



**СОФАРМА ИМОТИ АД СИЦ**  
**ПРЕДВАРИТЕЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**ЗА ПЕРИОДА 01.01.-31.12.2008 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	8
6. ФИНАНСОВИ (РАЗХОДИ)/ПРИХОДИ, НЕТНО	8
7. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ	8
8. ИМОТИ ПОД СТРОИТЕЛСТВО	9
9. ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ	9
10. ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ ОТ ТРЕТИ ЛИЦА	10
11. ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ И ПРЕДПЛАТЕНИ РАЗХОДИ	10
12. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ	11
13. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	11
14. ДЪЛГОСРОЧНИ БАНКОВИ ЗАЕМИ	12
15. ТЪРГОВСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ	12
16. ТЪРГОВСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ТРЕТИ ЛИЦА	13
17. ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	13
18. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	13



## 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 и неговите акции се търгуват свободно на "Българска фондова борса – София" АД. Аксиите 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.

Към 31.12.2008 г. разпределението на акционерния капитал на дружеството е както следва:

Акционер	%
ДОНЕВ ИНВЕСТМЪНТС ХОЛДИНГ АД	20.35
ТЕЛЕКОМПЛЕКТ АД	20.50
СОФАРМА АД	1.74
ДРУГИ ЮРИДИЧЕСКИ ЛИЦА	0.51
ФИЗИЧЕСКИ ЛИЦА	56.90
<b>ВСИЧКО:</b>	<b>100.00</b>



## СОФАРМА ИМОТИ АДСИЦ

### ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ПРЕДВАРИТЕЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ПЕРИОДА 01.01.-31.12.2008 г.

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 Анчев 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 междинен финансов отчет е изготвен в съответствие с Международен счетоводен стандарт №34 "Междинно финансово отчитане".

При изготвяне на междинния финансов отчет се следва счетоводната политика, приложена при изготвяне на годишния финансов отчет за 2007 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  
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ПРЕДВАРИТЕЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
ЗА ПЕРИОДА 01.01.-31.12.2008 г.

**3. ПРИХОДИ**

	<i>2008</i>	<i>2007</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	2 279	1 069
Преоценка на инвестиционни имоти до справедлива стойност		13 395
<b>Общо</b>	<b><u>2 279</u></b>	<b><u>14 464</u></b>

Сключените договори за отдаване на оперативен лизинг са със срок не по-малък от 3 години.

**4. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ**

	<i>2008</i>	<i>2007</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Възнаграждение на обслужващото дружество	443	258
Местни данъци и такси	94	22
Преустройство и ремонти на имоти	54	13
Одиторски и консултантски услуги	21	16
Такси Централен Депозитар, КФН и БФБ	3	9
Комисионни на инвестиционни посредници	-	3
Застраховки на имоти	9	3
Информационно обслужване	1	-
Публикации	-	1
Други	7	4
<b>Общо</b>	<b><u>632</u></b>	<b><u>329</u></b>



СОФАРМА ИМОТИ АД СИЦ  
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ПРЕДВАРИТЕЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
ЗА ПЕРИОДА 01.01.-31.12.2008 г.

**5. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА**

	<i>2008</i> <i>BGN '000</i>	<i>2007</i> <i>BGN '000</i>
Текущи възнаграждения на Съвета на директорите	24	24
Текущи възнаграждения на персонала	4	5
Вноски за социални осигуровки	2	1
<b>Общо</b>	<b>30</b>	<b>30</b>

**6. ФИНАНСОВИ (РАЗХОДИ)/ПРИХОДИ, НЕТНО**

	<i>2008</i> <i>BGN '000</i>	<i>2007</i> <i>BGN '000</i>
<b>Финансови приходи</b>		
Приходи от лихви по депозити	196	90
	<b>196</b>	<b>90</b>
<b>Финансови разходи</b>		
Разходи за лихви по заеми	9	-
Отрицателни курсови разлики по заеми	1	-
Банкови такси по заеми	11	-
	<b>21</b>	<b>-</b>
<b>Финансови (разходи)/приходи, нетно</b>	<b>175</b>	<b>90</b>

**7. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ**

	<i>31.12.2008</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2007</i> <i>BGN '000</i>
<b>Салдо на 1 януари</b>	<b>19 897</b>	<b>2 655</b>
Придобити имоти през годината	5 961	3 847
Преоценка на имоти	-	13 395
<b>Салдо на 31 декември</b>	<b>25 858</b>	<b>19 897</b>



**СОФАРМА ИМОТИ АДСИЦ**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ПРЕДВАРИТЕЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**ЗА ПЕРИОДА 01.01.-31.12.2008 г.**

*Инвестиционните имоти* на дружеството включват 67 търговски обекта с цел дългосрочното им отдаване под наем (към 31.12.2007 г.: 42 обекта) и един терен (УПИ). През 2008 г. са придобити 25 търговски имота и един терен (УПИ) с цел строеж на административно-търговски комплекс върху него.

Към 31.12.2008 г. са отдадени под наем 55 търговски обекта (към 31.12.2007 г.: 35 обекта). Намеренията на дружеството са всички притежавани обекти да бъдат отдадени под наем.

### **8. ИМОТИ ПОД СТРОИТЕЛСТВО**

*Имотите под строителство* на дружеството включват извършените през 2008г. разходи за строителството на административно-търговски комплекс. Общият размер на капитализираните разходи към 31.12.2008 г. е 7 159 хил. лв., в т.ч.: за извършеното проектиране и строителство – 6 818 хил.лв. и капитализирани лихви; такси и други разходи по отпуснат инвестиционен банков заем за финансиране на строителството – 341 хил. лв.

### **9. ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ**

*Вземанията от свързани предприятия* са от следните дружества:

	<i>31.12.2008</i>	<i>31.12.2007</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Ес Си Ес Франчайзинг АД	6	71
Софийски аптеки АД	-	5
Санита Франчайзинг АД	-	4
Телекомлект АД	-	1
	<u>6</u>	<u>81</u>

Вземанията от свързани предприятия са възникнали по повод на сделки за продажби на услуги – наеми и консумативни разходи. Вземанията са в лева, текущи и са безлихвени. Съгласно сключените от дружеството наемни договори наемателите дължат месечната наемна цена в рамките на обичаен кредитен период до 30 дни.

Дружеството е определило период от 60 дни след който срок е приема от дружеството, че са налице индикатори за обезценка, които подлежат на специален анализ и оценка за целите на признаване на обезценки, както и това е период, от който се начисляват лихви за забава.

### **10. ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ ОТ ТРЕТИ ЛИЦА**

	<i>31.12.2008</i>	<i>31.12.2007</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Вземания от клиенти	130	29
Предоставени аванси на доставчици	<u>5</u>	<u>3</u>
<b>Общо</b>	<b><u>135</u></b>	<b><u>32</u></b>

Вземанията от клиенти са възникнали по повод на сделки за продажби на услуги – наеми и консумативни разходи. Вземанията са в лева, текущи и са безлихвени. Съгласно сключените от дружеството наемни договори наемателите дължат месечната наемна цена в рамките на обичаен кредитен период до 30 дни.

### **11. ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ И ПРЕДПЛАТЕНИ РАЗХОДИ**

	<i>31.12.2008</i>	<i>31.12.2007</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Предплатени застраховки на имоти	3	-
Надплатени такси по сделки за придобиване на имоти	-	6
Вземания за лихви по депозити	<u>-</u>	<u>4</u>
<b>Общо</b>	<b><u>3</u></b>	<b><u>10</u></b>



**12. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ**

	<i>31.12.2008</i>	<i>31.12.2007</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Парични средства в разплащателни сметки	660	515
Парични средства в каса	1	-
Депозити	-	6 071
<b>Общо</b>	<b>661</b>	<b>6 586</b>

Всички парични средства са в български лева. Наличностите по разплащателни сметки са в Райфайзенбанк (България) ЕАД.

**13. СОБСТВЕН КАПИТАЛ*****Основен акционерен капитал***

Съдебно регистрираният размер на капитала на СОФАРМА ИМОТИ АДСИЦ към 31.12.2008 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 (31.12.2007 г.: 11 700 х. лв.).

***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 на капитала 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.

***Дивиденди***

Дружеството приключва 2007 г. с финансов резултат – печалба в размер на 14 195 хил. лв. След преобразуване по чл. 10 от ЗДСИЦ резултатът, който се явява основа за изчисление на задължителния по закон дивидент е 800 хил. лв. Размерът на отчислението от печалбата за годината за задължителен по закон дивидент е 720 хил. лв. Сумата е начислена и е признато задължение за дивиденди в баланса към 31.12.2007 г.



Дивиденда за 2007 г., след удържане на задължителните по закон данъци, е изплатен чрез Централен депозитар АД.

За 2008 г. очакваният размерът на отчислението от печалбата за задължителен по закон дивидент е 1 613 хил. лв. Сумата е начислена и е признато задължение за дивиденсти в баланса към 31.12.2008 г.

#### 14. ДЪЛГОСРОЧНИ БАНКОВИ ЗАЕМИ

Вид валута	Договорена сума на заема '000	Падеж	31.12.2008	31.12.2007
			Дългосрочна част BGN '000	Дългосрочна част BGN '000
<b>Инвестиционни заеми</b>				
Евро	33 000	30.10.2018	6 812	-
<b>Заеми за оборотни средства</b>				
Евро	2 000	30.04.2012	1 362	-
			<b>8 174</b>	<b>-</b>

#### 15. ТЪРГОВСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	31.12.2008	31.12.2007
	BGN '000	BGN '000
Телекомлект АД	114	96
Ес Си Ес Франчайзинг АД	5	-
Софийски аптеки АД	-	15
<b>Общо</b>	<b>119</b>	<b>111</b>

Задълженията към свързани предприятия са левови, текущи и са по повод на сделки за покупка на имоти и доставка на услуги. Задълженията са безлихвени. Обичайният среден кредитен период за погасяване на задълженията на дружеството, за който не се дължи и лихва е 60 дни.

**16. ТЪРГОВСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ТРЕТИ ЛИЦА**

	<i>31.12.2008</i>	<i>31.12.2007</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Задължения към доставчици	25	14
Получени аванси	4	-
<b>Общо</b>	<b><u>29</u></b>	<b><u>14</u></b>

*Задълженията към доставчици са текущи, левови и са към български контрагенти за доставки на услуги. Обичайният среден кредитен период за погасяване на задълженията на дружеството, за който не се дължи и лихва е 30 дни.*

**17. ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ**

	<i>31.12.2008</i>	<i>31.12.2007</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Задължения за лихви по заеми	10	-
Задължения към персонала и социалното осигуряване	2	2
Задължение за ДДС	-	32
<b>Общо</b>	<b><u>12</u></b>	<b><u>34</u></b>

Всички посочени задължения са с текущ характер.

**18. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА**

*Свързани лица* на дружеството са както следва:

<i>Свързани лица</i>	<i>Вид на свързаност</i>
Донев Инвестмънтс Холдинг АД	Дружество-основен акционер
Телекомлект АД	Дружество-основен акционер
Софийски Аптеки АД	Дружество под общ контрол
Санита Франчайзинг АД	Дружество под общ контрол



**СОФАРМА ИМОТИ АД СИЦ**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ПРЕДВАРИТЕЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**ЗА ПЕРИОДА 01.01.-31.12.2008 г.**

Ес Си ЕС Франчайз АД	Дружество под общ контрол
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. При придобиването на имоти са спазени изискванията на ЗДСИЦ стойността на придобитите имоти да не се отклоняват съществено от изготвените експертни оценки към датата на самите сделки.

**Вземанията и задълженията** на дружеството със свързаните лица към 31.12.2008 г. са оповестени съответно в Приложения № 9 и 15.