

**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
НА „СОФАРМА ИМОТИ” АДСИЦ
КЪМ 30.09.2008 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

БАЛАНС

към 30 септември 2008 година

	30 септември 2008 BGN'000	31 декември 2007 BGN'000
АКТИВ		
<i>Нетекущи активи</i>		
Инвестиционни имоти	25 461	19 897
	<u>25 461</u>	<u>19 897</u>
<i>Текущи активи</i>	1 755	6 709
ОБЩО АКТИВИ	<u>27 216</u>	<u>26 606</u>
СОБСТВЕН КАПИТАЛ		
Основен акционерен капитал	11 700	11 700
Законови резерви	600	600
Натрупани печалби/загуби	14 846	13 427
	<u>27 146</u>	<u>25 727</u>
ОБЩО ПАСИВИ	<u>70</u>	<u>879</u>
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	<u>27 216</u>	<u>26 606</u>

ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ

за периода 01.01. - 30.09.2008 година

	2008 BGN'000	2007 BGN'000
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	1 674	665
Разходи за външни услуги	(427)	(204)
Разходи за персонала	(23)	(22)
Печалба от оперативна дейност	<u>1 224</u>	<u>439</u>
Доходи от лихви	195	40
Печалба за периода	<u>1 419</u>	<u>479</u>

•Анализ на приходите

Приходите от дейността за деветте месеца на 2008 г. са съставени изцяло от приходи от наем – 1 674 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 195 хил. лв.

- **Анализ на разходите**

В общата стойност на разходите за дейността (450 хил. лв.) основен дял заемат разходи за външни услуги - 427 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 23 хил. лв.

Към 30.09.2008 г. натрупаните печалби/загуби са в размер на 14 846 хил. лв. формирани от неразпределената печалба за 2007 г. в размер на 13 427 хил. лв. и печалбата за деветте месеца на 2008 г. в размер на 1 419 хил. лв.

- **Анализ на капиталовите ресурси**

През деветте месеца на 2008 г. „Софарма имоти” АДСИЦ е инвестирало 5 564 хил.лв. в 20 търговски недвижими имота и един терен (УПИ) с цел строеж на бизнес-сграда върху него.

Междинният финансов отчет на „Софарма имоти” АД към 30.09.2008 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 62 търговски обекта (аптеки) с цел дългосрочното им отдаване под наем (към 31.12.2007 г.: 42 обекта) и един терен (УПИ). От началото на 2008 г. са придобити 20 имота и един терен (УПИ) с цел строеж на бизнес-сграда върху него.

Към 30.09.2008 г. са отдадени под наем 53 търговски обекта (към 31.12.2007 г.: 35 обекта), останалите ще бъдат отдадени под наем.

1. На 06.08.2008 год. „Софарма имоти” АДСИЦ придоби:

1. АПТЕКА със застроена площ от 128,30 кв. м., находяща се в гр. Сливен, на партерния етаж на жилищен блок на бул. „Цар Освободител” № 3, състояща се от приемно помещение, офис за управителя, асистентско помещение, бокс за дестилирана вода, битова стая за персонала с гардеробно помещение, склад, коридор и тоалетна с преддверие, **ЗАЕДНО** с прилежащите неразделни части от обекта, а именно: таванско помещение с площ от 11 кв. м. и избено помещение с площ от 17 кв. м., **ЗАЕДНО** със съответстващите идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху терена (общинска собственост), върху който е построена сградата.

2. На 08.08.2008 год. „Софарма имоти” АДСИЦ придоби:

1. СКЛАД НА ЕДРО, находящ се в гр. Бургас, ул. Вардар 1, разположен в подблоковото пространство на девететажен жилищен блок № 37, изграден в кв. 27 по плана на к-с Братя Миладинови, гр. Бургас, с **разгъната застроена площ 164 кв. м.**, от която на горното ниво – ниво партер – 118 кв. м. и на долно ниво – 46 кв. м., състоящ се от: **на ниво партер** – приемно помещение, склад, канцелария на управителя, санитарен възел; **на долно ниво** – **кота -2,60**– приемно помещение, асансьор и стълбище свързващо двете нива.

2. ТЪРГОВСКИ ОБЕКТ – АПТЕКА, находящ се в гр. Бургас, жк „Славейков”, блок 10, в партерния етаж на блока, със застроена площ от 73, 86 кв. м, състоящ се от приемно помещение, два склада, виндфанг, коридор, миялно помещение и тоалетна, **ЗАЕДНО** със съответните идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху терена, при граници на имота: изток – външен зид, запад – магазин за промишлени стоки, север – търговски площи, юг – търговски площи – складове, отгоре – плоча на козирка, покриваща търговските обекти, издадени на изток от блока.

3. ТРИ САМОСТОЯТЕЛНИ ОБЕКТА намиращи се в гр. Бургас, ул. „Граф Игнатиев” № 7 на партерния етаж на пет етажна административна сграда, **а именно:** 1. **АПТЕКА ЗА ГОТОВИ ЛЕКАРСТВЕНИ ФОРМИ**, със застроена площ от 69 кв. м., състояща се от приемно, склад, тоалетна с преддверие и мивка, склад за чистачен инвентар с преддверие и стая на управителя, при съседни: от северозапад – обменно бюро, от североизток – външен зид, от югоизток – магазин и от югозапад – ул. „Граф Игнатиев”; 2. **ОБМЕННО БЮРО**, със застроена площ от 13,82 кв. м., състоящо се от приемно помещение и санитарен възел с преддверие, при съседни: от северозапад – коридор и вътрешно стълбище, от североизток – външен зид, от югоизток – аптека и от югозапад – ул. „Граф Игнатиев” и 3. **МАГАЗИН** със застроена площ от 37,13 кв. м., състоящ се от търговска зала, склад и санитарен възел с преддверие при граници: от северозапад – аптека, от североизток – външен зид, от югоизток – външен зид към имот 2208 в парцел III и от югозапад – ул. „Граф Игнатиев” .

3. На 04.09.2008 год. „Софарма имоти” АДСИЦ придоби:

1. ТЪРГОВСКИ ОБЕКТ – АПТЕКА, намираща се в партерната част пред и частично под жилищен блок № 15, вход „Б”, в жр. „Тракия” в гр. Пловдив, **със застроена площ от 91, 50 кв. м.** и състояща се от: търговска зала с обособени аптечен сектор за готови лекарствени форми и щанд за продажба на козметични продукти, склад „Венена”, офис

за управителя, коридор, склад, битова стая, санитарен възел с преддверие, умивалня и баня с тоалетна, при граници на аптеката: от север – кафе-сладкарница и склад с тоалетна, от изток – вход на жилищния блок, от юг – кафе-аперитив с подготвително, от запад – външна стена с вход; **ЗАЕДНО** със съответстващите идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху терена.

4. На 26.09.2008 год. „Софарма имоти” АДСИЦ придоби:

1. НЕДВИЖИМ ИМОТ – ЗЕМЯ: намиращ се в гр. София, Столична Община, район „Изгрев”, с площ от **7 862** (седем хиляди осемстотин шестдесет и два кв. м)

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

Към 30.09.2008 г. дружеството разполага със свободен паричен ресурс в размер на 876 хил.лв., който ще бъде използван за нови инвестиции.

Към 30.09.2008 г. дружеството реализира положителен финансов резултат - печалба в размер на 1 419 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 30.09.2008 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 62 търговски обекта (аптеки) и един терен (УПИ) с цел дългосрочното им отдаване под наем. От началото на 2008 г. са придобити 20 търговски имота и един терен (УПИ) с цел строеж на бизнес-сграда върху него.

Към 30.09.2008 г. са отдадени под наем 53 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 2 200 хил. лв. и печалба в размер над 1 800 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	30.09.2008 г.	30.06.2008 г.
„Донев Инвестмънтс Холдинг” АД, ЕИК 0831915121, гр. София, ул. „Позитано” № 12	2388490 /20,41%/	2387660 /20,41%/
“Телекомплект” АД, ЕИК 0831643753, гр. София, бул. „Тотлебен” № 69-73	2398780 /20,50%/	2398780 /20,50%/
“Телсо”АД, ЕИК 0131176385, гр. София, ул. „Позитано” № 12	0 /0%/	2137210 /18,27%/
Венцислав Симеонов Стоев	2741123/23,43%/	1558600 /13,32%/
Огнян Иванов Донев	2708240 /23,15%/	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:	30.09.2008 г.	30. 06.2008 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 всякакви 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 всякакви**

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” АДСИЦ

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

Min: 2.96 Max: 15.65 Средна: 6.40

Max за деня: 3.60 лв. Min за деня: 3.50 лв. Средна: 3.533 лв.

Пазарната капитализация към 23.10.2008 г. е 41.0 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 деветте месеца на 2008 г. на Съвета на Директорите на „Софарма имоти” АДСИЦ:

1.Борис Борисов	9000 лв.
2.Бисера Лазарова	4500 лв.
3.Стефка Обрешкова	4500 лв.

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

Членове на СД	акции към 30.09.2008 г.	акции към 30.06.2008г.
Борис Борисов	602 970	602 970
Бисера Лазарова	4126	4 126
Стефка Обрешкова	0	0

3. Уставът на „Софарма имоти” АДСИЦ 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;

„Борис Борисов 2008”ЕООД – собственик;

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

„Индустриален 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:

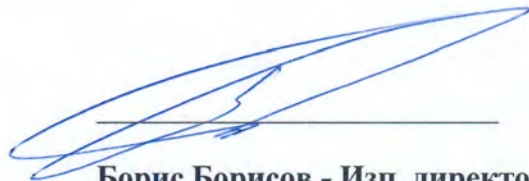
„София информ” АД – член на Съвета на директорите;

„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

