

***МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА  
НА „СОФАРМА ИМОТИ” АД СИЦ  
ЗА ЧЕТВЪРТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2007 ГОДИНА***

## **СЪДЪРЖАНИЕ**

<b>1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО.....</b>	<b>3</b>
1.1. Собственост и управление.....	3
1.2 Финансови резултатите от дейността на дружеството.....	4
<b>II. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ЧЕТВЪРТТО ТРИМЕСЕЧИЕ И С НАТРУПВАНЕ ОТ НАЧАЛОТО НА ФИНАНСОВАТА 2007 ГОД.....</b>	<b>4</b>
<b>III. ВЛИЯНИЕ НА ИНФОРМАЦИЯТА ПО Т. II ВЪРХУ РЕЗУЛТАТИТЕ ВЪВ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ .....</b>	<b>5</b>
<b>V. 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...8</b>	<b>8</b>
<b>VI. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 33, АЛ.1, Т.6 ОТ НАРЕДБА № 2 ОТ 17.09.2003 ГОД. КЪМ 31.12.2007 ГОД. ....8</b>	<b>8</b>
<b>VII. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА „СОФАРМА ИМОТИ” АДСИЦ.....</b>	<b>11</b>
<b>VIII. ИНФОРМАЦИЯ ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ЧЛ. 187Д И ЧЛ. 247 ОТ ТЗ:...</b>	<b>12</b>

## **1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО**

### ***1.1. Собственост и управление***

“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.

Дружеството увеличи на три пъти капитала - от 500 000 (петстотин хиляди) лв. на 1 170 000 (единадесет милиона и седемстотин хиляди) лв.

На 28.06.2006 г. е първоначално увеличаване на капитала на дружеството от 500 000 (петстотин хиляди) лева на 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лева.

През 2006 г. дружеството за втори път увеличи капитала от 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лв. на 5 850 000 (пет милиона осемстотин и петдесет хиляди) лв.

С Решение № 4/02.03.2007 г. на СГС е вписано увеличението на капитала на дружеството от 5 850 000 (пет милиона осемстотин и петдесет хиляди) лв. на 11 700 000 (единадесет милиона и седемстотин хиляди) лв.

„Софарма имоти” АДСИЦ не притежава собствени акции.

„Софарма имоти” АДСИЦ няма дъщерни дружества.

„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.

### **1.2 Финансови резултатите от дейността на дружеството**

	<b>2007</b>	<b>2006</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Приходи	1068	36
Разходи за външни услуги	(315)	(80)
Разходи за персонала	(30)	(23)
Доходи от лихви	86	<b>19</b>
<b>Печалба/загуба за периода</b>	<b>809</b>	<b>(48)</b>

Приходите са изцяло от наеми на инвестиционни имоти.

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 на 2007 г. в размер на 809 хил. лв.

Междинният финансов отчет на „Софарма имоти” АД за четвъртото тримесечие на 2007 год. не е заверен от одитиран одитор и не му е извършен одиторски преглед при условията и със съдържание, определени с наредба.

## **II. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ЧЕТВЪРТТО ТРИМЕСЕЧИЕ И С НАТРУПВАНЕ ОТ НАЧАЛОТО НА ФИНАНСОВАТА 2007 ГОД.**

*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.

С Решение № 4/02.03.2007 г. на СГС е вписано увеличението на капитала на дружеството от 5 850 000 (пет милиона осемстотин и петдесет хиляди) лв. на 11 700 000 (единадесет милиона и седемстотин хиляди) лв.

„Софарма имоти” АДСИЦ проведе на 27.06.2007 година първото Общо събрание на акционерите.

### **III. ВЛИЯНИЕ НА ИНФОРМАЦИЯТА ПО Т. II ВЪРХУ РЕЗУЛТАТИТЕ ВЪВ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**

Увеличаването на капитала на „Софарма имоти” АДСИЦ през първото тримесечие на 2007 г. повлия благоприятно върху балансовите изменения и финансови съотношения.

Чрез емитирането на нови акции, „Софарма имоти” АДСИЦ си осигури допълнителна ликвидност, която позволи да бъдат увеличени инвестиционните имоти в портфейла на дружеството.

Към 31.12.2007 г. дружеството разполага със свободен паричен ресурс в размер на 6586 000 лева, който ще бъде използван за нови инвестиции.

Към 31.12.2007 г. дружеството реализира положителен финансов резултат - печалба в размер на 809 хил. лева.

### **IV. 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.

## **V. 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 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 годишния отчет, нямат съществено въздействие върху финансовото състояние или резултатите от дейността на дружеството през текущата финансова година.

## **VI. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 33, АЛ.1, Т.6 ОТ НАРЕДБА № 2 ОТ 17.09.2003 ГОД. КЪМ 31.12.2007 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 дружеството. Не е започнало производство по преобразуване. „Софарма имоти” АДСИЦ не е част от икономическа група и съответно през отчетния период не са извършвани продажби на дружества от икономическата група. Няма извършени апортни вноски. Не е отдавано под наем имущество на дружеството. Няма преустановяване на дейност.

„Софарма имоти” АДСИЦ притежава 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.

През месец октомври 2007г. дружеството закупи следните недвижими имоти:

1. **Аптека № 11**, със застроена площ 181 кв. м.), състояща се от девет броя помещения: приемно, асистентско, лаборатория, три броя материални, разфасовна, битова стая с гардеробна и кабинет на управителя, заедно с 1,804% идеални части от общите части на сградата и от отстъпеното право на строеж върху терена, находящ се в гр. Русе по бул. “Липник” № 52 на първия етаж на масивната осеметажна жилищна сграда – блок Ангел Гецов, построена върху държавна земя в кв. 649 по плана на гр.Русе;

2. **Аптека № 20** със застроена площ от 162,10 кв. м., находяща се в гр. Русе, ж.к.”Възраждане – юг”, по ул. „Никюп” в жилищната сграда – блок № 383.

През месец Ноември 2007г. дружеството закупи следните недвижими имоти:

1. **ОБЕКТ ЗА СТОПАНСКА ДЕЙНОСТ** (аптека, магазин за промишлени стоки, и склад), находящ се в гр. Стара Загора, бул. „Патриарх Евтимий” № 116, разположен на две нива: в сутерена и партера на комплексната сграда “Перун”, с обща застроена площ от 172,36 кв. м.
2. **ОБЕКТ ЗА СТОПАНСКА ДЕЙНОСТ** (аптека и магазин за промишлени стоки), находящ се в Стара Загора, ул. „Свети Княз Борис” № 98, намиращ се от партерния и сутеренния етаж на масивна жилищна сграда с обща застроена площ от 167,03 кв. м.

4. Становище на управителния орган относно възможностите за реализация на публикувани прогнози за резултатите от текущата финансова година, като се отчетат 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 има публикувани прогнози за резултатите от текущата финансова година - виж. Проспекта за първично публично предлагане на акции на „Софарма имоти” АДСИЦ, в Регистрационния документ, стр. 39-43.

5. Данни за лицата, притежаващи пряко и непряко най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание към 31.12.2007 год. и промените в притежаваните от лицата акции от края на предходния тримесечен период:

Брой акции към	31.12.2007г.	30.09.2007г.
----------------	--------------	--------------

-----  
„Донев Инвестмънтс” АД,  
БУЛСТАТ 0831915121,

гр. София, ул. „Позитано” № 12	2386342 /20,40%/	2383334 /20,37%/
“Телекомплект” АД, БУЛСТАТ 0831643753, гр. София, бул. „Тотлебен” № 69-73	2398780 /20,50%/	2398780 /20,50%/
“Телсо”АД, БУЛСТАТ 0131176385, гр. София, ул. „Позитано” № 12	2137210 /18,27%/	2137210 /18,27%/
Венцислав Симеонов Стоев	1558000 /13,32%/	1546000 /13,21%/
Огнян Иванов Донеv	1539935 /13,16%/	1535485 /13,12%/
Борис Анчев Борисов	602950 /5,15%/	602950 /5,15%/

6. Данни за акциите, притежавани от управителните и контролни органи на емитента към 31.12.2007 год., както и промените, настъпили от края на предходния тримесечен период за всяко лице поотделно:

Брой акции към:	31.12.2007г.	30.09.2007г.
-----	-----	-----
1. Борис Анчев Борисов	602950 /5,15%/	602950 /5,15%/
2. Бисера Николаева Лазарова	4126 /0,035%/	4126 /0,035%/
3. Стефка Савова Обрешкова	-	201 /0,002%/

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.

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

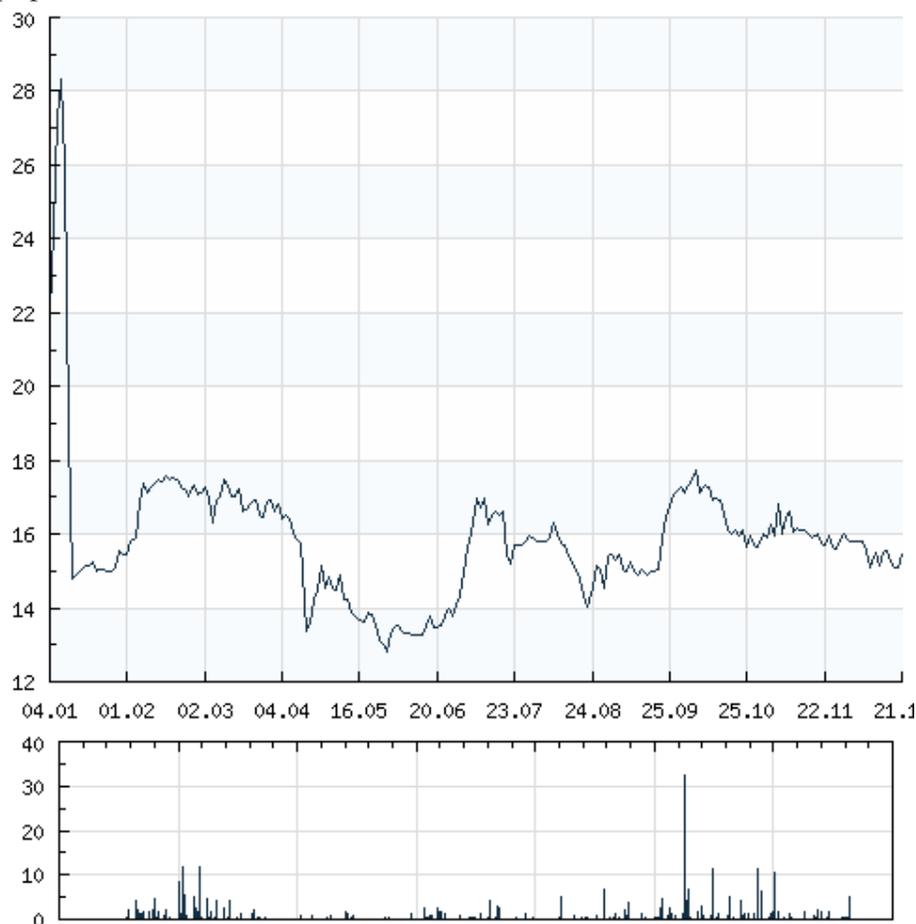
От началото на годината цените на акциите на „Софарма имоти” АД СИЦ се движат в следните граници:

Min: **12.80** Max: **28.89**

Средна: **16.39**

Капитализация: **181** млн.лв.

Графика



Източник: <http://www.investor.bg>

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

Дружеството няма придобити и прехвърлени през годината собствени акции.

Изплатени възнаграждения за 2007 г. на Съвета на Директорите на „Софарма имоти” АДСИЦ:

1.Борис Борисов	12 000 лв.
2.Бисера Лазарова	6 000 лв.
3.Стефка Обрешкова	6 000 лв.

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

Член на Съвета на директорите	Притежавани акции към 31.12.2006 г.	Притежавани акции към 31.12.2007 г.
Борис Борисов	302 950	602 950
Бисера Лазарова	2 063	4 126
Стефка Обрешкова	0	0

Капиталът на дружеството се увеличи от 500 000 лв. на 11 700 000 лв.

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” АД - член на Надзорния съвет;

„Фармалогистика” АД – член на Съвета на директорите;

„ВЛС” АД – член на Съвета на директорите;

„Софпринт груп” 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.

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

„Телсо” АД– член на Съвета на директорите;

„Донев Инвестмънтс” 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

**гр.София**

**Изпълнителен директор:**

**30.01.2008 г.**

**Борис Борисов**