

**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
НА „СОФАРМА ИМОТИ” АДСИЦ
КЪМ 30.06.2008 ГОДИНА**

I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

“Софарма имоти” АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти, по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

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

Регистрираният капитал в размер на 11 700 000 лв. и е разпределен в 11 700 000 броя безналични поименни акции с номинал 1 лев всяка една от тях.

„Софарма имоти” АДСИЦ е публично дружество съгласно Закона за публично предлагане на ценни книжа.

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

Бисера Лазарова	Председател
Стефка Обрешкова	Член
Борис Борисов	Член

Дружеството се представлява и управлява от изпълнителния директор Борис Борисов.

II. РАЗВИТИЕ НА ДЕЙНОСТТА И ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Финансови резултатите от дейността на дружеството

• Анализ на приходите

Приходите от дейността за шестте месеца на 2008 г. са съставени изцяло от приходи от наем – 1 078 хил.лв. Това са приходите реализирани от отдаване на търговските обекти под наем. Приходите от лихви по разплащателните сметки и от банкови депозити са в размер на 72 хил. лв.

• Анализ на разходите

В общата стойност на разходите за дейността (355 хил. лв.) основен дял заемат разходи за външни услуги - 340 хил. лв., като разходи за възнаграждение на обслужващото дружество местни данъци и такси, преустройство и ремонти на имоти, такси на КФН, услуги на ЦД, услуги на БФБ и др. Разходите за персонала са в размер на 15 хил. лв.

Към 30.06.2008 г. натрупаните печалби/загуби са в размер на 14 222 хил. лв. формирани от неразпределената печалба за 2007 г. в размер на 13 427 хил. лв. и печалбата за шестте месеца на 2008 г. в размер на 795 хил. лв.

• Анализ на капиталовите ресурси

През шестте месеца на 2008 г. „Софарма имоти” АДСИЦ е инвестирало 901 хил.лв. в 13 недвижими имота, останалите средства са предоставени на срочни депозити при фиксирана годишна лихва в Банка ДСК ЕАД.

Междинният финансов отчет на „Софарма имоти” АД към 30.06.2008 год. не заверен от регистриран одитор и не му е извършен одиторски преглед при условията и със съдържание, определени с наредба.

III. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА НА СЪСТАВЯНЕ НА ПОСЛЕДНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

Инвестиционните имоти на дружеството към датата на настоящият доклад включват 55 търговски обекта (аптеки) с цел дългосрочното им отдаване под наем (към 31.03.2008г.: 43 обекта). От началото на 2008 г. са придобити 13 имота. Към 30.06.2008 г. са отдадени под наем 48 търговски обекта, останалите ще бъдат отдадени под наем.

1. На 11.04.2008 год. „Софарма имоти” АДСИЦ придоби:

- 1. МАГАЗИН**, находящ се в гр. София, жк. Надежда, бл. 109, с разгъната застроена площ от 45, 25 кв. м., състоящ се от: магазинна част, склад, коридор и санитарен възел;
- 2. АПТЕКА**, находяща се в гр. София, жк. Надежда, бл. 109, с разгъната застроена

площ от 24, 19 кв. м., състояща се от: приемно помещение, склад, санитарен възел и преддверие с мивка.

2. На 11.04.2008 год. „Софарма имоти” АДСИЦ придоби:

1. САМОСТОЯТЕЛЕН ТЪРГОВСКИ ОБЕКТ в югозападната част на партерния етаж на пет етажна жилищна сграда – бл. № 8 на улица „Тодор Каблешков” № 6 в гр. Карнобат, който самостоятелен търговски обект е **АПТЕКА и ОПТИКА** с разгъната застроена площ от 245,85 кв. м., от които 149,97 кв. м. - на партера и 95,88 кв. м. - **ИЗБА** в сутерена.

2. „АПТЕКА”, с обща площ 240 кв. м., състояща се от партер с площ 180 кв. м. и сутерен с площ от 60 кв. м., намираща се в гр. Айтос, на ул. „Х. Димитър” № 20, вх. А, ет. 1 на партерния етаж на четириетажна жилищна сграда.

3. На 15.04.2008 год. „Софарма имоти” АДСИЦ предостави информация, която е публикувана и предоставена на обществеността по друг начин през последните 12 месеца във връзка с чл. 82б, ал.1 и 2 от ЗППЦК.

4. На 15.04.2008 год. „Софарма имоти” АДСИЦ придоби:

1. ТЪРГОВСКИ ОБЕКТ – АПТЕКА с площ от 47,70 кв. м., с административен адрес: гр. Поморие, ул. „Княз Борис I”.

2. АПТЕКА № 16 с площ от 102 кв. м., намираща се в гр. Бургас на партерния етаж на осеметажен жилищен блок № 117 в ж. к. „Братя Миладинови”, на гърба на вход № 1.

3. АПТЕКА № 15 с площ от 50 кв. м., състояща се от приемно, канцелария на управителя и склад, намираща се в гр. Бургас, бул. „Демокрация” № 104.

4. АПТЕКА, с площ 170 кв. м., намираща се в гр. Камено, Бургаска област, на ул. „Г. Димитров” на първия етаж на триетажна масивна сграда.

5. На 16.04.2008 год. Дружеството представи на КФН предложените промени в Устава от Съвета на директорите за одобрение, включени в дневния ред на ОСА.

6. На 12.05.2008 год. „Софарма имоти” АДСИЦ предостави Поканата и материалите за ОСА на КФН, БФБ и ЦД.

7. На 22.05.2008 год. „Софарма имоти” АДСИЦ придоби:

1. АПТЕКА, с площ от 199,66 кв.м. (сто деветдесет и девет цяло и шестдесет и шест стотни квадратни метра), обособена част от първи етаж на монолитна сграда, построена през 1983 г. в гр. Белица.

8. На 23.05.2008 год. „Софарма имоти” АДСИЦ придоби:

1. ТЪРГОВСКИ ОБЕКТ (ПРЕУСТРОЕН МАГАЗИН ЗА ПРОМИШЛЕНИ СТОКИ), находящ се в гр. Плевен, в масивна едноетажна сграда на ул. „Данаил Попов” 6, със застроена площ на търговския обект от 113, 30 кв.м., състоящ се от АПТЕКА със застроена площ от 22, 60 кв.м. и МАГАЗИН ЗА ПРОМИШЛЕНИ СТОКИ със застроена площ от 90, 70 кв. м., ЗАЕДНО с припадащите се на обекта идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж за същата сграда.

2. АПТЕКА, находяща се в гр. Долни Дъбник, ул. „Христо Янчев” 67-69, на първия етаж на пететажна масивна сграда, със застроена площ на аптеката от 121, 78 кв. м., ЗАЕДНО със съответните идеални части от общите части на сградата и със съответните идеални части от правото на строеж върху мястото, където е построена сградата.

9. На 26.05.2008 год. „Софарма имоти” АДСИЦ уведоми КФН, БФБ и ЦД за обявяване на Поканата в Търговския регистър и публикуването във в. Дневник на 21.05.2008 г.

10. На 27.06.2008 год. дружеството проведе Общото събрание на акционерите. Протоколът от проведеното ОСА е предоставен на КФН и обществеността. ОСА взе решение за разпределяне на дивидент в размер на 719566,02 лв.

11. На 27.06.2008 год. „Софарма имоти” АДСИЦ придоби:

1. АПТЕКА и ОФИС със застроена площ от 87,44 кв. м., находящ се в гр. Стара Загора, бул. „Митрополит Методи Кусев” № 5, състоящ се от приемно помещение, щанд за козметика, склад лекарства с шкаф „венена”, гардеробно за персонала, две офис помещения, санитарен възел, нощно гише и преддверие, който самостоятелен обект е разположен на партерния етаж на шестетажна жилищна сграда, построена в урегулиран поземлен имот, **ЗАЕДНО** с 2,75 % идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от отстъпеното право на строеж, двор.

IV. ВЛИЯНИЕ НА ИНФОРМАЦИЯТА ПО Т. II ВЪРХУ РЕЗУЛТАТИТЕ ВЪВ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Към 30.06.2008 г. дружеството разполага със свободен паричен ресурс в размер на 6 587 хил.лв., който ще бъде използван за нови инвестиции. Дружеството сключи договор с Банка ДСК ЕАД за срочен депозит.

Към 30.06.2008 г. дружеството реализира положителен финансов резултат - печалба в размер на 795 хил.лв.

V. ОПИСАНИЕ НА ОСНОВНИТЕ РИСКОВЕ И НЕСИГУРНОСТИ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНО „СОФАРМА ИМОТИ” АДСИЦ ПРЕЗ ОСТАНАЛАТА ЧАСТ ОТ ФИНАНСОВАТА ГОДИНА

В хода на обичайната си дейност дружеството е изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск), кредитен риск и ликвиден риск. Общото управление на риска е фокусирано върху прогнозиране на резултатите от определени области на финансовите пазари за постигане на минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които биха могли да се отразят върху финансовите резултати. Финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се оценят адекватно пазарните обстоятелства на направените от него инвестиции и да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, както и да се определят адекватни цени на услугите, предоставяни от дружеството, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

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

Валутен риск

Дружеството не е изложено на валутен риск, защото всички негови операции и сделки са деноминирани в български лева.

Ценови риск

Дружеството е изложено на риск от промени в пазарните цени на инвестиционни имоти на цените на самите наеми. То не е изложено на пазарен риск, произтичащ от операции с финансови инструменти.

Кредитен риск

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

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

Паричните средства в 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 незабавно плащане. Събираемостта и концентрацията на вземанията се контролират текущо и стриктно, съгласно установената политика на дружеството.

Ликвиден риск

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

То провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа добра способност за финансиране на стопанската си дейност. Дружеството генерира и разполага с достатъчно собствени оборотни средства и не ползва привлечени кредитни ресурси.

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

Риск на лихвоносни парични потоци

Дружеството няма лихвоносни активи, с изключение на свободните паричните средства в банки, затова приходите и оперативните парични потоци са независими от промените в пазарните лихвени равнища.

Справедливи стойности

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

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

Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансови инструменти чрез продажба. В повечето случаи, обаче, особено по отношение на търговските вземания и задължения, както и депозитите, дружеството очаква да

реализира тези финансови активи и чрез тяхното цялостно обратно изплащане или респ. погасяване във времето.

Също така голямата част от финансовите активи и пасиви са краткосрочни по своята същност. Все още не съществува достатъчно разработен пазар, със стабилност и ликвидност за покупки и продажби на някои финансови активи и пасиви, поради което за тях няма достатъчно и надеждни котировки на пазарни цени. Ръководството на дружеството счита, че при съществуващите обстоятелства представените в баланса оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност.

VI. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СКЛЮЧЕНИ ГОЛЕМИ СДЕЛКИ ПО СМИСЪЛА НА § 1, Т.6 ОТ ДОПЪЛНИТЕЛНАТА РАЗПОРЕДБА НА ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОСТВОТО, СЪГЛ. ЧЛ. 33, АЛ.3 ОТ НАРЕДБА № 2 ОТ 17.09.2003 ГОД.

1. Сделките между свързани лица, сключени през отчетния период на текущата финансова година не са повлияли на финансовото състояние или резултатите от дейността на дружеството за този период, тъй като сделките не се отклоняват съществено от пазарните цени за подобен вид сделки.

2. Промените в сключените сделки със свързани лица спрямо, оповестени в междинния отчет, нямат съществено въздействие върху финансовото състояние или резултатите от дейността на дружеството през отчетният период на текущата финансова година.

VII. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 33, АЛ.1, Т.6 ОТ НАРЕДБА № 2 ОТ 17.09.2003 ГОД. КЪМ 30.06.2008 ГОД.

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 – **няма настъпили промени в счетоводната политика на дружеството през отчетния период.**

2. Информация за настъпили промени в икономическата група 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 икономическата група, апортни вноски от дружеството, даване под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, преустановяване на дейност:

Няма извършени организационни промени в рамките на емитента. Не е започнало производство по преобразуване. Емитентът не е част от икономическа група съответно през отчетния период не са извършвани продажби на дружества от икономическата група. Няма извършени апортни вноски. Дружеството е отдало под наем недвижими имоти, друго имущество не е отдавано под наем. Няма преустановяване на дейност.

„Софарма имоти” АДСИЦ притежава 55 търговски обекта (аптеки) с цел дългосрочното им отдаване под наем. От началото на 2008 г. са придобити 13 имота. Към 30.06.2008 г. са отдадени под наем 48 търговски обекта.

4. Становище на управителния орган относно възможностите за реализация на публикувани прогнози за резултатите от текущата финансова година, като се отчитат резултатите от текущото тримесечие, както и информация за факторите и обстоятелствата, които ще повлияят на постигането на прогнозните резултати най-малко за следващото тримесечие.

Дружеството няма публикувани прогнози за резултатите от текущата финансова година.

Дружество очаква до края на текущата година приходите от наеми да достигнат 2 150 хил. лв. и печалба в размер над 1 500 хил.лв.

5. Данни за лицата, притежаващи пряко и непряко най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание към края на съответното тримесечие, и промените в притежаваните от лицата гласове за периода от края на предходния тримесечен период:

Брой акции към	30.06.2008 г.	31.03.2008 г.
„Донев Инвестмънтс Холдинг” АД, ЕИК 0831915121, гр. София, ул. „Позитано” № 12	2387660 /20,41%/	2387312 /20,40%/
“Телекомплект” АД, ЕИК 0831643753, гр. София, бул. „Готлебен” № 69-73	2398780 /20,50%/	2398780 /20,50%/
“Телсо”АД, ЕИК 0131176385, гр. София, ул. „Позитано” № 12	2137210 /18,27%/	2137210 /18,27%/
Венцислав Симеонов Стоев	1558600 /13,32%/	1558200 /13,32%/
Огнян Иванов Донев	1539935 /13,16%/	1539935 /13,16%/
Борис Анчев Борисов	602970 /5,15%/	602970 /5,15%/

6. Данни за акциите, притежавани от управителните и контролни органи на емитента към края на съответното тримесечие, както и промените, настъпили за периода от края на предходния тримесечен период за всяко лице поотделно:

Брой акции към:	30.06.2008 г.	31.03.2008 г.
1. Борис Анчев Борисов	602970 /5,15%/	602970 /5,15%/
2. Бисера Николаева Лазарова	4126 /0,035%/	4126 /0,035%/
3. Стефка Савова Обрешкова	0	0

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.**

8. Информация за отпуснатите от емитента или от негово дъщерно дружество заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, в това число и на свързани лица с посочване на характера на взаимоотношенията между емитента и лицето, размера на неизплатената главница, лихвен процент, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, условия и срок - **няма отпуснати от дружеството заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, в това число и на свързани лица.**

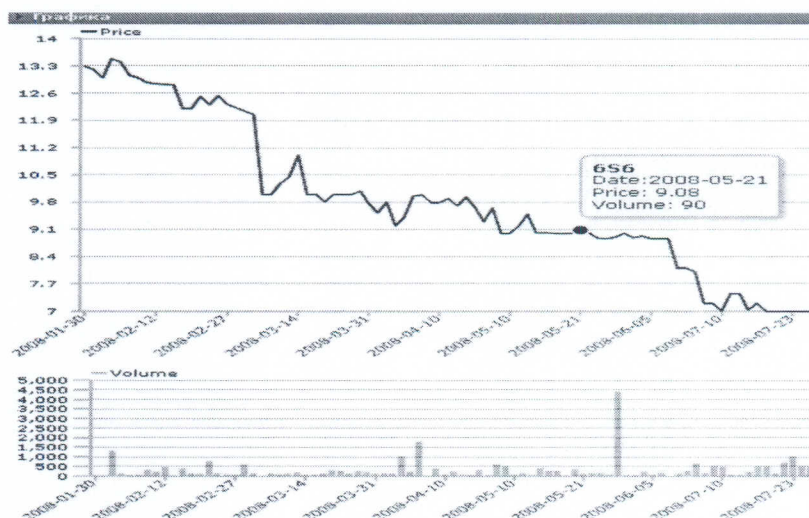
VIII. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА „СОФАРМА ИМОТИ” АД СИЦ

От началото на годината цените на акциите на „Софарма имоти” АД СИЦ се движат в следните граници:

Min: 7.20 Max: 13.59 Средна: 9.15

Max за деня: 7.00 лв. Min за деня: 7.00 лв. Средна: 7.00 лв.

Пазарната капитализация към 29.07.2008 г. е 81.90 млн.лв.



Източник: <http://www.investor.bg>

IX. ИНФОРМАЦИЯ ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ЧЛ. 187Д И ЧЛ. 247 ОТ ТЗ:

Дружеството няма придобити и прехвърлени през годината собствени акции.

Изплатени възнаграждения за шестте месеца на 2008 г. на Съвета на Директорите на „Софарма имоти” АД СИЦ:

1.Борис Борисов	6000 лв.
2.Бисера Лазарова	3000 лв.
3.Стефка Обрешкова	3000 лв.

Придобити, притежавани и прехвърлени от членовете на съвета на директорите акции на дружеството:

Членове на СД	акции към 30.06.2008 г.	акции към 31.03.2008г.
Борис Борисов	602 970	602 970
Бисера Лазарова	4126	4 126
Стефка Обрешкова	0	0

3. Уставът на „Софарма имоти” АД СИЦ не предвижда ограничения за правото на членовете на съвета на директорите да придобиват акции и облигации на дружеството.

4. Участие на членовете на Съвета на директорите в други дружества:

1. Борис Анчев Борисов участва в управителен/ контролен орган или съдружник в следните дружества:

„Телсо” АД – Член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;

„Калиман РТ” АД – Член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;

„София информ” АД – член на Надзорния съвет;

„Донев Инвестмънтс Холдинг” АД - член на Надзорния съвет;

„Фармалогистика” АД – член на Съвета на директорите;

„ВЛС” АД – член на Съвета на директорите;

„Доверие Обединен холдинг” АД- Член на Управителн съвет и Изпълнителен директор;

„Индустиален Холдинг Доверие” АД - Член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;

Ес Си Ес Франчайз АД – Председател на Съвета на директорите.

„Дунав” АД, гр. Русе - Член на Съвета на директорите

2. Бисера Николаева Лазарова участва в управителен/ контролен орган или съдружник в следните дружества:

„Телсо” АД– член на Съвета на директорите;

„Донев Инвестмънтс Холдинг” АД – член на Съвета на директорите;

„София информ” АД – член на Съвета на директорите;

„Консумфарм” АД – притежава над 25% от капитала;

3. Стефка Савова Обрешкова участва в управителен/ контролен орган или съдружник в следните дружества:

„София информ” АД – член на Съвета на директорите;

„Средец” АД – член на Съвета на директорите;

„Електрострой 98” АД – ликвидатор;

„Електрострой 98” АД – притежава над 25% от капитала.

„РМД Средец” АД - член на Надзорния съвет

Борис Борисов - Изп. директор

