



СОФАРМА ИМОТИ АД СИЦ
ПРЕДВАРИТЕЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
ЗА ПЕРИОДА 01.01. - 31.12.2007 г.

СЪДЪРЖАНИЕ

ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ	1
БАЛАНС	2
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	3
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	4

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО	5
2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО	6
3. ПРИХОДИ	7
4. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ	7
5. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА	7
6. ДОХОДИ ОТ ЛИХВИ	8
7. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ	8
8. ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ	8
9. ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ	8
10. ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ И ПРЕДПЛАТЕНИ РАЗХОДИ	9
11. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ	9
12. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	9
13. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ	10
14. ТЪРГОВСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	10
15. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА И ЗА СОЦИАЛНО ОСИГУРЯВАНЕ	10
16. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	11



Име на дружеството: **СОФАРМА ИМОТИ АДСИЦ**

Съвет на директорите: **Бисера Лазарова
Стефка Обрешкова
Борис Борисов**

Изпълнителен директор: **Борис Борисов**

Съставител: **Станой Касапов**

Адрес на управление: **гр. София
ул. Илиенско шосе 16**

Юристи: **Румяна Димитрова
Наталия Чакърва-Станкова**

Обслужващи банки: **Райфайзенбанк (България) ЕАД**

Одитори: **АФА ООД**

СОФАРМА ИМОТИ АДСИЦ
ПРЕДВАРИТЕЛЕН ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ
за периода 01.01. - 31.12.2007 година

		2007 BGN'000	2006 BGN'000
	<i>Приложения</i>		
Приходи	3	1 068	36
Разходи за външни услуги	4	(315)	(80)
Разходи за персонала	5	(30)	(23)
Печалба/загуба от оперативна дейност		723	(67)
Доходи от лихви	6	86	19
Печалба/загуба за периода		809	(48)

Приложенията на страници от 5 до 11 са неразделна част от финансовия отчет.

Изпълнителен директор:

(Владислав Борисов)

Съставител:

(Стефаной Касапов)



Дата: 29.01.2008 г.

СОФАРМА ИМОТИ АД СИЦ
ПРЕДВАРИТЕЛЕН БАЛАНС
към 31 декември 2007 година

	Приложения	31 декември 2007 BGN'000	31 декември 2006 BGN'000
АКТИВ			
<i>Нетекущи активи</i>			
Инвестиционни имоти	7	19 897	2 655
		<u>19 897</u>	<u>2 655</u>
<i>Текущи активи</i>			
ДДС за възстановяване		-	578
Вземания от свързани предприятия	8	76	-
Търговски вземания	9	20	-
Други вземания и предплатени разходи	10	9	6
Парични средства и парични еквиваленти	11	6 586	3 177
		<u>6 691</u>	<u>3 761</u>
ОБЩО АКТИВИ		<u>26 588</u>	<u>6 416</u>
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен акционерен капитал		11 700	5 850
Законови резерви		600	600
Преоценъчни резерви		13 395	-
Натрупани печалби/загуби		761	(48)
	12	<u>26 456</u>	<u>6 402</u>
ПАСИВИ			
<i>Текущи задължения</i>			
ДДС за внасяне		32	-
Задължения към свързани предприятия	13	95	1
Търговски задължения	14	3	11
Задължения към персонала и за социално осигуряване	15	2	2
		<u>132</u>	<u>14</u>
ОБЩО ПАСИВИ		<u>132</u>	<u>14</u>
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		<u>26 588</u>	<u>6 416</u>

Приложенията на страници от 5 до 11 са неразделна част от финансовия отчет.

Изпълнителен директор:

(Борис Борисов)

Съставител:

(Станчо Касапов)



Дата: 29.01.2008 г.

СОФАРМА ИМОТИ АДСИЦ
ПРЕДВАРИТЕЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
за периода 01.01. - 31.12.2007 година

	2007 BGN'000	2006 BGN'000
<i>Приложения</i>		
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	1 244	42
Плащания на доставчици	(438)	(659)
Плащания на персонала и за социалното осигуряване	(30)	(20)
Възстановени данъци (без данъци върху печалбата)	681	-
Платени данъци (без данъци върху печалбата)	(137)	-
Постъпления от лихви	3	1
Нетни парични потоци използвани в оперативна дейност	1 323	(636)
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Покупки на имоти, машини и оборудване	(3 847)	(2 655)
Получени лихви по срочни депозити	83	18
Нетни парични потоци използвани в инвестиционна дейност	(3 764)	(2 637)
Парични потоци от финансова дейност		
Постъпления от емитиран капитал	5 850	6 450
Нетни парични потоци от финансова дейност	5 850	6 450
Нетно увеличение на паричните средства и паричните еквиваленти	3 409	3 177
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари	3 177	-
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември	6 586	3 177

Приложенията на страници от 5 до 11 са неразделна част от финансовия отчет.

Изпълнителен директор:

(Борис Борисов)

Съставител:

(Станей Касанов)



Дата: 29.01.2008 г.

СОФАРМА ИМОТИ АД СИЦ
ПРЕДВАРИТЕЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
 за периода 01.01. - 31.12.2007

	Приложения	Основен акционерен капитал BGN'000	Законови резерви BGN'000	Преоценъчни резерви BGN'000	Натрупани печалби/загуби BGN'000	Общо собствен капитал BGN'000
Салдо на 31 декември 2006		5 850	600	-	(48)	6 402
Емитиране на акционерен капитал		5 850				5 850
Преценка на инвестиционни имоти				13 395		13 395
Печалба/загуба за годината					809	809
Салдо на 31 декември 2007	12	11 700	600	13 395	761	26 456

Приложенията на страници от 5 до 11 са неразделна част от финансовия отчет.

Изпълнителен директор:

(Борис Борисов)

Съставител:

(Станой Касапов)



Дата: 29.01.2008 г.



1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

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

1.1. Собственост и управление

СОФАРМА ИМОТИ АДСИЦ е публично дружество съгласно Закона за публично предлагане на ценни книжа.

Към 31.12.2007 г. разпределението на акционерния капитал на дружеството е както следва:

Акционер	%
ДОНЕВ ИНВЕСТМЪНТС АД	20.40
ТЕЛЕКОМПЛЕКТ АД	20.50
ТЕЛСО АД	18.27
СОФАРМА АД	3.57
ДРУГИ ЮРИДИЧЕСКИ ЛИЦА	0.58
ФИЗИЧЕСКИ ЛИЦА	36.68
ВСИЧКО:	100.00

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

Бисера Лазарова	Председател
Стефка Обрешкова	Член
Борис Борисов	Член

Дружеството се представлява и управлява от изпълнителния директор Борис Борисов.

1.2. Предмет на дейност

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

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

2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет

Настоящият предварителен финансов отчет е изготвен в съответствие с Международен счетоводен стандарт №34 “Междинно финансово отчитане”.

При изготвяне на предварителния финансов отчет се следва счетоводната политика, приложена при изготвяне на годишния финансов отчет за 2006 година.

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

Данните във финансовия отчет са представени в хиляди лева.



СОФАРМА ИМОТИ АД СИЦ
ПРЕДВАРИТЕЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
ЗА ПЕРИОДА 01.01. - 31.12.2007 г.

3. ПРИХОДИ

	<i>2007</i>	<i>2006</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Приходи от наеми	1 068	36
Общо	1 068	36

Приходите са изцяло от наеми на инвестиционни имоти.

4. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	<i>2007</i>	<i>2006</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Възнаграждение на обслужващото дружество	258	46
Местни данъци и такси	22	-
Такси Централен Депозитар, КФН и БФБ	9	12
Ремонти и архитектурни проекти на имоти	14	-
Комисионни на инвестиционни посредници	3	6
Застраховки на имоти	3	-
Публикации	1	4
Такси по регистрация	-	1
Други разходи	5	11
Общо	315	80

5. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	<i>2007</i>	<i>2006</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Текущи възнаграждения на Съвета на директорите	24	18
Текущи възнаграждения на персонала	5	4
Вноски за осигуровки	1	1
Общо	30	23



СОФАРМА ИМОТИ АДСИЦ
ПРЕДВАРИТЕЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
ЗА ПЕРИОДА 01.01. - 31.12.2007 г.

6. ДОХОДИ ОТ ЛИХВИ

Доходите от лихви включват получените лихви по краткосрочни банкови депозити, предоставени с инвестиционна цел.

7. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	<i>2007</i>	<i>2006</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Салдо на 1 януари	2 655	-
Придобити имоти през годината	3 847	2 655
Преоценка на имоти	13 395	-
Салдо на 31 декември	19 897	2 655

Инвестиционните имоти на дружеството включват 42 търговски обекта (аптеки) с цел дългосрочното им отдаване под наем. От началото на 2007 г. са придобити 28 имота. Към 31.12.2007 г. са отдадени под наем 35 търговски обекта, останалите ще бъдат отдадени под наем.

8. ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	<i>31.12.2007</i>	<i>31.12.2006</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Вземания от дружества под общ основен акционер	76	-
Общо	76	-

9. ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ

	<i>31.12.2007</i>	<i>31.12.2006</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Вземания от клиенти	20	-
Общо	20	-

10. ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ И ПРЕДПЛАТЕНИ РАЗХОДИ

	31.12.2007	31.12.2006
	BGN '000	BGN '000
Надплатени такси по сделки за придобиване на имоти	6	6
Предплатени разходи	3	-
Общо	9	6

11. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	31.12.2007	31.12.2006
	BGN '000	BGN '000
Парични средства в разплащателни сметки	515	160
ДДС сметки	-	1
Парични средства в каса	-	1
Депозити	6 071	3 015
Общо	6 586	3 177

12. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

Основен акционерен капитал

Съдебно регистрираният размер на капитала на СОФАРМА ИМОТИ АДСИЦ към 31.12.2007 г. е в размер на 11 700 хил. лв., разпределен в 11 700 000 бр. поименни безналични акции с номинална стойност един лев за акция.

Законови резерви (Фонд Резервен)

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



Преоценъчни резерви

Преоценъчните резерви на дружеството към 31.12.2007 г. са формирани от извършената преценка на инвестиционните имоти по справедлива цена към същата дата.

Натрупани печалби/загуби

Към 31.12.2007 г. натрупаните печалби/загуби са в размер на 761 хил. лв. формирани от отчетената загуба за финансовата 2006 г. в размер на 48 хил. лв. и реализираната печалба за 2007 г. в размер на 809 хил. лв.

13. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	<i>31.12.2007</i>	<i>31.12.2006</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Задължения към дружества основни акционери	95	1
Общо	95	1

14. ТЪРГОВСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	<i>31.12.2007</i>	<i>31.12.2006</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Задължения към доставчици	3	11
Общо	3	11

15. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА И ЗА СОЦИАЛНО ОСИГУРЯВАНЕ

Задължения към персонала и социалното осигуряване съдържат текущи задължения за възнаграждение на Съвета на директорите и на персонала за месец декември 2007 г. в размер на 2 хил. лв.

16. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Свързани лица на дружеството са както следва:

<i>Свързани лица</i>	<i>Вид на свързаност</i>
Донев Инвестмънтс АД	Дружество основен акционер
Телекомлект АД	Дружество основен акционер
Телсо АД	Дружество основен акционер
Софийски Аптеки АД	Дружество под общ основен акционер
Санита Франчайзинг АД	Дружество под общ основен акционер
Ес Си ЕС Франчайз АД	Дружество под общ основен акционер
Софарма Трейдинг АД	Дружество с общ акционер
Софарма АД	Дружество с общ акционер
Сейба Аптеки и Дрогерии АД	Дружество с общ акционер
Калиман РТ АД	Дружество с общ акционер

Условията, при които са извършвани сделките не се отклоняват съществено от пазарните цени за подобен вид сделки. Вземанията и задълженията на дружеството със свързани лица към 31.12.2007 г. са оповестени съответно в Приложения 8 и 13.