 37 на МСС 7, тъй като терминът вече не съществува като определение в МСФО счетоводни стандарти. Ръководството е направило проучване и е определило, че промените не оказват влияние върху оповестяването на счетоводната политика относно

представянето, оценката и класификацията на активите, пасивите, операциите и резултатите на дружеството.

• *Промени в МСФО 9 Финансови инструменти и МСФО 7 Финансови инструменти: оповестяване – Договори, отнасящи се до електроенергия от възобновяеми източници (в сила за годишни периоди от 01.01.2026 г., приети от ЕК).* Промените въвеждат изисквания за отчитане на договори, отнасящи се до електроенергия от възобновяеми източници, а именно: а) добавят се фактори и изисквания, които предприятието трябва да вземе предвид при прилагането на параграф 2.4 от МСФО 9 при отчитане на договори за електрическа енергия от възобновяеми източници с цел разясняване при какви обстоятелства покупката на електроенергия може да се отчита като такава за „собствена употреба“ и да се ползва освобождаване от изискванията за отчитане; б) добавят се изисквания за отчитане на договорите, отнасящи се до електроенергия от възобновяеми източници като хеджиращи инструменти и; в) добавяне на нови изисквания за оповестяване, за да се даде възможност на инвеститорите да разберат ефекта от тези договори върху финансовите резултати и паричните потоци на предприятията, използващи подобни договори. Ръководството е направило проучване и е определило, че промените не оказват влияние върху оповестяването на счетоводната политика относно представянето, оценката 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:

• *МСФО 18 Представяне и оповестяване във финансовите отчети (в сила за годишни периоди от 01.01.2027 г., приет от ЕК).* МСФО 18 заменя МСС 1 Представяне на финансови отчети. Изискванията в МСС 1, които са непроменени са прехвърлени към МСФО 18 с несъществени корекции в изказа или към МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки и МСФО 7 Финансови инструменти: оповестяване, отново с несъществени корекции в изказа. Новият стандарт внася несъществени промени в МСС 7 Отчет за паричните потоци, МСС 33 Нетна печалба на акция и МСС 34 Междинно финансово отчитане. МСФО 18 е фокусиран най-вече върху по-доброто представяне на финансовите резултати и има за цел да подобри финансовата отчетност при отчета за печалбата или загубата чрез: а) промяна на структурата на отчета за печалбата или загубата чрез добавяне на определени категории/показатели (оперативни, инвестиционни и финансови) и междинни сборове (оперативна печалба и печалба преди финансови приходи и разходи и данъци върху дохода) в отчета за печалбата или загубата, за да се улесни сравнимостта и съпоставимостта във финансовата информация; б) изискване за оповестяване в приложенията към финансовия отчет на дефинирани от ръководството показатели по рентабилността и ефективността, свързани с отчета за печалбата или загубата с цел повишаване на прозрачността по отношение на тяхното изчисляване и придобиване на представа за това как ръководството на предприятието разглежда финансовите му резултати; в) добавяне на нови принципи за групиране (агрегиране и дезагрегиране) на информацията, определяне на изискванията за това дали информацията да бъде представена като част от компонентите (елементите) на финансовите отчети или в

приложенията към тях. Осигуряването на принципи за необходимото ниво на детайлност прави оповестената информация по-ефективна. Въпреки, че МСФО 18 няма да повлияе на начина, по който предприятията изчисляват финансовите си резултати, стандартът ще внесе промени в това как те се представят и оповестяват на всички предприятия. 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, и представянето на активите и пасивите, операциите и резултатите на дружеството.

- *МСФО 19 Дъщерни дружества без публична отчетност: оповестяване (в сила за годишни периоди от 01.01.2027 г., не е приет от ЕК).* МСФО 19 позволява на дъщерни предприятия, отговарящи на определени изисквания да предоставят облекчен обем оповестявания при прилагането на МСФО счетоводни стандарти във финансовите си отчети. Съкратените изисквания за оповестяване, въведени с МСФО 19 имат за цел да поставят в разумен баланс необходимостта на потребителите на финансови отчети от информация и разходите от обема и усилията, необходими за изготвянето на пълните оповестявания по всички МСФО счетоводни стандарти от отговарящите на изискванията дъщерни предприятия. МСФО 19 е доброволен стандарт за отговарящи на изискванията дъщерни предприятия. Дъщерно дружество, отговарящо на изискванията е, ако: няма публична отчетност; и има крайно или междинно предприятие-майка, което изготвя консолидирани финансови отчети, които са на разположение за публично ползване, и които отговарят на изискванията за пълни оповестявания на всички МСФО счетоводни стандарти. Ръководството е преценило, че на този етап този нов стандарт не би оказал влияние върху счетоводната политика и върху класификацията и представянето на отчетните обекти във финансовите отчети на дружеството.

- *Промени в МСФО 19 – Дъщерни дружества без публична отчетност: оповестяване (в сила за годишни периоди от 01.01.2027 г., не са приети от ЕК).* Промените актуализират изискванията за оповестяване на нови и/или изменени стандарти, издадени в периода 28 февруари 2021 и 1 май 2024, като отразяват принципите, залегнали в МСФО 19 за разработване на намалени изисквания за оповестявания. Съответните изисквания са били включени в пълен обем в изданието на стандарта, публикувано през май 2024 г. Промените въвеждат намалени изисквания за оповестяване в следните стандарти: МСФО 18 – Представяне и оповестяване във финансови отчети; Промени в МСФО 9 Финансови инструменти и МСФО 7 Финансови инструменти: оповестяване – Договори, отнасящи се до електроенергия от възобновяеми източници; МСС 7 Отчети за паричните потоци – Договорености за финансиране на доставчици; Промени в МСС 12 Данъци върху дохода – Международна данъчна реформа – примерни правила за Втори стълб модел на Международна данъчна реформа; и Промени в МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове: липса на обменни курсове. Ръководството е преценило, че на този етап този стандарт не би оказал влияние върху счетоводната политика и върху класификацията и представянето на отчетните обекти във финансовите отчети на дружеството.

- *Промени в МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове Преизчисляване на финансови отчети към валута на представяне на свръхинфлационна икономика (в сила за годишни периоди от 01.01.2027 г., не са приети от ЕК).* Тези промени дават

насоки как се преизчисляват отчети на предприятия, чиято функционална валута не е валута на свръхинфлационна икономика, а валутата им на представяне е валута на свръхинфлационна икономика. В този случай предприятието преизчислява съответните показатели в отчетите (активи, пасиви и собствен капитал, приходи и разходи), включително сравнителната информация, използвайки заключителния курс към датата на последния отчет за финансовото състояние; а когато валутата на представяне на предприятието престане да бъде валута на свръхинфлационна икономика и неговата функционална валута продължава да бъде валутата на несвръхинфлационна икономика, предприятието прилага перспективно (без преизчисляване на сравнителната информация) метода, приложим понастоящем в IAS 21 при подобни условия. В случай, че функционалната валута и валутата на представяне на предприятието са валута на свръхинфлационна икономика (или валути на различни хиперинфлационни икономики), предприятието преизчислява финансовите отчети на чуждестранна дейност с функционална валута на несвръхинфлационна икономика, като сравнителната информация на тази чуждестранна дейност се преизчислява чрез прилагането на общ ценови индекс, използван за предходния отчетен период в съответствие с МСС 29. Ръководството е направило проучване и е определило, че промените не оказват влияние върху оповестяването на счетоводната политика относно представянето, оценката и класификацията на активите, пасивите, операциите и резултатите на дружеството.

• *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 няма да доведат до промяна върху счетоводната политика на дружеството, доколкото то няма такива сделки и операции.

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 евро (EUR), което приема като негова отчетна валута за представяне. Данните в годишния финансов отчет и приложенията към него са представени в хиляди евро, освен ако нещо друго изрично не е указано.

Представянето на финансов отчет съгласно МСФО счетоводни стандарти 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 еврото.

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 евро 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. Освен отдаване под наем, дружеството осъществява и услуги по управление на отдаваните под наем имоти, за което събира такса управление.

2.4.1. Признаване на приходи по договори с клиенти

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

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

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

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

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

очаква да има право, с изключение на сумите, събирани 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).

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 консумира 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 действа 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).

2.6. Финансови приходи и разходи

2.6.1. Финансови приходи

Финансовите приходи се включват в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината), когато възникнат, и се състоят от приходи от лихви по предоставени срочни депозити.

Приходите от лихви се изчисляват чрез прилагане на ефективния лихвен процент върху брутната балансова стойност на финансовите активи.

2.6.2. Финансови разходи

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 и такси по получени банкови заеми.

2.7. 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 възнаграждение 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 в следствие се отписват в печалбата и загубата чрез нетните промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти.

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 възнаграждение 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). Към края на двата периода (31.12.2025 г. и 30.06.2026 г.) дружеството не е страна по договор за лизинг като лизингополучател.

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.

2.8. 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.

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 остатъчната стойност 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).

2.9. 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.

Дружеството е определило стойностен праг от 500 евро, под който придобитите активи независимо, че притежават характеристиката на дълготраен актив, се изписват като текущ разход в момента на придобиването им.

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. Полезният 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).

2.10. 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).

2.11. 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 с 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).

2.12. 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%);
- паричните потоци свързани с плащания и постъпления на консумативи за наемателите са представени брутно;

- 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).

2.13. 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.

2.14. 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.

2.15. 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 плановите 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 персоналят 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 счетоводни стандарти 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 компенсирани отпуски, която се очаква да бъде изплатена като резултат от неизползваното право на натрупан отпуск. В оценката се включват приблизителната преценка за разходите за самите възнаграждения и разходите за вноски по задължителното обществено социално и здравно осигуряване, които работодателят дължи върху тези суми.

Тантиеми и бонусни схеми

Съгласно устава на дружеството, членовете на съвета на директорите имат право да получат променливо възнаграждение (тантием) по решение на Общото събрание на акционерите (ОСА). Този тип разходи за възнаграждение се признават в отчета за всеохватния доход (в печалбата или загубата) в статията „разходи за персонала” при взето решение на ОСА. 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.

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 250 х. евро 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 иски 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.

2.19. Сегментно отчитане

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

Оперативните сегменти на дружеството текущо се наблюдават и направляват поотделно, като всеки оперативен сегмент представлява отделна бизнес област, която обслужва различни пазари и тип клиенти, и респ. е носител на различни бизнес ползи и рискове – според типа на инвестиционните имоти. Същите включват два типа обекти в

зависимост от организационното им обособяване и способността да генерират парични потоци:

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

Информация по оперативни сегменти

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

Дружеството управлява задълженията по привлечени финансови средства на ниво предприятие и те не се разпределят на сегментно ниво, освен ако не са пряко обвързани с финансирането на дейности на определен сегмент, както и задълженията за 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 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, условията на даден финансов актив трябва да пораждат 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

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 “трिстепенен” 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.

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 кредитодател 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 котиранияте 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 експертизата на външни лицензирани оценители за определяне на справедливите стойности на инвестиционните имоти. Изборът на такива оценители се прави на годишна база, като се използват критерии на чл.22 от ЗДСИЦДС. Периодично се преценява необходимостта от ротация на външните оценители. 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 годишен 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 влияние 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*.

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 въпрос, който подлежи на преценка от страна на ръководството. 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 като намаление на

загубата от обезценка на реда “ Възстановена/(начислена) обезценка на финансови активи, нетно” за сметка на намаление на коректива.

Инвестиционни имоти

Справедлива стойност на инвестиционни имоти

Към 30.06.2026 г. инвестиционните имоти са оценени по справедлива стойност от независим лицензиран оценител на базата на приходен подход (метод на капитализирания доход), като пазарният подход е използван само за индикативни цели. Съгласно пролетната икономическа прогноза на Европейската комисия се очаква растежът на българската икономика постепенно да се забави - от 3,1% през 2025 г. до 2,5% през 2026 г. и 2,2% през 2027 г., основно поради отслабване на вътрешното търсене, по-умерен ръст на възнагражденията и забавяне на частното потребление. Инфлацията се прогнозира да достигне 4,2% през 2026 г. (при 3,5% през 2025 г.), след което да се понижи до 2,6% през 2027 г., като основен фактор за временното ѝ ускоряване се очаква да бъдат по-високите цени на енергоносителите, включително потенциалният ефект от въвеждането на ETS2.

Тази прогноза е съпътствана от известна несигурност, свързана с продължаващия конфликт в Украйна, който оказва влияние върху краткосрочните тенденции за развитието на икономиката на ЕС.

Тези прогнози и несигурности са взети предвид при оценките на инвестиционните имоти на Дружеството по справедлива стойност. Срокът на реализация на наемните сделки (риск от незаетост) е леко подобрен спрямо предходния период в диапазона от 3 до 9 м. за имотите в страната, а за Софарма Бизнес Тауърс е определен на от 6 до 9 м. (31.12.2025 г. – 6 месеца). Другият ключов фактор норма на възръщаемост се движи в три диапазона в зависимост от местоположението и вида на имота и в сравнение с предходния период: за основния актив Софарма Бизнес Тауърс е намален с 0,3%, а за останалите имоти се наблюдава леко увеличение в горната граница от 0,9% до 1,3%.

Геополитическата обстановка се усложни допълнително от координираните военни удари извършени на 28 февруари 2026 г. по територията на Иран от САЩ и Израел, което доведе до рязка ескалация на военния конфликт в Близкия изток.

Допълнителни оповестявания са представени в *Приложение 10*.

Брокерски комисионни

Брокерските комисионни представляват първоначални преки разходи по договори за лизинг и се отчитат като част от стойността на инвестиционните имоти. По този начин, те се вземат предвид при определянето на нетната печалба или загуба от промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти. Всяка година дружеството признава част от брокерските комисионни в текущата печалба или загуба пропорционално на срока на лизинговия договор. Признатата сума на брокерските комисионни за отчетния период се отчита като част от разходите за външни услуги в Приложение 6 и със салдото на брокерските комисионни се намалява/увеличава нетната печалба или загуба от промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти.

Към 30.06.2026 г. брокерските комисионни, включени в балансовата стойност на инвестиционните имоти възлизат на 34 х. евро (31.12.2025 г. – 43 х. евро). Брокерските

комисионни, отчетени като текущ разход през 2026 г. възлизат на 9 х. евро (30.06.2025 г. – 9 х. евро).

2.23. Данъци върху печалбата

Като лицензирано дружество със специална инвестиционна цел СОФАРМА ИМОТИ АД СИЦ 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

	2026 EUR '000	2025 EUR '000
Приходи от наеми имоти	3,141	3,087
Приходи от наеми на рекламна площ	33	32
Приходи от такси за административно обслужване на имоти	521	506
Преоценка на инвестиционни имоти до справедлива стойност	712	1,091
Общо	4,407	4,716

Сключените договори за отдаване на оперативен лизинг са със срок от 1 до 7 години.

Всички приходи на дружеството са генерирани на територията на РБългария.

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

4. ДРУГИ ДОХОДИ /(ЗАГУБИ) ОТ ДЕЙНОСТТА

	2026 EUR '000	2025 EUR '000
Другите доходи и загуби от дейността включват:		
Приходи от неустойки по договори	56	1
Общо	56	1

5. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ

<i>Разходите за материали</i> включват:	2026 EUR '000	2025 EUR '000
Хигиенни материали	4	3
ДМА под праг на същественост	2	-
Резервни части и технически материали	1	1
Консумативи	-	4
Други материали	2	3
Общо	9	11

6. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

<i>Разходите за външни услуги</i> включват:	2026 EUR '000	2025 EUR '000
Поддръжка и управление имоти	720	658
Възнаграждение на третото лице по чл. 27, ал. 4 ЗДСИЦС	197	191
Местни данъци и такси	66	63
Абонаментни такси	32	29
Консултантски и одиторски услуги	41	27
Застраховки	8	11
Такси и комисионни за посреднически услуги	10	9
Държавни и регулаторни такси	6	6
Банкови такси и комисионни	1	1
Други	2	2
Общо	1,083	997

През 2026 г. са извършени текущи ремонти и подобрения на недвижимите имоти на обща стойност 135 х. евро в т.ч. сума в размер на 78 х. евро е капитализирана към балансовата стойност на имотите (2025 г.: 47 х. евро в т.ч. сума в размер на 6 х. евро е капитализирана към балансовата стойност на имотите).

Преките оперативни разходи (включително ремонт и поддържане), възникнали от инвестиционни имоти, които не са генерирали приходи от наеми през 2026 г., са в размер на 4 х. евро. (2025 г. – 1 х. евро). Всички други преки оперативни разходи (включително ремонт и поддържане) са възникнали от инвестиционни имоти, които са генерирали приходи от наеми през 2026 г. (респ. 2025 г.).

През 2025 г. Софарма имоти е получило финансиране по „Програма за компенсиране на небитови крайни потребители на електрическа енергия“ в размер на 17 хил.евро (2026 г.: няма), което е признато в намаление на разходите, които е предвидено да компенсира – поддръжка и управление на имоти. Програмата е одобрена от правителството на страната.

7. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

<i>Разходите за персонала</i> включват:	<i>2026 EUR '000</i>	<i>2025 EUR '000</i>
Възнаграждения на членовете на Съвета на директорите	23	23
Тантиеми	49	44
Текущи възнаграждения на Одитния комитет	11	11
Текущи възнаграждения на персонала	6	6
Вноски за социални осигуровки	3	2
Общо	92	86

8. ДРУГИ РАЗХОДИ

<i>Другите разходи</i> включват:	<i>2026 EUR '000</i>	<i>2025 EUR '000</i>
Брак на общи и специфични инсталации, съоръжения и системи	41	-
Представителни разходи	1	-
Обезщетения	1	-
Общо	43	-

9. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ

	<i>2026 EUR '000</i>	<i>2025 EUR '000</i>
Финансови приходи		
Приходи от лихви по парични депозити	16	49
Общо	16	49

10. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	<i>Софарма Бизнес Тауърс</i>		<i>Други бизнес и търговски имоти</i>		<i>Общо</i>	
	<i>30.6.2026</i>	<i>31.12.2025</i>	<i>30.6.2026</i>	<i>31.12.2025</i>	<i>30.6.2026</i>	<i>31.12.2025</i>
	<i>EUR '000</i>	<i>EUR '000</i>	<i>EUR '000</i>	<i>EUR '000</i>	<i>EUR '000</i>	<i>EUR '000</i>
Салдо в началото на периода	40,930	39,296	12,430	11,791	53,360	51,087
Придобити (извършени подобрения и довършителни работи)	78	7	-	-	78	7
Преки разходи при договаряне на оперативен лизинг	(8)	6	(1)	-	(9)	6
Отписани имоти/специфично оборудване	(41)	-	-	-	(41)	-
Печалба от промени в справедливите стойности на имотите в т.ч.	531	1,621	181	639	712	2,260
Салдо в края на отчетния период	41,490	40,930	12,610	12,430	54,100	53,360

Инвестиционните имоти на дружеството включват 60 инвестиционни имота с цел дългосрочното им отдаване под наем (2025 г.: 60 имота). През годината няма продадени имоти (2025 г. – няма).

Съставът на инвестиционните имоти на дружеството включва:

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

Група активи	<i>30.6.2026</i>	<i>31.12.2025</i>
	<i>EUR '000</i>	<i>EUR '000</i>
Софарма бизнес Тауърс, в т.ч.	41,490	40,930
Офисни сгради	22,024	21,732
Търговски център	13,110	12,931
Подземни паркинги	4,399	4,339
Общи и специфични инсталации, съоръжения и системи	1,957	1,928
Други имоти	12,610	12,430
Общо	54,100	53,360

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

Оценки по справедлива стойност

(а) Йерархия на справедливите стойности

Оценката по справедлива стойност на отделните инвестиционни имоти към 30.06.2026 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.

(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:

**Равнение на справедливата стойност
2026**

	Ниво 2 BGN'000	Ниво 3 BGN'000	Общо BGN'000
Начално салдо на 1 януари	52,444	916	53,360
Извършени довършителни работи и подобрения	78		78
Отписани	(41)		(41)
Преки разходи	(9)		(9)
Печалби /(загуби), общо, признати в текущата печалба или загуба за годината	674	38	712
Крайно салдо на 30 юни	53,146	954	54,100

Нереализирани печалби/ (загуби) за
 годината, включени в текущата
 печалба или загуба
 (статия "Приходи от дейността")

674 38 712

**Равнение на справедливата стойност
 2025**

	Ниво 2 BGN'000	Ниво 3 BGN'000	Общо BGN'000
Начално салдо на 1 януари	50,243	844	51,087
Извършени довършителни работи и подобрения	7		7
Преки разходи	6		6
Печалби /(загуби), общо, признати в текущата печалба или загуба за годината	2,188	72	2,260
Крайно салдо на 31 декември	52,444	916	53,360
Нереализирани печалби/ (загуби) за годината, включени в текущата печалба или загуба (статия "Приходи от дейността")	2,188	72	2,260

30.06.2026 г.

Групи активи	Подходи и техники за оценяване	Значими наблюдаеми и ненаблюдаеми входящи данни
<u>Ниво 2</u>		
Група „Софарма Бизнес Тауърс“	Приходен подход	а.Претеглена норма на възвръщаемост-9.80%
	Оценъчна техника:	
	Метод на капитализирания доход от наем (основна оценъчна техника)	б.Срок на реализация на наемни сделки (от 6 м. до 9 м.)
Група "Други имоти" в гр.София и областните градове в страната - Варна, Бургас, Русе, Благоевград, Враца, Монтана, Плевен, Разград, Сливен, Търговище и Шумен	Приходен подход	а.Претеглена норма на възвръщаемост (от 7.25% до 10.3 %)
	Оценъчна техника:	
	Метод на капитализирания доход от наем (основна оценъчна техника)	б.Срок на реализация на наемни сделки (от 3 до 9 м.)

Ниво 3

Група „Други имоти” в страната	Приходен подход	
	Оценъчна техника:	а. Наемни цени (по тип имот и градове/райони)
	Метод на капитализирания доход от наем (основна оценъчна техника)	от 4.84 евро на кв.м. до 14.73 евро на кв.м.
	Пазарен подход	б. Норма на възвръщаемост
	Оценъчна техника:	от 9.15 % до 10.15 %
	Пазарни цени на сравними имоти (за индикативни цели)	в. Срок на реализация на наемни сделки (от 3 до 9 м.)

31.12.2025 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 10,10 %
	б. Пазарен подход	
	Оценъчна техника:	
	Пазарни цени на идентични и сравними имоти (за индикативни цели)	б. Срок на реализация на наемни сделки (6 м.)
Група „Други имоти” в гр.София и областните градове в страната - Варна, Бургас, Русе, Благоевград, Враца, Монтана, Плевен, Разград, Сливен, Търговище и Шумен	а. Приходен подход	
	Оценъчна техника	
	Метод на капитализирания доход от наем (основна оценъчна техника)	а. Претеглена норма на възвръщаемост (8,4% - 9,0 %)
	б. Пазарен подход	
	Оценъчна техника:	
	Пазарни цени на идентични и сравними имоти (за индикативни цели)	б. Срок на реализация на наемни сделки (от 3 до 12 м.)

Ниво 3

Група „Други имоти” в страната	а. Приходен подход	
	Оценъчна техника:	а. Наемни цени (по тип имот и градове/райони)
	Метод на капитализирания доход от наем (основна оценъчна техника)	от 4,44 евро на кв.м. до 13,56 евро на кв.м.

б. Пазарен подход

Оценъчна техника:

 Пазарни цени на сравними имоти (за
 индикативни цели)

 б. Норма на възвръщаемост
 от 8,85% до 9,25 %

 в. Срок на реализация на наемни
 сделки (от 3 до 6 м.)

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:

31.12.2025 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 0,5 % на прогнозната месечна стойност на наема	Оценената справедлива стойност и общата сума на активите, респективно текущата печалба/(загуба) би се увеличила/намалила с +/- 5 х. евро
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 +/- 6 х. евро

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. ДРУГИ ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

	<i>Оборудване и апаратура</i>		<i>Стопански инвентар</i>		<i>Общо</i>	
	<i>30.6.2026</i>	<i>31.12.2025</i>	<i>30.6.2026</i>	<i>31.12.2025</i>	<i>30.6.2026</i>	<i>31.12.2025</i>
	<i>EUR '000</i>	<i>EUR '000</i>	<i>EUR '000</i>	<i>EUR '000</i>	<i>EUR '000</i>	<i>EUR '000</i>
Отчетна стойност						
Салдо на 1 януари	40	39	21	20	61	59
Придобити активи	-	1	-	1	-	2
Отписани	(3)	-	-	-	(3)	-
Салдо на 31 декември/ 30 юни	37	40	21	21	58	61
Нагрупана амортизация						
Салдо на 1 януари	32	29	18	16	50	45
Начислена амортизация за годината	2	3	-	2	2	5
Отписана амортизация за годината	(1)	-	-	-	(1)	-
Салдо на 31 декември/ 30 юни	33	32	18	18	51	50
Балансова стойност на 1 януари	8	10	3	4	11	14
Салдо на 31 декември/ 30 юни	4	8	3	3	7	11

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 42 х. евро (31.12.2025 г.: 42 х. евро).

12. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

	<i>Програмни продукти</i>		<i>В процес на придобиване</i>		<i>Общо</i>	
	<i>30.6.2026</i>	<i>31.12.2025</i>	<i>30.6.2026</i>	<i>31.12.2025</i>	<i>30.6.2026</i>	<i>31.12.2025</i>
	<i>EUR '000</i>	<i>EUR '000</i>	<i>EUR '000</i>	<i>EUR '000</i>	<i>EUR '000</i>	<i>EUR '000</i>
Отчетна стойност						
Салдо на 1 януари	36	36	1	-	37	36
Придобити активи	3	-	-	1	3	1
Отписани	-	-	(1)	-	(1)	-
Салдо на 31 декември/ 30 юни	39	36	-	1	39	37
Нагрупана амортизация						
Салдо на 1 януари	36	36	-	-	36	36
Начислена амортизация за периода	-	-	-	-	-	-
Салдо на 31 декември/ 30 юни	36	36	-	-	36	36
Балансова стойност на 1 януари	-	-	1	-	1	-
Салдо на 31 декември/ 30 юни	3	-	-	1	3	1

Други данни

Отчетната стойност на напълно амортизираните дълготрайни нематериални активи, които се ползват в дейността на дружеството е 36 х. евро (31.12.2025 г.: 36 х. евро).

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 евро, текущи и безлихвени.

<i>Търговски вземания</i>	<i>30.06.2026 EUR '000</i>	<i>31.12.2025 EUR '000</i>
Вземания от клиенти	130	126
Обезценка на несъбираеми вземания	(12)	(12)
Общо	118	114

Вземанията от клиенти по видове са както следва:

	<i>30.06.2026 EUR '000</i>	<i>31.12.2025 EUR '000</i>
Наеми	31	32
Консумативи и такса битови отпадъци	86	82
Други услуги	1	-
Общо	118	114

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 115 х. евро. (31.12.2025 г. 109 х. евро).

За вземания в размер на 3 х. евро се водят съдебни дела, които към датата на изготвяне на отчета не са приключили (31.12.2025 г.: 3 х. евро.). Начислената за тях обезценка към 30 юни е в размер на 3 х. евро (31.12.2025г. : 3 х. евро).

Възрастовата структура на просрочени необезценени търговски вземания е както следва:

	30.06.2026 EUR '000	31.12.2025 EUR '000
от 31 до 60 дни	3	5
Общо	3	5

Възрастовата структура на просрочени обезценени търговски вземания е както следва:

	30.06.2026 EUR '000	31.12.2025 EUR '000
над 360 дни	12	12
Обезценка	(12)	(12)
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:

	30.06.2026 EUR '000	31.12.2025 EUR '000
Салдо в началото на периода	12	12
Отчетена обезценка	-	-
Салдо в края на периода	12	12

Дружеството няма определени максимални лимити за вземания от клиенти.

14. ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	30.06.2026 EUR '000	31.12.2025 EUR '000
Дружество, акционер със значително участие	15	12
Дружества, свързани чрез акционер със значително участие	19	6
Общо	34	18

<i>Вид на вземането</i>	<i>30.06.2026 EUR '000</i>	<i>31.12.2025 EUR '000</i>
Консумативи и такса битови отпадъци	22	14
Наеми	12	4
Общо	34	18

Непадежиралите (редовни) вземания от свързани лица са с период на възникване до 30 дни и са в размер на 34 х. евро. (31.12.2025 г. - 18 х. евро).

15. ДРУГИ ТЕКУЩИ ВЗЕМАНИЯ И ПРЕДПЛАТЕНИ РАЗХОДИ

	<i>30.06.2026 EUR '000</i>	<i>31.12.2025 EUR '000</i>
Предплатен данък сгради и такса битови отпадъци	87	-
Предплатени застраховки на имоти	8	16
Лихва по паричен депозит	4	1
Други	2	8
Общо	101	25

16. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	<i>30.06.2026 EUR '000</i>	<i>31.12.2025 EUR '000</i>
Парични средства по разплащателни сметки	606	417
Парични средства в каса	3	2
Предоставени парични депозити	3,287	1,024
Блокирани средства	-	6
Общо	3,896	1,449

Наличните към края на отчетния период парични средства по разплащателни сметки са в евро и са по сметка на дружеството в Банка ДСК АД – 606 хил. в евро (31.12.2025 г. - 417 х. евро, превалутирани от лева - Банка ДСК АД).

Предоставеният паричен депозит е в евро и е с падеж м. октомври 2026 г. Съгласно условията на депозита дружеството има право да го прекрати изцяло по всяко време на база на необходимостта от парични средства. Лихвата е фиксирана – 1.6%.

Блокираните парични средства към 31.12.2025 г. представляват заявени от дружеството стартови пакети в евро.

17. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

Основен акционерен капитал и премиен резерв

Към 30.06.2026 г. акционерният капитал на Софарма имоти АДСИЦ има следната структура:

	30.6.2026	31.12.2025
	EUR '000	EUR '000
Основен капитал	11,195	11,223
Премиен резерв	15,342	15,342
Общо	26,537	26,565

Основният акционерен капитал обхваща общо 21 951 320 бр. напълно платени поименни безналични акции с номинална стойност 0,51 евро за акция (31.12.2025 г. – 21 951 320 броя акции с номинал 1 лев). В съответствие с изискванията на чл.31, ал.3 от ЗВЕРБ, разликата от 28,358 евро между стойността на капитала, която се получава при прилагане на общото правило за превалутиране на салда (11,223,532 евро), и стойността на капитала, която се получава по специалния ред за превалутиране на всяка акция (11,195,173 евро), е отнесена на 1 януари 2026 г. към неразпределената печалба на Дружеството.

Превалутиране на основния капитал в евро

	Акции	Номинална стойност на акция	Основен капитал	Основен капитал
	Брой	BGN	BGN	EUR
Салдо на 31 декември 2025 година	21,951,320	1	21,951,320	11,223,532

	Акции	Номинална стойност на акция	Основен капитал	Разлика, отнесена в неразпределена печалба
	Брой	EUR	EUR	EUR
Салдо на 30 юни 2026 година	21,951,320	0.51	11,195,173	28,358

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

Печалби от текущата година

Дружеството приключва първото полугодие на 2026 г. като отчита печалба в размер на 3,250 х. евро. (2025г.: 3,669 х. евро.).

Печалба на акция преди задължителен дивидент

	30.6.2026	30.6.2025
	EUR '000	EUR '000
Средно-претеглен брой акции	21,951,320	21,951,320
Печалба за периода (BGN'000)	3,250	3,669
Печалба на акция (BGN)	0.15	0.17

Дивиденсти

Редовното Общо събрание на акционерите на “СОФАРМА ИМОТИ” АДСИЦ, проведено на 24.06.2026 год. взе решение за разпределяне на дивидент на акционерите в размер на 2,195 х. евро. Брутният дивидент на една акция е 0,10 евро. В съответствие с Правилника на „Централен депозитар” АД, дивидентът ще се изплаща чрез съответния инвестиционен посредник за лицата с клиентски сметки и чрез обслужващата банка на Дружеството – „Банка ДСК“ АД, за лицата с лични сметки. „Софарма имоти“ АДСИЦ започна изплащането на дивидента за 2025 год. на 31.07.2025 г., съгласно изготвен от Централен депозитар АД списък на правоимащите лица към 09.07.2025 г.

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.

	1.1.2026	Промени в парични потоци от финансова дейност	Непарични промени - нач. за дивиденсти	Други промени Начисления по метода на ефективен лихвен процент, преки данъци	30.6.2026
	EUR'000	EUR'000	EUR'000	EUR'000	EUR'000
Дивиденсти (Приложение № 17)	2,069	127		(38)	2,158
	2,069	127	-	(38)	2,158

	1.1.2025	Промени в парични потоци от финансова дейност	Непарични промени - нач. за дивиденди	Други промени Начисления по метода на ефективен лихвен процент, преки данъци	31.12.2025
	EUR'000	EUR'000	EUR'000	EUR'000	EUR'000
Дивиденди (Приложение № 17)	4,002	(6,509)	4,576		2,069
	4,002	(6,509)	4,576	-	2,069

18. ДЪЛГОСРОЧНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА

Към 30.06.2026 г. дългосрочните задължения към персонала в размер на 19 х. евро (31.12.2025 г.: 14 х. евро) са свързани с изплащането на тантиеми, разсрочени за период над 12 м. (до 2028 г. и до 2029 г.).

19. ПОЛУЧЕНИ ДЕПОЗИТИ ОТ НАЕМАТЕЛИ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

<i>Получените депозити от наематели свързани лица включват:</i>	30.06.2026 EUR '000	31.12.2025 EUR '000
Дружества със значително участие	297	297
Общо	297	297

<i>Вид задължение</i>	30.06.2026 EUR '000	31.12.2025 EUR '000
Получени депозити във връзка с договори за наем	297	297
Общо	297	297

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

20. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

<i>Задълженията към свързани лица включват:</i>	30.06.2026 EUR '000	31.12.2025 EUR '000
Задължения към дружества със значително участие	1,300	-
Задължения към акционери със значително участие	517	-
Задължения към ключов управленски персонал	66	-
Общо	1,883	-

<i>Вид задължение</i>	30.06.2026 EUR '000	31.12.2025 EUR '000
Задължения за дивиденди	1,883	-
Общо	1,883	-

21. ТЪРГОВСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

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.

	30.06.2026 EUR '000	31.12.2025 EUR '000
Задължения към клиенти и доставчици	185	266
Задължения по получени аванси	62	18
Общо	247	284

22. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДАНЪЦИ

<i>Данъчните задължения включват:</i>	30.6.2026	31.12.2025
	BGN '000	BGN '000
Данък върху добавена стойност	98	23
Данък при източника	38	-
Данък върху доходите на физическите лица	4	1
Общо:	140	24

23. ДРУГИ ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ПОЛУЧЕНИ ДЕПОЗИТИ ОТ НАЕМАТЕЛИ - ТРЕТИ ЛИЦА

<i>Другите текущи задължения включват:</i>	30.06.2026	31.12.2025
	EUR '000	EUR '000
Получени депозити от наематели - трети лица, краткосрочна част	147	262
Задължения към персонала и социалното осигуряване в т.ч.	48	18
<i>Задължения за тантиеми</i>	<i>41</i>	<i>11</i>
Общо:	195	280

<i>Получените депозити от наематели трети лица включват:</i>	30.06.2026	31.12.2025
	EUR '000	EUR '000

Получени депозити от наематели - трети лица, в т.ч.:

- дългосрочна част	555	485
- краткосрочна част	147	262
Общо	702	747

Получените депозити от наематели представляват получени суми като гаранции по наемни договори. Съгласно условията на договорите депозитите могат да бъдат заменени с банкови гаранции в полза на дружеството, както и да бъдат усвоявани при неизпълнение на условията. По време на действие на наемния договор дружеството може да ползва средствата по депозита за погасяване на просрочени суми, както и неустойки и обезщетения, предвидени в договора, като същевременно наемателят е длъжен да възстанови средствата до размера на договорения депозит. Получените депозити подлежат на възстановяване в края на срока на договора. Като дългосрочни

задължения са представени депозити по наемни договори, които изтичат над 12 месечен период.

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. Задълженията за тантиеми представляват краткосрочна част, платима до 12 месеца.

24. СЕГМЕНТНО ОТЧИТАНЕ

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

Оперативни сегменти	Текущи активи		Нетекущи активи		Общо активи	
	30.6.2026	31.12.2025	30.6.2026	31.12.2025	30.6.2026	31.12.2025
	EUR '000	EUR '000	EUR '000	EUR '000	EUR '000	EUR '000
Обекти в страната	103	37	12,610	12,430	12,713	12,467
Софарма Бизнес Тауърс	144	119	41,493	40,931	41,637	41,050
Общи на ниво предприятие	3,902	1,451	7	11	3,909	1,462
Общо	4,149	1,606	54,110	53,372	58,259	54,978

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

Сегментни задължения и инвестиции

Оперативни сегменти	Сегментен дълг		Инвестиции	
	30.6.2026	31.12.2025	30.6.2026	31.12.2025
	EUR '000	EUR '000	EUR '000	EUR '000
Обекти в страната	65	36	-	-
Софарма Бизнес Тауърс	1,041	1,025	81	10
Общи на ниво предприятие	2,505	2,391	-	-
Общо	3,611	3,453	81	10

Сегментният дълг включва задължения към доставчици в страната по поддръжката и експлоатацията на имотите и задължения по получени депозити от наематели (31.12.2025 г. - задължения към доставчици в страната по поддръжката и експлоатацията на имотите и задължения по получени депозити от наематели).

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	
	2026	2025	2026	2025	2026	2025
	EUR '000	EUR '000	EUR '000	EUR '000	EUR '000	EUR '000
Обекти в страната	642	624	181	420	-	-
Софарма Бизнес Тауърс	3,054	3,001	531	671	56	1
Общо	3,695	3,625	712	1,091	56	1

Приходите от оперативни сегменти се наблюдават по местоположение на обекта, респ. по клиенти. През 2026 г. и 2025 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 1,095 х. евро с 30 % (30.06.2025 г.: 1,079 х. евро с 30 %).

Сегментни разходи и резултати

	Разходи по поддръжка на инвестиционните имоти		Печалба преди финансови приходи и разходи и дивидент	
	2026	2025	2026	2025
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Обекти в страната	(22)	(26)	801	1,018
Софарма Бизнес Тауърс	(785)	(673)	2,856	3,000
Общи на ниво предприятие	(422)	(398)	(422)	(398)
Общо	(1,229)	(1,097)	3,234	3,620

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

Сегментни финансови разходи и приходи

Оперативни сегменти	Финансови приходи и разходи	
	2026	2025
	BGN'000	BGN'000
Софарма Бизнес Тауърс		
Общи на ниво предприятие	16	49
Общо	16	49

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 края на двата периода по категории е посочена по-долу:

Финансови активи	30.6.2026	31.12.2025
	EUR '000	EUR '000
Кредити и вземания	152	132
Търговски вземания	118	114
Вземания от свързани предприятия	34	18
Парични средства и парични еквиваленти	3,896	1,449
Общо финансови активи	4,048	1,581
 Финансови пасиви	 30.6.2026	 31.12.2025
	EUR '000	EUR '000
Други задължения	3,342	3,379
Получени депозити от наематели свързани лица	297	297
Получени депозити от наематели трети лица	702	747
Задължения към свързани лица	1,883	-
Задължения за дивиденди	275	2,069
Търговски задължения	185	266
Общо финансови пасиви	3,342	3,379

Валутен риск

Дружеството не е изложено на значителен валутен риск, защото всички негови операции и сделки са деноминирани в евро и към края на отчетния период няма експозиции във валута, различна от евро.

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.

Съгласно изискванията на МСФО 9 Дружеството е извършило преглед на наличните парични средства по разплащателни сметки спрямо кредитния рейтинг на обслужващата го банка. При анализ на кредитния рейтинг на банката спрямо наличните парични средства на Дружеството, бе установено, че няма необходимост за отчитане на обезценка (2025 г.: няма).

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 за такова в неизпълнение, когато е в просрочие, съответно над 31 дни.

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.

За 2026 г. не е отчетена обезценка на търговските вземания (2025 г. - няма).

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. То

провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства, добра способност на финансиране на стопанската си дейност, включително чрез осигуряване на адекватни кредитни ресурси и улеснения, постоянно контролно наблюдение на фактическите и прогнозни парични потоци по периоди напред и поддържане на равновесие между матуритетните граници на активите и пасивите на дружеството.

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

Матуритетен анализ

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

<i>30 юни 2026 г.</i>	<i>на виждане EUR '000</i>	<i>до 1 м. EUR '000</i>	<i>2-12 м. EUR '000</i>	<i>1 - 3 г. EUR '000</i>	<i>над 3 г. EUR '000</i>	<i>Общо EUR '000</i>
Финансови пасиви						
Задължения за дивиденди	1	274		-	-	275
Задължения към свързани лица	-	1,883	-	-	-	1,883
Получени депозити от наематели свързани лица	-	-	-	-	297	297
Търговски задължения и задължения по депозити от трети лица	-	187	146	404	150	887
Общо	1	2,344	146	404	447	3,342
<i>31 декември 2025 г.</i>	<i>на виждане EUR '000</i>	<i>до 1 м. EUR '000</i>	<i>2-12 м. EUR '000</i>	<i>1 - 3 г. EUR '000</i>	<i>над 3 г. EUR '000</i>	<i>Общо EUR '000</i>
Финансови пасиви						
Задължения за дивиденди	1		2,068	-	-	2,069
Задължения към свързани лица	-		-	-	-	-
Получени депозити от наематели свързани лица	-	-	-	-	297	297
Търговски задължения и задължения по депозити от трети лица	-	268	259	296	190	1,013
Общо	1	268	2,327	296	487	3,379

Риск на лихвено-обвързаните паричните потоци

Като цяло дружеството няма значителна част лихвоносни активи, с изключение на паричните средства по разплащателни и депозитни сметки. Затова приходите и

оперативните парични потоци са в голяма степен независими от промените в пазарните лихвени равнища.

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 съвременни 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.

30 юни 2026 г.	<i>безлихвени х. евро</i>	<i>с фиксиран лихвен % х. евро</i>	<i>с плаващ лихвен % х. евро</i>	<i>Общо х. евро</i>
Финансови активи				
Търговски вземания	118	-	-	118
Вземания от свързани предприятия	34	-	-	34
Парични средства и еквиваленти	3	3,287	606	3,896
Общо	155	3,287	606	4,048
Финансови пасиви				
Задължения за дивиденди	275	-	-	275
Задължения към свързани лица	1,883	-	-	1,883
Получени депозити от свързани лица	297	-	-	297
Търговски задължения и задължения по депозити от трети лица	887	-	-	887
Общо	3,342	-	-	3,342

31 декември 2025 г.	безлихвени х. евро	с фиксиран лихвен % х. евро	с плаващ лихвен % х. евро	Общо х. евро
Финансови активи				
Търговски вземания	114	-	-	114
Вземания от свързани предприятия	18	-	-	18
Парични средства и еквиваленти	2	1,030	417	1,449
Общо	134	1,030	417	1,581

Финансови пасиви

Задължения за дивиденди	2,069	-	-	2,069
Получени депозити от свързани лица	297	-	-	297
Търговски задължения и задължения по депозити от трети лица	1,013	-	-	1,013
Общо	3,379	-	-	3,379

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.

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

	30.06.2026 EUR '000	31.12.2025 EUR '000
Общо задължения	3,611	3,453
Намалени с паричните средства и парични еквиваленти	(3,896)	(1,449)
Нетно задължения	(285)	2,004
Общо собствен капитал	54,648	51,525
Съотношение на задлъжнялост	-	3.9%

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 паричните наличности, 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 (парични наличности, 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 края на двата отчетни периода

Оценяване на справедлива стойност чрез използване на					
	Дата на оценка	Балансова стойност	Котирани	Значителни	Значителни
			цени на	наблюдавани	ненаблюдавани
			активни	входящи	входящи данни
			пазари	данни	(Ниво 3)
			(Ниво 1)	(Ниво 2)	
		<i>х. евро</i>	<i>х. евро</i>	<i>х. евро</i>	<i>х. евро</i>
Активи, оценени по справедлива стойност:					
Инвестиционни имоти (Приложение 10)					
Софарма Бизнес Тауърс	30.6.2026	41,490	-	41,490	-
Други бизнес и търговски имоти	30.6.2026	12,610	-	11,656	954

Оценяване на справедлива стойност чрез използване на					
Дата на оценка	Балансова стойност	Котирани цени на активни пазари	Значителни наблюдавани входящи данни	Значителни ненаблюдавани входящи данни (Ниво 3)	
		(Ниво 1)	(Ниво 2)		
	<i>х. евро</i>	<i>х. евро</i>	<i>х. евро</i>	<i>х. евро</i>	
Активи, оценени по справедлива стойност:					
Инвестиционни имоти (Приложение 10)					
Софарма Бизнес Тауърс	31.12.2025	40,930	-	40,930	-
Други бизнес и търговски имоти	31.12.2025	12,430	-	11,514	916

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:

	2026	2025	2026	2025
	<i>х. евро</i>	<i>х. евро</i>	<i>х. евро</i>	<i>х. евро</i>
<i>Финансови активи</i>				
Търговски вземания	118	114	118	114
Вземания от свързани предприятия	34	18	34	18
Парични средства и краткосрочни депозити	3,896	1,449	3,896	1,449
<i>Финансови пасиви</i>				
Задължения за дивиденди	275	2,069	275	2,069
Задължения към свързани лица	1,883	-	1,883	-
Търговски задължения и задължения по депозити от трети лица	887	1,013	887	1,013
Получени депозити от свързани лица	297	297	297	297

26. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Свързани лица на дружеството са както следва:

Дружество/Лице	Вид на свързаност	Период на свързаност
Венцислав Стоев	Акционер със значително участие	2025 г. и 2026 г.
Телекомплект Инвест АД	Дружество, акционер със значително участие	2025 г. и 2026 г.
Софарма АД	Дружество, акционер със значително участие	2025 г. и 2026 г.
Дъщерни и съвместни дружества на Софарма АД	Дружества, свързани чрез акционер със значително участие	2025 г. и 2026 г.
Грийн проджект инвестмънтс ООД	Дружество, свързано чрез акционер със значително участие	2025 г. и 2026 г.
Средец АД	Дружество, свързано чрез акционер със значително участие	2025 г. и 2026 г.
Електрик соурс инвестмънтс ЕООД	Дружество, свързано чрез акционер със значително участие	2025 г. и 2026 г.
Кепитъл инвест интернешънъл ЕООД	Дружество, свързано чрез акционер със значително участие	2025 г. и 2026 г.
Телсо АД	Дружество, свързано чрез акционер със значително участие	2025 г. и 2026 г.
Дъщерни дружества на Телсо АД	Дружества, свързани чрез акционер със значително участие	2025 г. и 2026 г.
ВЕС електроинвест системс ЕООД	Дружество, свързано чрез акционер със значително участие	2025 г. и 2026 г.
ВЛС АД	Дружество, свързано чрез акционер със значително участие	2025 г. и 2026 г.
Еко солар инвест ООД	Дружество, свързано чрез акционер със значително участие	2025 г. и 2026 г.
Едишгънърс ЕООД	Дружество, свързано чрез ключов управленски персонал	2025 г. и 2026 г.
Консумфарм ООД	Дружество, свързано чрез ключов управленски персонал	2025 г. и 2026 г.
С-инвест консулт ЕАД	Дружество, свързано чрез ключов управленски персонал	2025 г. и 2026 г.

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

	30.6.2026	30.6.2025
Продажби на свързани лица	BGN '000	BGN '000
Приходи от наеми от:		
Дружество, акционер със значително участие	639	616
Дружества, свързани чрез акционер със значително участие	325	337
	964	953

Приходи от администриране и обслужване имоти

Дружество, акционер със значително участие	112	108
Дружества, свързани чрез акционер със значително участие	19	18
	131	126

Префактурирани консумативи на наематели

Дружество, акционер със значително участие	50	46
Дружества, свързани чрез акционер със значително участие	31	29
	81	75

Начислени дивиденди на

Дружества със значително участие	1,300	2,749
Акционери със значително участие	544	1,029
Ключов управленски персонал	70	130
	1,914	3,908

Общо	3,090	5,062
-------------	--------------	--------------

Вземанията и задълженията на дружеството със свързаните лица са оповестени в Приложения № 14, 19 и 20.

Ключов управленски персонал

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

Начислените възнаграждения и други краткосрочни доходи на ключовия управленски персонал са в размер на 73 х. евро (2025 г.: 68 х. евро), в т.ч:

- текущи възнаграждения – 23 х. евро (2025 г.: 23 х. евро);
- тантием – 49 х. лв. (2025 г.- 44 х. лв.)
- осигуровки – 1 х. евро (2025 г.: 1 х. евро).

27. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА ОТЧЕТА

Не са настъпили събития след отчетния период по отношение на обектите представени във финансовия отчет, които да изискват корекции или отделно оповестяване към 30 юни 2026 г.

В периода от 30 юни 2026 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

за първото шестмесечие

на 2026 г.



30 юли 2026 г.

I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ

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

- През 2006 г. е извършено 2-кратно увеличение на капитала, при които той нараства от 500 хил. лв. до 5 850 хил. лв.;
- В периода 2007 г. – 2019 г. са направени неколkokратни увеличения на акционерния капитал чрез емитиране на нови акции, при което неговият размер нараства от 5,850 хил. лв. до 21,416 хил. лв.
- През 2020 г. акционерният капитал е увеличен от 21,416 хил. лв. на 21,951 хил. 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.

Регистрираният капитал към 30.06.2026 год. в размер на 11 195 173,20 евро е разпределен в 21 951 320 броя безналични поименни акции с номинал 0.51 евро всяка.

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

Доклад за дейността за шестмесечието на 2026 г.

Наименование на акционер	Брой притежавани акции към 30.06.2026 г.	Процент от капитала	Брой притежавани акции към 31.12.2025 г.	Процент от капитала
„Софарма“ АД, ЕИК 831902088	8 497 673	38,71%	10 021 606	45,65%
“Телекомплект инвест” АД, ЕИК 201653294	4 511 692	20,55%	4 511 692	20,55%
„Донев Инвестмънтс Холдинг“ АД	1 362 000	06,20%	-	-
Венцислав Стоев	5 441 430	24,79%	5 441 430	24,79%

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

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

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

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

Дружеството се представлява и управлява от Изпълнителния директор Борис Борисов. Дата на изтичане на мандата на настоящите членове на СД е 20.06.2029 г.

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

Общото събрание на акционерите, проведеното на 24.06.2026 г. преизбра за нов тригодишен мандат членовете на Одитния комитет в състав:

Елена Големанова	Председател
Петя Лазарова	Член
Петранка Иванова	Член

II. РАЗВИТИЕ НА ДЕЙНОСТТА И ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

ФИНАНСОВИ РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО

	2026 EUR'000	2025 EUR'000	Изменение
Приходи от основна дейност	4,407	4,716	(7%)
Разходи за дейността	(1,229)	(1,097)	12%
Финансови приходи	16	49	(67%)
Печалба за периода	3,250	3,669	(11%)
Сума на активите	58,259	54,978	6%
Текущи активи	4,149	1,606	158%
Парични средства	3,896	1,449	169%
Основен капитал	11,195	11,223	0%
Нетни активи	54,648	51,525	6%
Нетекущи пасиви	871	796	9%
Текущи пасиви	2,740	2,657	3%

АНАЛИЗ НА ПРИХОДИТЕ

	2026 EUR'000	2025 EUR'000	изменение EUR'000	%
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	3,141	3,087	54	2%
Приходи от наеми на рекламна площ	33	32	1	3%
Приходи от административно обслужване	521	506	15	3%
Преценка на инвестиционни имоти до справедлива стойност	712	1,091	(379)	(35)%
Общо	4,407	4,716	(309)	(7)%

Структура на приходите	2026 EUR'000	% 2026 г.	2025 EUR'000	% 2025 г..
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	3,141	71%	3,087	65%
Приходи от наеми на рекламна площ	33	1%	32	1%
Приходи от административно обслужване	521	12%	506	11%
Преценка на инвестиционни имоти до справедлива стойност	712	16%	1,091	23%
Общо	4,407	100%	4,716	100%

Други доходи от дейността	2026 EUR'000	2025 EUR'000	Изменение EUR' '000
Приходи от неустойки	56	1	55
Общо	56	1	55

Доклад за дейността за шестмесечието на 2026 г.

През първото шестмесечие на 2026 г. няма съществена промяна в структурата на приходите на Дружеството спрямо същия период на предходната година. Поради спецификата на дейността, и през двата периода основен дял заемат приходите от наеми – 72% (2025 г. – 66 %). Тези приходи са реализирани във връзка със сключени договори за оперативен лизинг на инвестиционни имоти и рекламна площ и са в размер на 3,174 х. евро (2025 г. – 3,119 х. евро). Спрямо първото шестмесечие на 2025 г. приходите от наеми са нараснали с 55 х. евро или със 2 %. Увеличението се дължи основно на индексирането на наемите със заложените в договорите инфлационни индекси. Независимо от ръста на приходите от наеми, общите приходи на Дружеството намаляват със 7% спрямо предходния период, основно поради по-ниския положителен ефект от преоценка на инвестиционните имоти до справедлива стойност.

АНАЛИЗ НА РАЗХОДИТЕ

Структура на разходите	2026 EUR'000	% 2026 г.	2025 EUR'000	% 2025 г..
Разходи за материали	9	1%	11	1%
Разходи за външни услуги	1,083	88%	997	91%
Разходи за персонала	92	8%	86	8%
Разходи за амортизации	2	0%	3	0%
Други разходи	43	3%	-	0%
Общо	1,229	100%	1,097	100%

Динамика на разходите	2026 EUR'000	2025 EUR'000	Изменение EUR'000	Изменение %
Разходи за материали	9	11	(2)	(18%)
Разходи за външни услуги	1,083	997	86	9%
Разходи за персонала	92	86	6	7%
Разходи за амортизации	2	3	(1)	(33%)
Други разходи	43	-	43	n/a
Общо	1,229	1,097	132	12%

Основната част от разходите на Дружеството се формира от разходи за външни услуги и разходи за персонал в приблизително постоянно съотношение. Структурата на разходите по основните групи не претърпява съществена промяна спрямо предходния период.

В общата стойност на разходите за дейността основен дял заемат разходите за външни услуги – 88 %, които през текущия период са в размер 1,083 х. евро 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.

Доклад за дейността за шестмесечието на 2026 г.

Разходите за персонала представляват около 7% от общите разходи на Дружеството, като основен дял от тях са разходите за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите. Към края на отчетния период в Дружеството има едно лице, назначено по трудов договор.

Разходите за дейността за отчетния период нарастват с 12% или 132 х. евро спрямо предходния период.

Динамика на финансовите приходи	2026 EUR'000	2025 EUR'000	Изменение EUR'000	Изменение %
Приходи от лихви по краткосрочни депозити	16	49	(33)	(67%)
Общо	16	49	(33)	(67%)

Приходите от лихви са реализирани по срочен банков депозит в евро с падеж м. октомври 2026 г.

АНАЛИЗ НА КАПИТАЛОВИТЕ РЕСУРСИ, АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ

СОБСТВЕН КАПИТАЛ	2026 EUR'000	2026 %	2025 EUR'000	2025 %
Основен акционерен капитал	11,195	20%	11,223	22%
Резерви	15,342	28%	15,342	30%
Неразпределена печалба	28,111	51%	24,960	48%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	54,648	100%	51,525	100%

Основният акционерен капитал обхваща общо 21 951 320 бр. напълно платени поименни безналични акции с номинална стойност 0,51 евро за акция (31.12.2025 г. – 21 951 320 броя акции с номинал 1 лев). В съответствие с изискванията на чл.31, ал.3 от ЗВЕРБ, разликата от 28,358 евро между стойността на капитала, която се получава при прилагане на общото правило за превалутиране на салда (11,223,532 евро), и стойността на капитала, която се получава по специалния ред за превалутиране на всяка акция (11,195,173 евро), е отнесена на 1 януари 2026 г. към неразпределената печалба от минали години.

Към 30.06.2026 г. натрупаните печалби на Дружеството са в размер на 28,111 х. евро. (31.12.2025 г. : 24,960 х. евро). Печалбата на Дружеството за първото шестмесечие на 2026 г. е в размер на 3,250 х. евро. (2025 г.. – 3,669 х. евро).

Доклад за дейността за шестмесечието на 2026 г.

ПАСИВИ	2026 <i>EUR'000</i>	2026 %	2025 <i>EUR'000</i>	2025 %
Нетекущи задължения				
Получени депозити от наематели трети лица	555	15%	485	14%
Получени депозити от наематели свързани лица	297	8%	297	9%
Дългосрочни задължения към персонала	19	1%	14	0%
	871	24%	796	23%
Текущи задължения				
Задължения към свързани предприятия	1,883	52%	-	0%
Задължения за дивиденди	275	8%	2,069	60%
Търговски задължения	247	7%	284	8%
Задължения за данъци	140	4%	24	1%
Други текущи задължения	195	5%	280	8%
	2,740	76%	2,657	77%
ОБЩО ПАСИВИ	3,611	100%	3,453	100%

През първото шестмесечие на 2026 г. общата стойност на пасивите на Дружеството нараства със 158 х. евро или 5% спрямо предходната година и към 30 юни 2026 г. възлиза на 3,611 х. евро (2025 г. – 3,453 х. евро).

Структурата на пасивите остава относително стабилна, като текущите задължения продължават да формират основната част от общите пасиви – 76% (2025 г. – 77%), а нетекущите задължения представляват 24% (2025 г. – 23%).

Редовното Общо събрание на акционерите на “СОФАРМА ИМОТИ” АДСИЦ, проведено на 24.06.2026 год. взе решение за разпределяне на дивидент на акционерите в размер на 2,195 х. евро. Брутният дивидент на една акция е 0,10 евро. В съответствие с Правилника на „Централен депозитар” АД, дивидентът ще се изплаща чрез съответния инвестиционен посредник за лицата с клиентски сметки и чрез обслужващата банка на Дружеството – „Банка ДСК“ АД, за лицата с лични сметки. „Софарма имоти“ АДСИЦ започна изплащането на дивидента за 2025 год. на 31.07.2025 г., съгласно изготвен от Централен депозитар АД списък на правоимащите лица към 09.07.2025 г.

Доклад за дейността за шестмесечието на 2026 г.

АКТИВИ	2026 EUR'000	2026 %	2025 EUR'000	2025 %
Нетекущи активи				
Инвестиционни имоти	54,100	93%	53,360	97%
Други дълготрайни материални активи	7	0%	11	0%
Нематериални активи	3	0%	1	0%
	54,110	93%	53,372	97%
Текущи активи				
Търговски вземания	118	0%	114	0%
Вземания от свързани предприятия	34	0%	18	0%
Други текущи вземания и предплатени разходи	101	0%	25	0%
Парични средства и парични еквиваленти	3,896	7%	1,449	3%
	4,149	7%	1,606	3%
ОБЩО АКТИВИ	58,259	100%	54,978	100%

През първото шестмесечие на 2026 г. общата стойност на активите на Дружеството нараства с 3,281 х. евро или 6% спрямо предходната година и към 30 юни 2026 г. възлиза на 58,259 х. евро (2025 г. – 54,978 х. евро).

Структурата на активите запазва характерния си профил, като нетекущите активи представляват 93% от общите активи (2025 г. – 97%), а основната им част се формира от инвестиционни имоти, които възлизат на 54,100 х. евро или 93% от общите активи. 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).

През отчетния период текущите активи нарастват значително – от 1,606 х. евро до 4,149 х. евро, като увеличението се дължи основно на нарастването на паричните средства и паричните еквиваленти, които достигат 3,896 х. евро (2025 г. – 1,449 х. евро). Вземанията от клиенти, от свързани предприятия и другите текущи вземания остават с несъществен относителен дял в общата стойност на активите.

Шестмесечният финансов отчет на „Софарма имоти“ АДСИЦ към 30.06.2026 г. не е заверен от регистриран одитор.

III. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ПЕРИОДА

На 05.06.2026 г. „Софарма имоти“ АДСИЦ получи Уведомление за дялово участие от „Софарма“ АД за сделка - продажба на акции от капитала на „Софарма имоти“ АДСИЦ, с която сделка „Софарма“ АД намалява участието си в капитала на „Софарма имоти“ АДСИЦ под 45%.

На 12.06.2026 г. „Софарма имоти“ АДСИЦ получи Уведомление за дялово участие от „Донев инвестмънтс холдинг АД“ АД за сделка - покупка на акции от капитала на „Софарма имоти“ АДСИЦ, с която сделка участието на „Донев инвестмънтс холдинг“ АД в капитала на „Софарма имоти“ АДСИЦ е над 5%.

На 15.06.2026 г. „Софарма имоти“ АДСИЦ получи Уведомление за дялово участие от „Софарма“ АД за сделка - продажба на акции от капитала на „Софарма имоти“ АДСИЦ, с която сделка „Софарма“ АД намалява участието си в капитала на „Софарма имоти“ АДСИЦ под 40%.

На 24.06.2026 година в гр. София, ул. „Лъчезар Станчев“ № 5, комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“, етаж партер, Зала 3, се проведе Редното Общото събрание на акционерите на „Софарма имоти“ АДСИЦ, на което бяха взети следните решения:

Общото събрание на акционерите прие Одитирания Годишния финансов отчет на Дружеството за 2025 год. и прие предложението на Съвета на директорите, печалбата, реализирана през 2025 год., в размер на 14 037 065,47 лева (7 177 037,61 евро), а след преобразуване по реда на чл. 29, ал. 3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация – в размер на 9 617 261,88 лева (4 917 227,92 евро), да се разпредели, както следва: за годишен дивидент на акционерите в размер на 4 552 073,66 евро (четири милиона петстотин петдесет и две хиляди седемдесет и три евро и шестдесет и шест евроцента), определен съгласно изискванията на чл. 29, ал. 1 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация, от който, след приспадане на платения за първото шестмесечие на 2025 год. авансов 6-месечен дивидент в размер на 4 609 777,20 лева (2 356 941,66 евро), остава да се изплатят на акционерите 2 195 132 (два милиона сто деветдесет и пет хиляди сто тридесет и две) евро или брутен дивидент на една акция в размер на 0,10 евро (десет евроцента); формираната печалба след разпределение на дивидента, възлизаща на 2 624 963,95 евро (два милиона шестстотин двадесет и четири хиляди деветстотин шестдесет и три евро и деветдесет и пет евроцента), да остане като неразпределена печалба. На основание чл. 115в, ал. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа право да получат дивидент имат лицата, вписани в централния регистър на ценни книжа, като такива с право на дивидент на 14-ия ден след деня на Общото събрание, на което е приет Годишният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата. Дивидентът ще се изплаща със съдействието на „Централен депозитар“ АД: чрез съответния инвестиционен посредник за лицата с клиентски сметки при инвестиционни посредници; и чрез банката-депозитар на Дружеството – „Банка ДСК“ АД, за срок до 6 месеца, считано от началната дата за изплащането му, за лицата без клиентски сметки при инвестиционни

посредници. Изплащането на дивидента ще се извърши в срока по чл. 29, ал. 1 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация, а именно – до 31.12.2026 год.

Общото събрание на акционерите избра специализирано одиторско предприятие „БДО БЪЛГАРИЯ“ ООД, гр. София 1504, ул. „Оборище“ № 38, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 030278596, регистрационен номер 015 в регистъра на регистрирани одитори - одиторски дружества, обнародван от Института на дипломираните експерт-счетоводители в България и Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори в България.

Общото събрание на акционерите преизбра за нов мандат членовете на Одитния комитет на Дружеството Петя Николова Лазарова, Елена Стефанова Големанова и Петранка Георгиева Иванова, съгласно предложението на Председателя на Съвета на директорите на Дружеството.

Общото събрание на акционерите одобри изготвените от Съвета на директорите изменения в Устава на Дружеството, с цел привеждането му в съответствие с изискванията на Закона за въвеждане на еврото в Република България. Уставът е вписан в Търговския регистър под № 20260703184606.

Общото събрание на акционерите прие изменения и допълнения в Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „Софарма имоти“ АДСИЦ, съгласно предложенията на Съвета на директорите на Дружеството.

Общото събрание на акционерите одобри изготвеният от Съвета на директорите Мотивиран доклад по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК относно целесъобразността и условията на сделки за отдаване под наем на собствени на „Софарма имоти“ АДСИЦ недвижими имоти с дружества от групата на „Софарма“ АД като съответни наематели, попадащи в приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК.

Общото събрание на акционерите овластява Съвета на директорите на Дружеството да сключи сделки от приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК, при условията и сроковете съгласно Раздел I – Раздел XI от изготвения от Съвета на директорите на Дружеството Мотивиран доклад по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК.

Всички обстоятелства, които Дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземане на решение да придобият, продадат или да продължат да притежават акции са оповестени публично, вкл. и във финансовия отчет за периода, приключващ на 30.06.2026 г. чрез Единната информационна система (ЕИС) на КФН - <https://eis.fsc.bg/>; чрез интернет портала на БФБ АД - www.x3news.com и на сайта на Дружеството - www.sopharma-imoti.com.

IV. ВЛИЯНИЕ НА ВАЖНИТЕ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ КЪМ 30.06.2026 Г. ВЪРХУ РЕЗУЛТАТИТЕ И ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Не са настъпили събития след датата, към която е съставен шестмесечният финансов отчет по отношение на обектите, представени във финансовия отчет, които да изискват корекции или отделно оповестяване към 30.06.2026 г., освен оповестените в отчета.

V. ОПИСАНИЕ НА ОСНОВНИТЕ РИСКОВЕ И НЕСИГУРНОСТИ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНО „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ

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, 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, ликвиден, и за риска при използването основно на не деривативни инструменти.

ВАЛУТЕН РИСК

Дружеството не е изложено на значителен валутен риск, защото всички негови операции и сделки са деноминирани в евро и към края на отчетния период няма експозиции във валута, различна от евро.

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 вземания от клиенти.

Паричните средства на Дружеството се влагат в първокласни банки, 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 осъществява 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. Дружеството 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 ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

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

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 финансиране, 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.

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.

VI. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СКЛЮЧЕНИ ГОЛЕМИ СДЕЛКИ ПО СМИСЪЛА НА § 1, Т.6 ОТ ДОПЪЛНИТЕЛНАТА РАЗПОРЕДБА НА ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО, СЪГЛ. ЧЛ. 12, АЛ.3 ОТ НАРЕДБА № 2 ОТ 09.11.2021 Г.

1. *Сделки между свързани лица, сключени през отчетния период на текущата финансова година, които са повлияли съществено на финансовото състояние, или резултатите от дейността на дружеството в този период*

Сделките със свързани лица през отчетния период са оповестени в приложение № 24 към шестмесечният финансов отчет на Дружеството.

2. *Промените в сключените сделки със свързани лица, оповестени в годишния отчет, които имат съществено въздействие върху финансовото състояние, или резултатите от дейността на дружеството през съответния отчетен период на текущата финансова година.*

Доклад за дейността за шестмесечието на 2026 г.

Продажби на свързани лица	2026 EUR'000	2025 EUR'000	Изменение Δ 2026/20225
Приходи от наеми	964	953	1%
Приходи от администриране и обслужване на имоти	131	126	4%
Префактурирани консумативи на наематели	81	75	8%
Начислени дивиденди	1,914	3,908	(51%)
Общо	3,090	5,062	(39%)

Продажбите към свързани лица през отчетния период възлизат на 3,090 х. евро, което представлява намаление с 39% спрямо предходната година. Основната причина за намалението е спадът на начислените дивиденди с 51%, което се дължи на изплащането на шестмесечен дивидент през 2025 г.

VII. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ

За периода 01.01.2026 год. до 30.06.2026 год. цените на акциите на „Софарма имоти“ АДСИЦ се движат в следните граници:

Начална цена към 01.01.2026 г.: 4.6016 евро

Последна цена към 30.6.2026 г.: 4.0800 евро

Максимална цена към 12.02.2026 г.: 4.9600 евро

Минимална цена към 17.06.2026 г.: 4.0600 евро

Пазарната капитализация към 30.06.2026 г. е 89 561 386 евро при брой емитирани акции 21 951 320.

VIII. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

Няма настъпили други събития след датата на отчетния период.

30.07.2026 г.

„СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ:

Борис Борисов – Изпълнителен директор

Boris Anchev
Borisov

Digitally signed by
Boris Anchev Borisov
Date: 2026.07.30
12:05:47 +03'00'

към чл. 12, ал. 1, т. 1 от Наредба № 2 от 09.11.2021 г. на КФН
на „Софарма имоти“ АДСИЦ за периода от 01.01.2026 г. до 30.06.2026 г.

1. *Промяна на лицата, упражняващи контрол върху дружеството* - Няма лица, упражняващи контрол върху дружеството.

Към 30.06.2026 г. акционери, притежаващи 5% от капитала на „Софарма имоти“ АДСИЦ са следните:

Наименование на акционер	Брой притежавани акции към 30.06.2026 г.	Процент от капитала	Брой притежавани акции към 31.12.2025 г.	Процент от капитала
„Софарма“ АД, ЕИК 831902088	8 497 673	38.71%	10 021 606	45.65%
“Телекомплект инвест” АД, ЕИК 201653294	4 511 692	20,55%	4 511 692	20,55%
„Донев Инвестмънтс Холдинг“ АД	1 362 000	06.20%	-	-
Венцислав Стоев	5 441 430	24,79%	5 441 430	24,79%

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

2. Няма *откриване на производство по несъстоятелност за дружеството или за негово дъщерно дружество и всички съществени етапи, свързани с производството до обявяване на дружеството в несъстоятелност.*

3. Няма *сключване или изпълнение на съществени сделки.*

4. Няма *решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие.*

5. *Промяна на одиторите на дружеството* – Общото събрание на акционерите, проведено на 24.06.2026 г. избра специализирано одиторско предприятие „БДО БЪЛГАРИЯ“ ООД, гр. София 1504, ул. „Оборище“ № 38, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 030278596, регистрационен номер 015 в регистъра на регистрирани одитори за проверка и заверка на Годишния финансов отчет на Дружеството за 2026 год.

6. Няма *образуване или прекратяване на съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до задължения или вземания на дружеството или негово дъщерно дружество, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на дружеството.*

7. Покупка, продажба или учреден залог на дялови участия в търговски дружества от емитента или негово дъщерно дружество:

На 05.06.2026 г. „Софарма имоти“ АДСИЦ получи Уведомление за дялово участие от „Софарма“ АД за сделка - продажба на акции от капитала на „Софарма имоти“ АДСИЦ, с която сделка „Софарма“ АД намалява участието си в капитала на „Софарма имоти“ АДСИЦ под 45%.

На 12.06.2026 г. „Софарма имоти“ АДСИЦ получи Уведомление за дялово участие от „Донев инвестмънтс холдинг АД“ АД за сделка - покупка на акции от капитала на „Софарма имоти“ АДСИЦ, с която сделка „Донев инвестмънтс холдинг“ АД увеличава участието си в капитала на „Софарма имоти“ АДСИЦ над 5%.

На 15.06.2026 г. „Софарма имоти“ АДСИЦ получи Уведомление за дялово участие от „Софарма“ АД за сделка - продажба на акции от капитала на „Софарма имоти“ АДСИЦ, с която сделка „Софарма“ АД намалява участието си в капитала на „Софарма имоти“ АДСИЦ под 40%.

8. Други обстоятелства, които дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават публично предлагани ценни книжа:

На 24.06.2026 година в гр. София, ул. „Лъчезар Станчев“ № 5, комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“, етаж партер, Зала 3, се проведе Редното Общото събрание на акционерите на „Софарма имоти“ АДСИЦ, на което бяха взети следните решения:

Общото събрание на акционерите прие Одитирания Годишния финансов отчет на Дружеството за 2025 год. и прие предложението на Съвета на директорите, печалбата, реализирана през 2025 год., в размер на 14 037 065,47 лева (7 177 037,61 евро), а след преобразуване по реда на чл. 29, ал. 3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация – в размер на 9 617 261,88 лева (4 917 227,92 евро), да се разпредели, както следва: за годишен дивидент на акционерите в размер на 4 552 073,66 евро (четири милиона петстотин петдесет и две хиляди седемдесет и три евро и шестдесет и шест евроцента), определен съгласно изискванията на чл. 29, ал. 1 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация, от който, след приспадане на платения за първото шестмесечие на 2025 год. авансов 6-месечен дивидент в размер на 4 609 777,20 лева (2 356 941,66 евро), остава да се изплатят на акционерите 2 195 132 (два милиона сто деветдесет и пет хиляди сто тридесет и две) евро или **брутен дивидент на една акция в размер на 0,10 евро (десет евроцента)**; формираната печалба след разпределение на дивидента, възлизаща на 2 624 963,95 евро (два милиона шестстотин двадесет и четири хиляди деветстотин шестдесет и три евро и деветдесет и пет евроцента), да остане като неразпределена печалба. На основание чл. 115в, ал. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа право да получат дивидент имат лицата, вписани в централния регистър на ценни книжа, като такива с право на дивидент на 14-ия ден след деня на Общото събрание, на което е приет Годишният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата. Дивидентът ще се изплаща със съдействието на

„Централен депозитар“ АД: чрез съответния инвестиционен посредник за лицата с клиентски сметки при инвестиционни посредници; и чрез банката-депозитар на Дружеството – „Банка ДСК“ АД, за срок до 6 месеца, считано от началната дата за изплащането му, за лицата без клиентски сметки при инвестиционни посредници. Изплащането на дивидента ще се извърши в срока по чл. 29, ал. 1 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация, а именно – до 31.12.2026 год.

Общото събрание на акционерите одобри изготвените от Съвета на директорите изменения в Устава на Дружеството, с цел привеждането му в съответствие с изискванията на Закона за въвеждане на еврото в Република България. Уставът е вписан в Търговския регистър под № 20260703184606.

Общото събрание на акционерите прие изменения и допълнения в Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „Софарма имоти“ АДСИЦ, съгласно предложенията на Съвета на директорите на Дружеството.

Общото събрание на акционерите одобри изготвеният от Съвета на директорите Мотивиран доклад по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК относно целесъобразността и условията на сделки за отдаване под наем на собствени на „Софарма имоти“ АДСИЦ недвижими имоти с дружества от групата на „Софарма“ АД като съответни наематели, попадащи в приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК.

Общото събрание на акционерите овластява Съвета на директорите на Дружеството да сключи сделки от приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК, при условията и сроковете съгласно Раздел I – Раздел XI от изготвения от Съвета на директорите на Дружеството Мотивиран доклад по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК.

Всички обстоятелства, които Дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземане на решение да придобият, продадат или да продължат да притежават акции са оповестени публично, вкл. и финансовия отчет за периода, приключващ на 30.06.2026 г. чрез Единната информационна система (ЕИС) на КФН - <https://eis.fsc.bg/>; чрез интернет портала на БФБ АД - www.x3news.com и на сайта на Дружеството - www.sopharma-imoti.com.

30.07.2026 г.

„СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ:

Борис Борисов – Изпълнителен директор

Boris
Anchev
Borisov



Digitally signed
by Boris Anchev
Borisov
Date: 2026.07.30
12:08:45 +03'00'

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

по чл. 31, ал. 1-5 от ЗДСИЦДС, чл. 20, ал. 2, т. 1
от Наредба № 2/09.11.2021 г. на „Софарма имоти” АДСИЦ
към 30.06.2026 г.

I. 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 94.47 %.

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 30.06.2026 год. 99,81 % 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 30.06.2026 год. 99,64 % 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:

- „Софарма имоти“ АДСИЦ е инвестирало свободните си средства в срочен банков депозит в банка „Алианц Банк България“ АД, ЕИК 128001319, оперираща на територията на страната;
- 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 притежава 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 няма 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 недвижимите 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 135 х. евро., в т.ч. сума в размер на 78 х. евро е капитализирана към балансовата стойност на имотите (2025 г.:47 х. евро в т.ч сума в размер на 6 х. евро е капитализирана към балансовата стойност на имотите)

- 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 30.06.2026 г. неплатените към дружеството наеми са в размер на 43 х. евро и представляват 28,29 % от всички търговски вземания, произтичащи по договори за наем (31.12.2025 г. – 31.40 %).

30.07.2026 г.

„СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ:

Boris
Anchev
Borisov

Digitally signed
by Boris Anchev
Borisov
Date: 2026.07.30
12:09:51 +03'00'

Борис Борисов – Изпълнителен директор

Допълнителна информация
към шестмесечния финансов отчет на „Софарма имоти” АДСИЦ по чл. 12, ал.1, т.4
от Наредба № 2 от 09.11.2021 год. на КФН към 30.06.2026 г.

Съветът на директорите на „Софарма имоти” АДСИЦ уведомява всички настоящи и бъдещи инвеститори, че представената допълнителна информация по чл. 12, ал.1, т.4 от Наредба № 2 от 09.11.2021 год. на КФН е изготвена към 30.06.2026 г. и е в интерес на инвеститорите е да се запознаят с информацията, преди да вземат решение да инвестират в ценните книжа на Дружеството.

1. информация за промените в счетоводната политика през отчетния период, причините за тяхното извършване и по какъв начин се отразяват на финансовия резултат и собствения капитал на емитента – През отчетния период има промяна в стойностния праг на същественост на Дълготрайните материални активи от 383,47 евро на 500 евро, което предствлява промяна в счетоводната политика на Дружеството.

2. информация за настъпили промени в група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството на емитента, ако участва в такава група - Дружеството не е част от икономическа група.

3. информация за резултатите от организационни промени в рамките на емитента, като преобразуване, продажба на дружества от група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството, апортни вноски от дружеството, даване под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, преустановяване на дейност – Няма организационни промени в рамките на емитента, като преобразуване, продажба на дружества от група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството, апортни вноски от дружеството, дългосрочни инвестиции, преустановяване на дейност. Дружеството отдава под наем всички търговски обекти, които притежава.

4. становище на управителния орган относно възможностите за реализация на публикувани прогнози за резултатите от текущата финансова година, като се отчитат резултатите от текущото шестмесечие, както и информация за факторите и обстоятелствата, които ще повлияят на постигането на прогнозните резултати най-малко до края на текущата финансова година - Дружеството не е оповестявало прогноза за 2026 година.

5. данни за лицата, притежаващи пряко и/или непряко най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание към края на шестмесечието, и промените в притежаваните от лицата гласове за периода от началото на текущата финансова година до края на отчетния период:

Акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от гласовете в ОСА на „Софарма имоти” АДСИЦ:

Наименование на акционер	Брой притежавани акции към 30.06.2026 г.	Процент от капитала	Брой притежавани акции към 31.12.2025 г.	Процент от капитала
„Софарма“ АД, ЕИК 831902088	8 497 673	38.71%	10 021 606	45.65%
“Телекомплект инвест” АД, ЕИК 201653294	4 511 692	20,55%	4 511 692	20,55%
„Донев Инвестмънтс Холдинг“ АД	1 362 000	06.20%	-	-
Венцислав Стоев	5 441 430	24,79%	5 441 430	24,79%

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

6. данни за акциите, притежавани от членовете на управителните и контролните органи на емитента към края на шестмесечието, както и промените, настъпили за периода от началото на текущата финансова година до края на отчетния период за всяко лице поотделно:

ИМЕ	Брой притежавани акции към 30.06.2026 г.	Процент от капитала	Брой притежавани акции към 31.12.2025 г.	Процент от капитала
Борис Борисов - Изпълнителен член на СД	695 000	3.17%	685 000	3. 12%
Бисера Лазарова - Председател на СД	не притежава акции	-	не притежава акции	-
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.

7. информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал на емитента; 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 висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал на дружеството. Общата стойност на вземанията по всички образувани производства не надхвърля 10 на сто от собствения капитал на дружеството.

8. информация за отпуснатите от емитента или от негово дъщерно дружество, или от техни дъщерни дружества заеми, предоставените обезпечения или поетите задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, в т.ч. и на свързани лица с посочване на имена или наименование и ЕИК на лицето, характера на взаимоотношенията между емитента или неговите дъщерни дружества и лицето заемополучател, размер на неизплатената главница, лихвен процент, дата на сключване на договора, включително допълнителни споразумения, 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 – Към 30.06.2026 г. не са отпускани заеми, предоставяни гаранции и не са поемани задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, в това число и на свързани лица.

30.07.2026 г.

„СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ:

Boris
Anchev
Borisov

Digitally signed by
Boris Anchev
Borisov
Date: 2026.07.30
12:10:59 +03'00'

Борис Борисов – Изпълнителен директор

**Вътрешна информация по чл. 12, ал. 1, т. 2
от Наредба № 2 от 09.11.2021 г. на КФН
на „Софарма имоти“ АДСИЦ
за периода от 01.01.2026 г. до 30.06.2026 г.**

Вътрешна информация

по чл. 7 от Регламент (ЕС) No 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 12.06.2014 г.) (Регламент 596/2014) относно обстоятелствата, настъпили през периода, приключващ на 30.06.2026 г. за „Софарма имоти“ АДСИЦ

„Софарма имоти“ АДСИЦ оповестява регулираната информация на Комисията за финансов надзор, Българска фондова борса АД и обществеността чрез:

- Единната информационна система (ЕИС) на КФН - <https://eis.fsc.bg/>;
- интернет страницата на „Българска Фондова Борса“ АД - <http://www.x3news.com/?page=News&uniqid=61f3b78cb0576#>;
- електронна страница на Дружеството - <https://sopharma-imoti.com/#> в секция „Инвестор център“.

30.01.2026 „Софарма имоти“ АДСИЦ оповести междинен финансов отчет за четвърто тримесечие на 2025 г.

31.03.2026 „Софарма имоти“ АДСИЦ оповести Годишен финансов отчет за 2025 г.

02.06.2026 „Софарма имоти“ АДСИЦ оповести **Уведомление по чл. 19 на Регламент (ЕС) № 596/2014 на Европейския Парламент и на Съвета от 16 април 2014 година** - за продажба на 01.06.2026 г. на 9181 броя акции при средна цена 4.30 евро от „Софарма“ АД.

03.06.2026 „Софарма имоти“ АДСИЦ оповести **Уведомление по чл. 19 на Регламент (ЕС) № 596/2014 на Европейския Парламент и на Съвета от 16 април 2014 година** - за покупка на 02.06.2026 г. на 3 000 броя акции при средна цена 4.14 евро от Борис Борисов – Изп. член на СД.

03.06.2026 „Софарма имоти“ АДСИЦ оповести **Уведомление по чл. 19 на Регламент (ЕС) № 596/2014 на Европейския Парламент и на Съвета от 16 април 2014 година** - за продажба на 02.06.2026 г. на 34 382 броя акции при средна цена 4.14 евро от „Софарма“ АД.

04.06.2026 „Софарма имоти“ АДСИЦ оповести **Уведомление по чл. 19 на Регламент (ЕС) № 596/2014 на Европейския Парламент и на Съвета от 16 април 2014 година** - за продажба на 03.06.2026 г. на 71 203 броя акции при средна цена 4.11 евро от „Софарма“ АД.

05.06.2026 „Софарма имоти“ АДСИЦ оповести **Уведомление по чл. 19 на Регламент (ЕС) № 596/2014 на Европейския Парламент и на Съвета от 16 април 2014 година** за значително дялово участие от „Софарма“ АД-под 45%.

05.06.2026 „Софарма имоти“ АДСИЦ оповести **Уведомление по чл. 19 на Регламент (ЕС) № 596/2014 на Европейския Парламент и на Съвета от 16 април 2014 година** за продажба на 04.06.2026 г. на 12 000 броя акции при средна цена 4.14 евро от „Софарма“ АД.

05.06.2026 „Софарма имоти“ АДСИЦ оповести **Уведомление по чл. 19 на Регламент (ЕС) № 596/2014 на Европейския Парламент и на Съвета от 16 април 2014 година** - за покупка на 05.06.2026 г. на 1 000 броя акции при средна цена 4.10 евро от Борис Борисов – Изп. член на СД.

08.06.2026 „Софарма имоти“ АДСИЦ оповести **Уведомление по чл. 19 на Регламент (ЕС) № 596/2014 на Европейския Парламент и на Съвета от 16 април 2014 година** за продажба на 05.06.2026 г. на 511 800 броя акции при средна цена 4.10 евро от „Софарма“ АД.

09.06.2026 „Софарма имоти“ АДСИЦ оповести **Уведомление по чл. 19 на Регламент (ЕС) № 596/2014 на Европейския Парламент и на Съвета от 16 април 2014 година** за продажба на 08.06.2026 г. на 84 764 броя акции при средна цена 4.08 евро от „Софарма“ АД.

10.06.2026 „Софарма имоти“ АДСИЦ оповести **Уведомление по чл. 19 на Регламент (ЕС) № 596/2014 на Европейския Парламент и на Съвета от 16 април 2014 година** за продажба на 09.06.2026 г. на 147 634 броя акции при средна цена 4.08 евро от „Софарма“ АД.

11.06.2026 „Софарма имоти“ АДСИЦ оповести **Уведомление по чл. 19 на Регламент (ЕС) № 596/2014 на Европейския Парламент и на Съвета от 16 април 2014 година** за продажба на 10.06.2026 г. на 116 583 броя акции при средна цена 4.08 евро от „Софарма“ АД.

12.06.2026 „Софарма имоти“ АДСИЦ оповести **Уведомление по чл. 19 на Регламент (ЕС) № 596/2014 на Европейския Парламент и на Съвета от 16 април 2014 година** за продажба на 11.06.2026 г. на 96 000 броя акции при средна цена 4.08 евро от „Софарма“ АД.

12.06.2026 „Софарма имоти“ АДСИЦ оповести **Уведомление по чл. 1486 от ЗППЦК**, за дялово участие от Донев инвестмънтс холдинг АД в капитала на Софарма имоти АДСИЦ – над 5%.

12.06.2026 „Софарма имоти“ АДСИЦ оповести **Уведомление по чл. 19 на Регламент (ЕС) № 596/2014 на Европейския Парламент и на Съвета от 16 април 2014 година** - за покупка на 12.06.2026 г. на 2 500 броя акции при средна цена 4.08 евро от Борис Борисов – Изп. член на СД.

12.06.2026 „Софарма имоти“ АДСИЦ оповести **Уведомление по чл. 19 на Регламент (ЕС) № 596/2014 на Европейския Парламент и на Съвета от 16 април 2014 година** - за покупка на 12.06.2026 г. на 6 000 броя акции при средна цена 4.08 евро от Радост Борисова – Лице тясно свързано с лице, което изпълнява ръководни функции по буква а) чл. 3, ал. 1, т. 26 на Регламент (ЕС) №596/2014.

15.06.2026 „Софарма имоти“ АДСИЦ оповести **Уведомление по чл. 19 на Регламент (ЕС) № 596/2014 на Европейския Парламент и на Съвета от 16 април 2014 година** за продажба на 12.06.2026 г. на 133 017 броя акции при средна цена 4.08 евро от „Софарма“ АД.

15.06.2026 „Софарма имоти“ АДСИЦ оповести **Уведомление по чл. 1486 от ЗППЦК**, за значително дялово участие от „Софарма“ АД-под 40%.

16.06.2026 „Софарма имоти“ АДСИЦ оповести **Уведомление по чл. 19 на Регламент (ЕС) № 596/2014 на Европейския Парламент и на Съвета от 16 април 2014 година** за продажба на 15.06.2026 г. на 31 500 броя акции при средна цена 4.08 евро от „Софарма“ АД.

17.06.2026 „Софарма имоти“ АДСИЦ оповести **Уведомление по чл. 19 на Регламент (ЕС) № 596/2014 на Европейския Парламент и на Съвета от 16 април 2014 година** - за покупка на 16.06.2026 г. на 1 500 броя акции при средна цена 4.08 евро от Борис Борисов – Изп. член на СД.

17.06.2026 „Софарма имоти“ АДСИЦ оповести **Уведомление по чл. 19 на Регламент (ЕС) № 596/2014 на Европейския Парламент и на Съвета от 16 април 2014 година** за продажба на 16.06.2026 г. на 134 500 броя акции при средна цена 4.08 евро от „Софарма“ АД.

19.06.2026 „Софарма имоти“ АДСИЦ оповести **Уведомление по чл. 19 на Регламент (ЕС) № 596/2014 на Европейския Парламент и на Съвета от 16 април 2014 година** за продажба на 18.06.2026 г. на 3 012 броя акции при средна цена 4.08 евро от „Софарма“ АД.

22.06.2026 „Софарма имоти“ АДСИЦ оповести Уведомление по чл. 19 на Регламент (ЕС) № 596/2014 на Европейския Парламент и на Съвета от 16 април 2014 година за продажба на 19.06.2026 г. на 4 882 броя акции при средна цена 4.08 евро от „Софарма“ АД.

23.06.2026 „Софарма имоти“ АДСИЦ оповести Уведомление по чл. 19 на Регламент (ЕС) № 596/2014 на Европейския Парламент и на Съвета от 16 април 2014 година за продажба на 22.06.2026 г. на 4 820 броя акции при средна цена 4.08 евро от „Софарма“ АД.

29.06.2026 „Софарма имоти“ АДСИЦ оповести Уведомление по чл. 19 на Регламент (ЕС) № 596/2014 на Европейския Парламент и на Съвета от 16 април 2014 година за продажба на 26.06.2026 г. на 1 180 броя акции при средна цена 4.08 евро от „Софарма“ АД.

01.07.2026 „Софарма имоти“ АДСИЦ оповести Уведомление по чл. 19 на Регламент (ЕС) № 596/2014 на Европейския Парламент и на Съвета от 16 април 2014 година за продажба на 30.06.2026 г. на 2 950 броя акции при средна цена 4.08 евро от „Софарма“ АД.

06.07.2026 „Софарма имоти“ АДСИЦ вписа в Търговския регистър под № 20260703184606 промени в Устава на Дружеството.

30.07.2026 г.

„СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ:

Борис Борисов – Изпълнителен директор

Boris
Anchev
Borisov

Digitally signed by
Boris Anchev
Borisov
Date: 2026.07.30
12:12:19 +03'00'

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 2026 г.
Крайна дата:	30 юни 2026 г.
Дата на съставяне:	30 юли 2026 г.
Данни за лицето	
Наименование на лицето:	Софарма Имоти
Тип лице:	АДСИЦ
ЕИК:	175056266
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:	
E-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 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".

Нормативно изискване	Финансов резултат на Софарма Имоти АДСИЦ за периода: 01.01.2026-30.06.2026 г.	Стойност в евро
	счетоводна печалба	3 249 400.32 €
	счетоводна загуба	
чл. 29, ал. 3, т. 1 от ЗДСИЦДС	Увеличен/намален с разходите/приходите от последващи оценки на недвижими имоти;	
	увеличение	
	намаление	-712 376.11 €
чл. 29, ал. 3, т. 2 от ЗДСИЦДС	Увеличен/намален със загубите/печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти;	
	увеличение	
	намаление	
чл. 29, ал. 3, т. 3 от ЗДСИЦДС	Увеличен/намален в годината на прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти с положителната/отрицателната разлика между:	
	а) продажната цена на недвижимия имот	
	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. 4 от ЗДСИЦДС	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 ЗДСИЦДС	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 ЗДСИЦДС	Намален в годината на извършването им с плащанията за лихви по дългови ценни книжа по чл. 26, ал. 2, т. 1 от ЗДСИЦДС и по банкови кредити по чл. 26, ал. 2, т. 2 от ЗДСИЦДС, невключени в отчета за всеобхватния доход;	
чл. 29, ал. 3, т. 7 от ЗДСИЦДС	Намален в годината на извършването им с плащанията за погасяване на главници по дългови ценни книжа по чл. 26, ал. 2, т. 1 от ЗДСИЦДС и по банкови кредити по чл. 26, ал. 2, т. 2 от ЗДСИЦДС;	
	Сума за разпределяне на дивидент;	2 537 024.21 €
	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.	2 283 321.79 €
	Чиста стойност на имуществото по чл. 247а, ал. 1 от Търговския закон;	26 537 471.17 €
	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;	54 648 205.31 €
чл. 247а, ал. 3 от ТЗ	Коригиран размер на годишния дивидент, в съответствие с чл. 247а, ал. 3 от Търговския закон: <i>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.</i>	

Забележки:

1. Клетките, съдържащи счетоводната печалба и увеличение на финансовия резултат, се записват с положителна стойност.
2. Клетките, съдържащи счетоводната загуба и намаление на финансовия резултат, се записват с отрицателна стойност.
3. В случай, че размерът на годишния дивидент, изискван от чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС, 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:

Съставител:

.....
Petya
Nikolova
.....
Lazarova

Digitally signed by
Petya Nikolova
Lazarova
Date: 2026.07.30
11:40:46 +03'00'

Представяващ/и:

.....
Boris Anchev
Borisov

Digitally signed by
Boris Anchev Borisov
Date: 2026.07.30
12:13:58 +03'00'



ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 100о, ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Долуподписаните, Борис Борисов – Изпълнителен член на Съвета на директорите на „Софарма имоти“ АДСИЦ и Петя Лазарова – съставител на финансовите отчети 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,

ДЕКЛАРИРАМЕ, че доколкото ни е известно:

1. Комплектът финансови отчети към 30.06.2026 г., съставени съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразяват вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на „Софарма имоти“ АДСИЦ.
2. Докладът за дейността на „Софарма имоти“ АДСИЦ към 30.06.2026 г., съдържа достоверен преглед на информацията по чл. 100о, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК.

30.07.2026 г.
гр. София

ДЕКЛАРАТОРИ:

Boris Anchev
Borisov

Digitally signed by
Boris Anchev Borisov
Date: 2026.07.30
12:15:09 +03'00'

.....
Борис Борисов
Изп. член на СД

Petya
Nikolova
Lazarova

Digitally signed
by Petya
Nikolova
Lazarova
Date: 2026.07.30
11:41:03 +03'00'

.....
Петя Лазарова
Гл. Счетоводител