

**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ И
ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА
СОФАРМА ИМОТИ АДСИЦ
ЗА ПЕРИОДА
ОТ 24 МАРТ ДО 31 ДЕКЕМВРИ 2006 Г.**

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

Обслужващи банки:

Райфайзенбанк (България) ЕАД

Одитори:

АФА ООД

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

Обслужващи банки:

Райфайзенбанк (България) ЕАД

Одитори:

АФА ООД

Съдържание

1. ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА	28 страници
2. ОДИТОРСКИ ДОКЛАД	3 страници
3. ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ	26 страници

***ГОДИШЕН ДОКЛАД НА РЪКОВОДСТВОТО ЗА
ДЕЙНОСТТА НА СОФАРМА ИМОТИ АДСИЦ ЗА
ПЕРИОДА 24 МАРТ - 31 ДЕКЕМВРИ 2006 ГОДИНА***

СЪДЪРЖАНИЕ:

I. РАЗВИТИЕ НА ДЕЙНОСТТА И НА СЪСТОЯНИЕТО НА ДРУЖЕСТВОТО, КАКТО И НА БЪДЕЩИТЕ ПЕРСПЕКТИВИ:	3
1. ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО	3
2. КРАТКА ИСТОРИЧЕСКА СПРАВКА ЗА ДРУЖЕСТВОТО	3
3. ИНВЕСТИЦИОННИ ЦЕЛИ И СТРАТЕГИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО	4
3.1. <i>Инвестиционни цели на „Софарма имоти” АДСИЦ</i>	4
3.2. <i>Стратегията за постигане на инвестиционните цели</i>	4
4. ПОРТФЕЙЛ НА ДРУЖЕСТВОТО	5
5. АНАЛИЗ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ И РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО	5
5.1. <i>Финансови отчети</i>	5
5.2. <i>Анализ на капиталовите ресурси</i>	6
5.3. <i>Анализ на резултатите от дейността</i>	7
II. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ГОДИШНОТО СЧЕТОВОДНО ПРИКЛЮЧВАНЕ	7
III. ВАЖНИ НАУЧНИ ИЗСЛЕДВАНИЯ И РАЗРАБОТКИ	8
IV. ПРЕДВИЖДАНО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО	8
V. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА „СОФАРМА ИМОТИ” АДСИЦ:	9
VI. Допълнителна информация, която се включва в регистрационния документ по Приложение № 3, към чл. 3, ал. 3, т. 1 от Наредба № 2 за Проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа	9
1. Описание на инвестиционните цели на дружеството	9
2. Изявление може ли дружеството да придобива нов актив или активи	10
3. Информация за придобитите недвижими имоти към датата на отчета	11
4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЕЛА НА НЕПЛАТЕНИТЕ НАЕМИ ОБЩО ОТ ВСИЧКИ ОТДАДЕНИ ПОД НАЕМ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ	13
5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРОДАЖБА ИЛИ ПОКУПКА НА НОВ АКТИВ НА СТОЙНОСТ, НАДВИШАВАЩА С 5 НА СТО СТОЙНОСТТА НА СЕКЮРИТИЗИРАНИТЕ АКТИВИ, ИЗВЪРШЕНА СЛЕД ДАТАТА НА ПУБЛИКУВАНЕ НА ПОСЛЕДНИЯ ГОДИШНИЯ ОТЧЕТ	13
6. Данни за банката депозитар:	14
7. Данни за обслужващите дружества. Наименование, седалище и адрес на управление, номер и партида на вписване в съдебния регистър, код по БУЛСТАТ и данъчен номер:	16
VII. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ПРОГРАМАТА ЗА ПРИЛАГАНЕ НА МЕЖДУНАРОДНО ПРИЗНАТИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ	17
VIII. АНАЛИЗ И РАЗЯСНЕНИЕ НА ИНФОРМАЦИЯТА ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 11 ОТ НАРЕДБА № 2 НА КФН от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа	18
IX. ИНФОРМАЦИЯ ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ЧЛ. 187Д И ЧЛ. 247 ОТ ТЗ:	24
X. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК	25

I. РАЗВИТИЕ НА ДЕЙНОСТТА И НА СЪСТОЯНИЕТО НА ДРУЖЕСТВОТО, КАКТО И НА БЪДЕЩИТЕ ПЕРСПЕКТИВИ:

1. ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ НА 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.

2. КРАТКА ИСТОРИЧЕСКА СПРАВКА ЗА ДРУЖЕСТВОТО

“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.

Съгласно чл.5 ал.3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ), с Решение на Учредителното събрание на акционерите, *“Софарма имоти” АДСИЦ* осъществи първоначално увеличение на капитала до 650 000 лв., което е вписано с Решение № 2/28.06.2006 г. на СГС.

През 2006 г. дружеството допълнително увеличи капитала: с Решение № 3/20.09.2006 г. на СГС - от 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лв. на 5 850 000 (пет милиона осемстотин и петдесет хиляди) лв.

3. ИНВЕСТИЦИОННИ ЦЕЛИ И СТРАТЕГИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО

3.1. Инвестиционни цели на „Софарма имоти” АДСИЦ

Основната инвестиционна цел на дружеството е запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите и получаване на доход на базата на разпределение на риска и диверсификация на портфейла от недвижими имоти. Дружеството инвестира в недвижими имоти (аптеки), на територията на Република България, като чрез обслужващо дружество осъществява експлоатация на придобитите имоти при условията на оперативен лизинг.

3.2. Стратегията за постигане на инвестиционните цели

Инвестиционната дейност на Дружеството е насочена към нарастване пазарната цена на акциите на Дружеството и увеличаване размера на дивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал. По-подробно инвестиционните цели на „Софарма имоти” АДСИЦ са:

- Осигуряване на стабилно нарастващ текущ доход за акционерите под формата на паричен дивидент чрез инвестиране предимно в качествени и доходоносни търговски, индустриални, жилищни и офис сгради;
- Максимизиране стойността на инвестициите на акционерите чрез непрекъснато активно управление на активите на Дружеството и придобиване/продажба на недвижими имоти или участия в такива имоти;
- Ефективно разпределение на риска чрез структуриране на диверсифициран портфейл от недвижими имоти с разнообразно предназначение и местоположение;
- Осигуряване на ликвидност за акционерите на Дружеството чрез регистриране на акциите на „Софарма имоти” АДСИЦ за търговия на Българска фондова борса – София.

Стратегията за постигане на инвестиционните цели ще бъде концентрирана върху:

- осъществяване на високодоходни проекти за изграждане и въвеждане в експлоатация на нови сгради;
- реализиране на текущи доходи от експлоатация на недвижими имоти под формата на наеми и други текущи плащания;

- нарастване стойността на инвестициите в недвижимите имоти, притежавани от Дружеството.

Дружеството ще инвестира в закупуването на недвижими имоти (парцели и сгради), както и в строителство и въвеждане в експлоатация на нови сгради на територията на Република България. С цел намаляване на несистемния риск за акционерите, „Софарма имоти” АДСИЦ планира да изгради динамичен и добре диверсифициран портфейл от активи, като набраните средства ще бъдат инвестирани в различни видове недвижими имоти, находящи се в различни региони на Република България. „Софарма имоти” АДСИЦ ще инвестира временно свободните си средства в определени разрешени от закона ликвидни ценни книжа.

4. ПОРТФЕЙЛ НА ДРУЖЕСТВОТО

През 2006 година портфейлът на дружеството се състои основно от придобити 14 търговски обекта /аптеки/. От тях към 31.12.2006 г. отдадени дългосрочно под наем са 9 търговски обекта, останалите 5 търговски обекта, придобити в края на месец декември 2006 г., са отдадени под наем от началото на месец януари 2007 г.

5. АНАЛИЗ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ И РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО

5.1. Финансови отчети

Дружеството е новосъздадено през 2006 година, поради което няма посочени данни за предходен отчетен период.

Баланс, в хил. лв.

АКТИВИ	2006	ПАСИВИ	2006
Нетекучи активи	2 655	Собствен капитал	6 402
Текущи активи	3 761	Текущи пасиви	14
ОБЩО АКТИВИ	6 416	ОБЩО СОБСТВЕН	6 416
		КАПИТАЛ И ПАСИВИ	

Отчет за доходите, в хил. лв.

	2006
<i>Приходи</i>	36
<i>Разходи за оперативна дейност</i>	(103)
<i>Доходи от лихви</i>	19
<i>Загуба за годината</i>	(48)

5.1.1. Финансови коефициенти

1. Коефициенти за рентабилност

Рентабилност на приходите – (-1.333).

Възвращаемост на собствения капитал - (-0.007).

Възвращаемост на активите - (-0.007).

Коефициентите за рентабилност за 2006 г. са отрицателни поради реализираната за периода загуба.

2. Коефициенти на ефективност

Коефициент за ефективност на разходите - 0.534.

Обращаемост на активите - 0.009.

3. Коефициенти на ликвидност:

Коефициент на текуща ликвидност - 268.64.

Коефициент на бърза ликвидност - 268.64.

Коефициент на парична ликвидност - 226.93.

Коефициент на задлъжнялост - 0.002.

5.2. Анализ на капиталовите ресурси

През изминалата 2006 г. дружество осъществи две успешни процедури по увеличение на капитала, вследствие на които той бе увеличен до 5 850 000 (пет милиона и осемстотин и петдесет хиляди) лв.

5.3. Анализ на резултатите от дейността

Резултатите от дейността на дружеството са представени в следната таблица:

в хил. лв.	2006
Общо приходи от дейността	55
Общо разходи за дейността	(103)
Загуба за периода	(48)

• Анализ на приходите

Приходите от дейността през 2006 година са съставени изцяло от приходи от наем - 36 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 19 хил. лв.

• Анализ на разходите

В общата стойност на разходите за дейността (103 хил. лв.) основен дял заемат разходи за външни услуги - 80 хил. лв., като разходи за възнаграждение на обслужващото дружество, такси на КФН, услуги на БФБ, одиторски услуги, комисионни на инвестиционни посредници и др. Разходите за персонала са в размер на 23 хил. лв.

Към 31.12.2006 г. крайният финансов резултат е загуба в размер на 48 хил. лв.

II. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ГОДИШНОТО СЧЕТОВОДНО ПРИКЛЮЧВАНЕ

След датата на годишния финансов отчет и към датата на изготвяне на отчета за управление дружеството е придобило нови 18 недвижими имоти с цел дългосрочното им отдаване под наем.

Съветът на директорите взе решение от 29.11.2006 г. за увеличаване на капитала чрез издаване на нови акции по реда на чл. 112 и сл. от ЗППЦК.

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. Към момента на изготвяне на годишния финансов отчет емисията от 5 850 000 броя акции не е регистрирана на „БФБ – София” АД.

III. ВАЖНИ НАУЧНИ ИЗСЛЕДВАНИЯ И РАЗРАБОТКИ

Към момента на изготвяне на отчета за управление „Софарма имоти” АДСИЦ не е извършвало научни изследвания и разработки.

IV. ПРЕДВИЖДАНО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

През 2007 година дружеството ще продължи своята инвестиционна политика в съответствие с поставените стратегически цели. Сред приоритетите на инвестиционната политика са:

- инвестиране на набраните средства предимно в качествени и доходноосни сгради с разнородно предназначение - търговски, индустриални, жилищни и офис сгради;
- закупуване на парцели за бъдещо строителство.
- инвестиране в имоти в различни етапи на завършеност и развитие – от такива във фаза на строеж до имоти с утвърдена оперативна история.

„Софарма имоти” АДСИЦ може да извършва и други инвестиции, разрешени от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Съгласно Устава на „Софарма имоти” АДСИЦ, Дружеството може да придобива вещни права върху всички видове недвижими имоти, находящи се на територията на Република България, включително терени за строителство, земи с перспектива за застрояване, завършени или новоизградени жилищни и индустриални сгради, и части от тях, както и земеделски земи и ограничени вещни права върху тях с единственото условие имотите да не са предмет на правен спор. Уставът на Дружеството не предвижда ограничения относно броя или размера на имотите, които то може да придобива или процентния дял от нетните приходи, които могат да бъдат инвестирани в един имот.

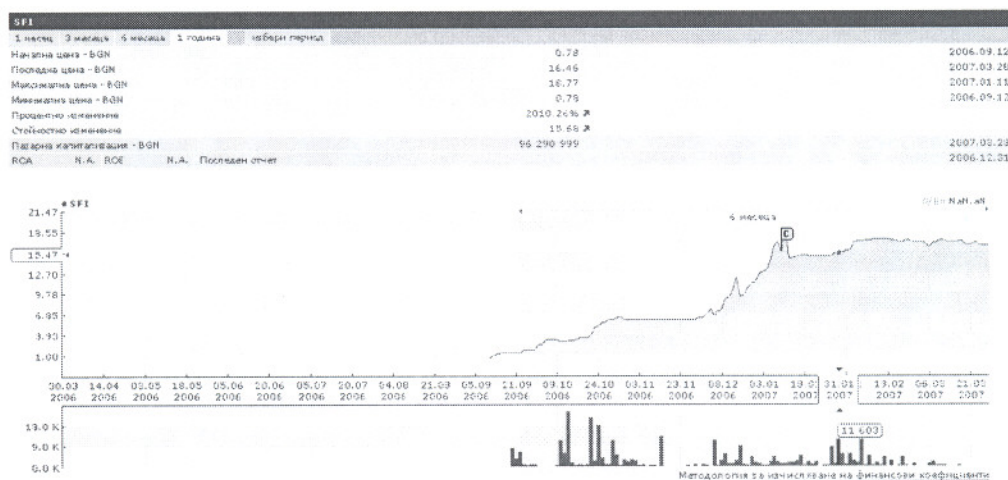
Освен това, Дружеството може да инвестира временно свободните си средства в:

- ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и/ или в банкови депозити – без ограничения;
- ипотечни облигации, издадени по реда и при условията на Закона за ипотечните облигации – до 10 на сто от активите на Дружеството.

Уставът на Дружеството позволява да инвестира до 10 на сто от капитала си в обслужващото дружество.

V. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ:

Промените в цената на акциите на дружеството към датата на изготвяне на отчета са в следните граници:



Източник: <http://www.bse-sofia.bg>

VI. Допълнителна информация, която се включва в регистрационния документ по Приложение № 3, към чл. 3, ал. 3, т. 1 от Наредба № 2 за Проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа

1. Описание на инвестиционните цели на дружеството, включително неговите финансови цели (например увеличение на капитала или приходите), и на

инвестиционната политика на дружеството (например ограничения към вида на недвижимите имоти, в които дружеството може да инвестира, съответно към вида на вземанията и тяхната обезпеченост; обектите, в които дружеството може да инвестира свободните си средства, като инвестиции в капитала на обслужващо дружество, в ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава, банкови депозити, ипотечни облигации):

1.1. Основната цел на инвестиционната дейност на Дружеството е насочена към нарастване пазарната цена на акциите на Дружеството и увеличаване размера на дивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал.

Дружеството инвестира в имоти, осигуряващи доход под формата на наеми и други текущи плащания, и в закупуване, изграждане и/или реновиране на недвижими имоти с цел последващата им продажба или експлоатация.

Диверсификация на портфейла от недвижими имоти се постига посредством инвестиране в различни видове недвижими имоти, находящи се в различни региони на Република България, с цел намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл.

1.2. Финансови цели:

Стабилното увеличаване на приходите на Дружеството като резултат от активното управление на портфейла от недвижими имоти е основна финансова цел на „Софарма имоти” АДСИЦ. За финансиране на инвестиционната си стратегия и с оглед съставянето на добре диверсифициран портфейл от недвижими имоти Дружеството планира да увеличава своя капитал на няколко етапа чрез емитиране на нови акции.

Като допълнителен източник на средства Дружеството възнамерява да използва и външно финансиране под формата на облигационни емисии и банкови кредити.

Максималният размер на предвиденото външно финансиране, отнесен към размера на собствения капитал е 2:1.

2. *Изявление може ли дружеството да придобива нов актив или активи,* включително условия и предпоставки за придобиването им, ако такива са предвидени,

както и описание на критериите, на които отговарят недвижимите имоти, в които ще инвестира дружеството:

2.1. Дружеството секюритизира недвижими имоти.

2.2. Дружеството придобива право на собственост и други /ограничени/ вещни права само върху недвижими имоти, находящи се на територията на Република България.

2.3. Дружеството може да придобива вещни права върху всички видове недвижими имоти, находящи се на територията на Република България, включително терени за строителство, земи с перспектива за застрояване, завършени или новоизградени жилищни и индустриални сгради, и части от тях, както и земеделски земи и ограничени вещни права върху тях.

2.4. Дружеството може да придобива за секюритизация всякакви нови активи по т. 2.3.

2.5. Дружеството не може да придобива недвижими имоти, които са предмет на правен спор.

3. Информация за придобитите недвижими имоти към датата на отчета:

3.1. За дружество за секюритизиране на недвижими имоти:

РЕД	ИМОТИ	АДРЕСИ	Застроена площ (ЗП) по нотар. акт или друг акт за собственост (кв.м.)	Предназначение
1	2	3	4	5
1	АПТЕКА № 1	гр.Гоце Делчев, ул."Гоце Делчев" №10 /№6, съгласно удостоверение за адм.адрес.	202,00	Аптека магазин
2	АПТЕКА	гр.Гоце Делчев, ул."Търговска" №20	109,46	аптека
3	АПТЕКА № 10	гр.Банско, ул."Цар Симеон" №57	301,00	аптека
4	АПТЕКА № 5	гр.Благоевград, бул."Св.Св.Кирил и Методий" №9	322,00	аптека
5	АПТЕКА № 3	гр.Враца, ул."Втори юни" №64	315,65	аптека
6	АПТЕКА № 3	гр.Попово, ъгъла на бул."България" и ул. "Отец Паисий"	65,00	аптека
7	ОФИС №5	гр.София, ул."Васил Димов" №59 /бивша ул."Костенски водопад"/	232,36	аптека

8	АПТЕКА №10	гр.Варна, Район "Аспарухово", ул."Народни будители" №5	314,00	аптека
9	АПТЕКА №7	гр.София, пл."Света Неделя" №5	252,36	Аптека
10	АПТЕКА № 8	гр.София, бул."Г.С.Раковски" №153	236,00	аптека магазин
11	АПТЕКА № 12	гр.София, бул."Александър Пушкин" №13	91,05	аптека
12	АПТЕКА № 13	гр.София, бул."Васил Левски" №64	66,68	аптека
13	АПТЕКА № 18	гр.София, бул."Александър Стамболийски" №147	129,10	аптека
14	АПТЕКА № 26	гр.София, бул."Мария Луиза" №191	243,00	аптека
15	АПТЕКА № 29	гр.София, ул."Пиротска" №120	88,71	аптека магазин
16	АПТЕКА № 32	гр. София, бул. "Батемберг" 16	63,66	аптека
17	АПТЕКА № 33	гр.София, бул."Г.С.Раковски" №82	128,22	аптека
18	АПТЕКА № 38	гр.София, ж.к."Хаджи Димитър", ул."Макгахан", бл.54	170,00	аптека
19	АПТЕКА № 43	гр.София, бул."Гоце Делчев", бл.32, до вх.Б	113,10	аптека
20	АПТЕКА № 45	гр.София, ж.к."Люлин", бл.217, вх.Д, ет.1	65,12	аптека
21	АПТЕКА № 52	гр.София, ж.к."Суха река", ул."Емануил Васкидович" №51, XVIII ДКЦ	254,68	аптека
22	АПТЕКА № 53	гр.София, бул."Васил Левски" №126	60,00	аптека
23	АПТЕКА № 61	гр.София, бул."Христо Силянов", на първи етаж в сградата на VIII поликлиника	272,30	аптека
24	АПТЕКА № 68	гр.София, ж.к."Младост 3", на партерния етаж на XXV поликлиника	152,24	аптека
25	АПТЕКА № 76	гр.София, ж.к."Младост 1", на партерния етаж на XXVII ДКЦ	86,89	аптека
26	АПТЕКА № 78	гр.София, ж.к."Хиподрума", бл.1, бул."Цар Борис III" №41	215,40	аптека
27	АПТЕКА № 89	гр.София, ж.к."Дружба 1", до 69-то училище	125,00	аптека
28	АПТЕКА № 94	гр.София, ж.к."Младост 1А", бл.508, вх.4	103,38	аптека
29	АПТЕКА № 100	гр.София, ж.к."Левски-В", бл.9А, вх.Г	85,14	аптека
30	АПТЕКА № 101	гр.София, ж.к."Дружба 1", на партерния етаж на XXVIII ДКЦ	119,30	аптека
31	АПТЕКА № 105	гр.София, ж.к."Мотописта", ул."Георги Измерлиев" №8, XXIX ДКЦ	257,24	аптека
32	АПТЕКА № 108	гр.София, ж.к."Дружба 2", в партерния етаж на бл.266	44,29	аптека

Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти – няма.

Отдадените през 2006 г. за ползване срещу заплащане недвижими имоти са 9 /девет/, а останалите 5 /пет/ са отдадени за ползване срещу заплащане през 2007 година.

Застрахователното дружество, при които са застраховани недвижимите имоти е ЗПАД „Булстрад”.

4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЕЛА НА НЕПЛАТЕНИТЕ НАЕМИ ОБЩО ОТ ВСИЧКИ ОТДАДЕНИ ПОД НАЕМ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

За периода 01.01.2006 г. – 31.12.2006 г. дружеството няма неплатени наеми от недвижими имоти.

5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРОДАЖБА ИЛИ ПОКУПКА НА НОВ АКТИВ НА СТОЙНОСТ, НАДВИШАВАЩА С 5 НА СТО СТОЙНОСТТА НА СЕКЮРИТИЗИРАНИТЕ АКТИВИ, ИЗВЪРШЕНА СЛЕД ДАТАТА НА ПУБЛИКУВАНЕ НА ПОСЛЕДНИЯ ГОДИШНИЯ ОТЧЕТ

“Софарма имоти” АДСИЦ придоби след датата на публикуване на последния годишния отчет следните търговски обекти:

1. Аптека 26 – находяща се в гр. София, Район “Сердика”, бул. “Мария Луиза” 191, с обща застроена площ от 243 кв.м., заедно с мазе с площ 69,68 кв.м.

2. Аптека 33 – находяща се в гр. София, Район “Оборище”, бул. “Г. С. Раковски” 82, с обща застроена площ от 128,22 кв.м.

3. Аптека 43 – находяща се в гр. София, Район “Красно село”, бул. “Гоце Делчев”, с обща застроена площ от 113,10 кв. м.

4. Аптека 45 – находяща се в гр. София, Район “Люлин”, бл. 217, с обща застроена площ от 70,75 кв.м.

5. Аптека 53 – находяща се в гр. София, Район “Оборище”, бул. “Васил Левски” 126, с обща застроена площ от 67,86 кв.м.

6. Аптека 61 – находяща се в гр. София, Район “Надежда”, бул. “Христо Силянов”, с обща застроена площ от 272,30 кв.м.

7. Аптека 68 – находяща се в гр. София, Район “Младост”, жк Младост 3, XXV поликлиника, с обща застроена площ от 165,62 кв.м.

8. Аптека 76 – находяща се в гр. София, Район “Младост”, жк. Младост 1, XXVII поликлиника, с обща застроена площ от 86,89 кв.м.

9. Аптека 78 – находяща се в гр. София, Район “Красно село”, жк. Хиподрума, Цар Борис III 41, с обща застроена площ от 215,40 кв.м.

10. Аптека 89 – находяща се в гр. София, Район “Искър”, жк. Дружба 1, до 69-то, с обща застроена площ от 134,00 кв.м.

11. Аптека 91 – находяща се в гр. София, Район “Младост”, жк. Младост 1а, бл. 508, с обща застроена площ от 103,38 кв.м.

12. Аптека 101 – находяща се в гр. София, Район “Искър”, жк. Дружба 1, XXVIII поликлиника, с обща застроена площ от 119,30 кв.м.

13. Аптека 108 – находяща се в гр. София, Район “Искър”, жк. Дружба 2, бл. 266, с обща застроена площ от 48,71 кв.м.

14. Аптека 52 – находяща се в гр. София, жк. „ Суха река”, ул. „Емануил Васкидович” 51, с обща застроена площ от 334,68 кв.м.

15. Аптека 18 – находяща се в гр. София, жк. „Александър Стамболийски” № 147, с обща застроена площ от 129,10 кв.м.

16. Аптека 100 – находяща се в гр. София, жк. „Левски - В”, бл. 9А, с обща застроена площ от 85,14 кв.м.

17. Аптека 12 – находяща се в гр. София, бул.” Александър Пушкин” № 13, с обща застроена площ от 91,09 кв.м.

18. Аптека 38 – находяща се в гр. София, жк. „Хаджи Димитър”, ул. «Макгахан», бл. 54, с обща застроена площ от 170.00 кв.м.

Обектите ще бъдат отдадени под наем.

6. Данни за банката депозитар:

Наименование:	"РАЙФАЙЗЕНБАНК (БЪЛГАРИЯ)" ЕАД,
Седалище и адрес на управление:	Република България, гр. София, ул.”Гогол” № 18-20
Телефон:	(+359 2) 91985 419
Факс:	(+359 2) 9430 124
Електронен адрес (e-mail):	Vesela.RAYKOVA@rbb-sofia.raiffeisen.at
Интернет страница (web-site):	www.rbb.bg
БУЛСТАТ:	831558413 Ю
Данъчен номер:	1223045029

РАЙФАЙЗЕНБАНК (БЪЛГАРИЯ)" ЕАД е учредена на 14.04.1994 г. и е вписана в Регистъра на търговските дружества с решение на СГС № 14195 от 1994 г. под парт. № 18414, том 230, стр. 38, по фирмено дело 14195/94г.

РАЙФАЙЗЕНБАНК (БЪЛГАРИЯ)" ЕАД притежава лиценз за извършване на банкова дейност № 198 от 16.06.1994 г.

РАЙФАЙЗЕНБАНК (БЪЛГАРИЯ)" ЕАД отговаря на изискванията на чл. 173 от ЗППЦК и е включена в списъка на банките, които отговарят на тези изисквания, одобрен от Заместник-председателя на КФН, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност” и от БНБ.

По силата на договор за депозитарни услуги от 05.04.2006 г., сключен между „Софарма имоти” АДСИЦ и РАЙФАЙЗЕНБАНК (БЪЛГАРИЯ)" ЕАД, „Софарма имоти” АДСИЦ възлага, на основание и при условията, установени и допустими от закона, на РАЙФАЙЗЕНБАНК (БЪЛГАРИЯ)" ЕАД да изпълнява срещу възнаграждение функции на банка-депозитар, състоящи се в депозитарни финансови услуги, а именно:

1. Съхранение на активи под формата на парични средства и ценни книжа на „Софарма имоти” АДСИЦ, издадени или гарантирани от българската държава, както и други ценни книжа, които „Софарма имоти” АДСИЦ има право да притежава съгласно закона и неговия Устав;
2. Извършване на плащания и операции по нареждане на „Софарма имоти” АДСИЦ от негово име и за негова сметка при и по повод обслужване и администриране на активите му в пари и ценни книжа, до размера на съответната наличност по сметките му в БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР за пари и/или ценни книжа;
3. Обслужване на плащанията и операциите по сделките с ценни книжа на „Софарма имоти” АДСИЦ във връзка с инвестиране на активите му, както и извършване на действия, свързани с ценните книжа, като предоставяне на информация, отчети, изплащане на лихви, главници и др.

Договорът се сключва за срок от една година, считано от деня на подписването му. В случай че тридесет дни преди изтичането на срока никоя от страните не възрази писмено, Договорът се счита продължен за всяка следваща година.

7. Данни за обслужващите дружества. Наименование, седалище и адрес на управление, номер и партида на вписване в съдебния регистър, код по БУЛСТАТ и данъчен номер:

Наименование:	„Телекомплект” АД
Седалище и адрес на управление:	Република България, гр. София, р-н Красно село бул. “Тотлебен” № 69-73
Номер и партида на вписване в търговския регистър:	Дружеството е регистрирано с решение на СГС по ф.д. № 29401/92г., парт. № 368, том 8, стр. 86
Код по БУЛСТАТ:	831643753Ю
Данъчен номер:	1221006662

„Телекомплект” АД е с предмет на дейност: “Проучване, проектиране, архитектура и съобщително строителство в страната и чужбина, монтаж, реконструкция, модернизация и ремонт, строителство и монтаж на радиотелевизионни обекти в страната и чужбина, предприемачество, инженеринг, технологичната и промишлена дейност, разработване, прилагане, производство на технологични съоръжения, маркетинг, реклама, консултански услуги, посредничество и представителство, сервиз, външна и вътрешна търговия, борсови операции и сделки с ценни книжа, промишлена, транспортна (таксиметрова и автосервизна) и комисионерска дейност, копирни услуги и услуги със строителна механизация, лизинг, хотелиерство, ресторантьорство, вътрешен и международен туризъм”.

Дружеството разполага с необходимия опит (14 години), организация и ресурси да обслужва и поддържа придобитите недвижими имоти, извършването на строежи и подобрения, както и извършването на други необходими дейности по смисъла на чл. 18 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Възможностите на „Телекомплект” АД да осъществява дейностите по експлоатация и поддръжка на придобитите недвижими имоти се определят и от изключителния експертен капацитет на професионалистите, които то обединява и техния богат опит в управлението на недвижими имоти.

VII. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ПРОГРАМАТА ЗА ПРИЛАГАНЕ НА МЕЖДУНАРОДНО ПРИЗНАТИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

Съветът на директорите на „Софарма имоти“ АДСИЦ прие Програма за добро корпоративното управление на дружеството за 2007 година.

В съответствие с изпълнение на принципите за добро корпоративно управление, политиката на СД на дружеството през 2006 г. бе насочена към гарантиране възможността на акционерите да упражняват своите основни права, съгласно нормативната уредба и Устава на Дружеството, както и за разкриването на необходимата информация, съгласно Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), Търговския закон (ТЗ) и Наредбите, регламентиращи изискванията към дружествата със специална инвестиционна цел.

Стриктното прилагане на принципите на добро корпоративно управление през 2006 г. бе от съществено значение за цялостния процес на управление на Дружеството и допринесе за изграждането на надеждна и сигурна стратегия, която гарантира, че политиката на „Софарма имоти“ АДСИЦ е резултат от обективни и закономерни процеси.

В тази връзка и въз основа на промените в законодателството през 2006 г. в областта на капиталовия пазар и влизането в сила на Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти от 01.01.2007 г. предстои разработване и на вътрешни правила (инструкции) за движение на информационните потоци.

С цел поддържане на ефективна комуникация с инвеститорите и инвестиционната общност като цяло, дружеството ще разработи през 2007 г. и интернет страница, на която ще поддържа актуална информация на български език.

VIII. АНАЛИЗ И РАЗЯСНЕНИЕ НА ИНФОРМАЦИЯТА ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 11 ОТ НАРЕДБА № 2 НА КФН от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа

Информация относно публичното дружество:

1. Структура на капитала на дружеството, включително ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка, с посочване на различните класове акции, правата и задълженията, свързани с всеки от класовете акции, и частта от общия капитал, която съставлява всеки отделен клас.

Структурата на капитала на „Софарма имоти“ АДСИЦ, съгласно Справка за състоянието на дружеството към 31.12.2006 год. издадена от „Централен депозитар“ АД е следната:

Юридически лица – 62,90%, в т.ч.:

Телекомплект АД	- 20.50 % от капитала
София АД	- 20.60% от капитала
Телсо АД	- 18.27% от капитала
Софарма АД	- 3.46% от капитала
Други юрид. лица	- 0.07% от капитала

Физически лица – 37.10% от капитала

Ценните книжа на дружеството се търгуват на Неофициален пазар на „БФБ-София“ АД.

Капиталът на дружеството е разпределен в 5 850 000 /пет милиона осемстотин и петдесет хиляди/ броя обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 /един/лев всяка.

Дружеството издава само безналични акции, водени по регистрите на “Централен депозитар” АД.

Ограничаването правата на отделни акционери от един клас не е допустимо.

Всяка обикновена акция дава право на глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност.

Акциите са неделими. Когато акцията принадлежи на няколко лица, те упражняват правата по нея заедно, като определят пълномощник. С оглед осъществяването на правата по акцията, пълномощникът следва да е упълномощен с изрично писмено нотариално заверено пълномощно с нормативно установеното съдържание.

2. Ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер:

Акциите на Дружеството се прехвърлят свободно, при спазване на изискванията на действащото законодателство за сделки с безналични ценни книжа. Този устав и други актове на Дружеството не могат да създават ограничения или условия относно прехвърляне на акциите.

3. Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в Общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите.

Акционери, **притежаващи над 5 на сто от капитала** на дружеството към 31.12.2006 г., са следните:

1.Юридически лица:

Наименование: „Телсо” АД

Седалище и адрес на управление: гр.София, ул.”Позитано” №12

Номер на вписване в съдебния регистър: Ф.Д . № 12737/2003 СГС

БУЛСТАТ: 0131176385

Брой акции с право на глас: 1,068,605

% от капитала на дружеството: 18,27 %

Наименование: „София” АД

Седалище и адрес на управление: гр.София, ул.”Позитано” №12

Номер на вписване в съдебния регистър: Ф.Д. № 6711/97 СГС

БУЛСТАТ: 0831915121

Брой акции с право на глас: 1,204,880

% от капитала на дружеството: 20,60 %

Наименование: „Телекомплект” АД

Седалище и адрес на управление: гр.София, бул.”Тотлебен” №69-73

Номер на вписване в съдебния регистър: Ф.Д.№ 29401/92 СГС

БУЛСТАТ: 0831643753

Брой акции с право на глас: 1,199,390

% от капитала на дружеството: 20,50 %

2. Физически лица:

Борис Анчев Борисов	- 5,18%
---------------------	---------

Огнян Иванов Донев	-13,16%
--------------------	---------

Венцислав Симеонов Стоев	-13,23%
--------------------------	---------

4. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права – няма такива.

5. Системата за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служители на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях:

Общото събрание включва всички акционери. Те участвуват в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен с изрично писмено пълномощно по чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК.

Общото събрание се свиква от Съвета на директорите. Общо събрание може да се свика и по искане на акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството.

Правото на глас в Общото събрание се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар 14 дни преди датата на Общото събрание, съгласно списък на акционерите, предоставен от "Централен депозитар" АД към тази дата.

За заседанието на Общото събрание се изготвя списък на присъстващите акционери и/или на техните представители и на броя на притежаваните или представлявани акции. Акционерите и техните представители удостоверяват присъствието си с подпис. Списъкът се заверява от председателя и секретаря на Общото събрание.

Присъствието на пълномощници на акционерите на заседанието е валидно и съответните лица се вписват в списъка на присъстващите акционери, ако пълномощното е изрично и за конкретно общо събрание, заверено е нотариално и има нормативно определеното минимално съдържание, както и ако са спазени останалите изисквания на чл. 116 от ЗППЦК.

За валидно вземане на решенията на Общото събрание на акционерите по чл. 31, ал. 1, т. 1-3 от Устава е необходим кворум $\frac{1}{2}$ (една втора) от всички издадени акции на Дружеството.

Гласуването в Общото събрание е лично. Гласуване по пълномощие се допуска само при спазване на изискванията на чл. 35 от този устав.

Решенията на Общото събрание се приемат с обикновено мнозинство от представените на събранието акции, освен когато действащото законодателство или този устав предвиждат по-високо мнозинство за вземането на някои решения. За приемането на решения по чл. 31, ал. 1, т.т. 1-4 от Устав се изисква мнозинство от $\frac{3}{4}$ (три четвърти) от представените на събранието акции с право на глас.

6. Ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас или системи, при които със сътрудничество на дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите – няма такива.

7. Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас – такива не са известни.

8. Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на дружеството и относно извършването на изменения и допълнения в устава.

Дружеството се управлява и представлява от Съвет на директорите. Той се състои от три физически лица.

Членовете на Съвета на директорите се избират за срок от 5/пет/ години.

Членовете на Съвета на директорите могат да бъдат преизбрани без ограничение.

С решение на Общото събрание се изменя и допълва Устава на Дружеството при кворум $1/2$ /една втора/ от всички издадени акции.

9. Правомощията на управителните органи на дружеството, включително правото да взема решения за издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството.

Съветът на директорите взема решения по всички въпроси, свързани с дейността на Дружеството, с изключение на тези, които съгласно действащото законодателство и Устава са от изключителната компетентност на Общото събрание.

Съветът на директорите на Дружеството взема решения относно:

1. покупка и продажба на недвижими имоти;
2. сключване, прекратяване и разваляне на договорите с обслужващите дружества, и с банката – депозитар;
3. контролиране изпълнението на договорите по т. 2;
4. оказване на съдействие на обслужващото дружество и на банката - депозитар при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и този устав;
5. застраховане на недвижимите имоти веднага след придобиването им;
6. определяне на подходящи експерти, отговарящи на изискванията на чл. 19 ЗДСИЦ и притежаващи необходимата квалификация и опит, за оценяване на недвижимите имоти;

7. инвестирането на свободните средства на Дружеството при спазване на ограниченията на закона и този устав;

8. незабавното свикване на Общото събрание при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството;

9. назначаване на трудов договор директор за връзка с инвеститорите;

10. откриване на клонове и представителства;

11. други въпроси от неговата компетентност съгласно този устав.

Доколкото разпоредбите на чл. 114 и сл. от ЗППЦК или друг нормативен акт не предвиждат друго, Съветът на директорите на Дружеството има право да взема с единодушие и без предварително овластяване от Общото събрание съответните решения по чл. 236, ал. 3 от Търговския закон.

Замяна на обслужващо дружество или на банката-депозитар се извършва след предварителното одобрение на КФН.

В срок до 5 /пет/ години от вписване на Дружеството в търговския регистър на съда, Съветът на директорите може да увеличава капитала на Дружеството до 100 000 000 лева чрез издаване на нови обикновени или привилегировани акции.

10. Съществени договори на дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на дружеството; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона – не е на лице контрол по смисъла на ЗППЦК.

11. Споразумения между дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане – няма такива.

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

По чл.187д - Дружеството няма придобити и прехвърлени през годината собствени акции.

По чл.247

1. Изплатени възнаграждения за 2006г. на Съвета на Директорите на „Софарма имоти” АДСИЦ:

1.Борис Борисов	9 000 лв.
2.Бисера Лазарова	4 500 лв.
3.Стефка Обрешкова	4 500 лв.

2.Придобити, притежавани и прехвърлени от членовете на съвета акции и облигации на дружеството:

Член на Съвета на директорите	Притежавани акции при учредяване	Притежавани акции към 31.12.2006 г.
Борис Борисов	22 500	302 950
Бисера Лазарова	0	2 063

Капиталът на дружеството се увеличи от 500 000 лв. на 5 850 000 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 – Изпълнителен директор;
- „Калиман РТ” АД – Изпълнителен директор;
- „Младост 98” АД – член на Съвета на директорите;
- „БКС – Младост” АД – член на Съвета на директорите;
- „София информ” АД – член на Съвета на директорите;
- „София” АД – член на Съвета на директорите;

„Фармалогистика” АД – член на Съвета на директорите.

„Петроком 97” ООД – притежава над 25% от капитала;

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

„Телсо” АД – член на Съвета на директорите;

„София” АД – член на Съвета на директорите;

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

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

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

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

„БКС – Младост” АД – член на Съвета на директорите;

„БКС – Младост 98” АД – член на Съвета на директорите;

„Средец” АД – член на Съвета на директорите;

„БКС Средец” АД – член на Съвета на директорите;

„Електрострой 98” АД – член на Съвета на директорите;

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

Х. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде 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.

гр.София

28.03.2007 г.

Изпълнителен директор:

Борис Анчев Борисов





ОДИТ
ФИНАНСИ
СЧЕТОВОДСТВО
ДАТАЦИ
ПРАВО

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ДО АКЦИОНЕРИТЕ НА СОФАРМА ИМОТИ АДСИЦ

Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на Софарма имоти АДСИЦ (Дружеството), включващ счетоводния баланс към 31 декември 2006 г., отчета за доходите, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики и другите пояснителни приложения.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Отговорността за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети, приети от Комисията на Европейския съюз, се носи от ръководството. Тази отговорност включва: разработване, внедряване и поддържане на система за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансови отчети, които да не съдържат съществени неточности, отклонения и несъответствия, независимо дали те се дължат на измама или на грешка; подбор и приложение на подходящи счетоводни политики; и изготвяне на приблизителни счетоводни оценки, които да са разумни при конкретните обстоятелства.

Отговорност на одитора

Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този финансов отчет, основаващо се на извършения от нас одит. Нашият одит бе проведен в съответствие със Закона за независимия финансов одит и професионалните изисквания на Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазване на етичните изисквания, както и одитът

да бъде планиран и проведен така, че ние да се убедим в разумна степен на сигурност доколко финансовият отчет не съдържа съществени неточности, отклонения и несъответствия.

Одитът включва изпълнението на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени във финансовия отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени неточности, отклонения и несъответствия във финансовия отчет, независимо дали те се дължат на измама или на грешка. При извършването на тези оценки на риска одиторът взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансовия отчет от страна на предприятието, за да разработи одиторски процедури, които са подходящи при тези обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на системата за вътрешен контрол на предприятието. Одитът също така включва оценка на уместността на прилаганите счетоводни политики и разумността на приблизителните счетоводни оценки, направени от ръководството, както и оценка на цялостното представяне във финансовия отчет.

Считаме, че извършеният от нас одит предоставя достатъчна и подходяща база за изразеното от нас одиторско мнение.

Мнение

В резултат на това удостоверяваме, че финансовият отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2006 г., както и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината завършваща тогава, в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети, приети от Комисията на Европейския съюз.

Обръщане на внимание

Без да квалифицираме нашето мнение, обръщаме внимание на Приложение № 2.1 към годишния финансов отчет, където е оповестен изборът на ръководството за приложената обща рамка за финансова отчетност за изготвяне на настоящия отчет по закон.

Доклад върху други правни и регулаторни изисквания

Годишен доклад за дейността на Дружеството по изискванията на Закона за счетоводството (чл. 33)

В съответствие с изискванията на българския Закон за счетоводството (чл. 38, пар. 4), ние сме се запознали с годишния доклад на ръководството за дейността на Дружеството за отчетната 2006 г. Този доклад не представлява част от годишния му финансов отчет за същия период. Отговорността за изготвянето на този годишен доклад за дейността с дата 28 март 2007 г. се носи

от ръководството на Дружеството. Историческата финансова информация, представена в годишния доклад за дейността, съответства във всички съществени аспекти на информацията, представена и оповестена във финансовия отчет на Дружеството към 31 декември 2006 г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети, приети от Комисията на Европейския съюз.

АФ АООД

АФА ООД

Регистрирано специализирано одиторско предприятие

Рени Георгиева Йорданова

Управител

Валя Йорданова Йорданова

Регистриран ДЕС, отговорен за одита

28 март 2007 година

ул. "Оборище" 38

гр. София 1504, България



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	7
3. ПРИХОДИ	18
4. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ	18
5. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА	19
6. ДОХОДИ ОТ ЛИХВИ	19
7. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ	19
8. ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ	20
9. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ	20
10. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	21
11. ТЪРГОВСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	21
12. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА И СОЦИАЛНО ОСИГУРЯВАНЕ	22
13. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК	22
14. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	25
15. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА	26

СОФАРМА ИМОТИ АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ

за периода от 24 март до 31 декември 2006 година

За периода
от 24 март до 31 декември 2006
BGN'000

Приложения

Приходи	3	36
Разходи за външни услуги	4	(80)
Разходи за персонала	5	(23)
Загуба от оперативна дейност		(67)
Доходи от лихви	6	19
Загуба за периода		(48)

Приложенията на страници от 5 до 26 са неразделна част от финансовия отчет.

Изпълнителен директор:
(Борис Борисов)



Съставител:
(Станой Касапов)



СОФАРМА ИМОТИ АД СИЦ

БАЛАНС

към 31 декември 2006 година

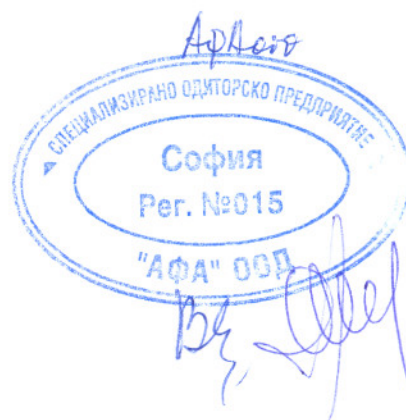
	Приложения	31 декември 2006 BGN'000
АКТИВ		
<i>Нетекущи активи</i>		
Инвестиционни имоти	7	2 655
		<u>2 655</u>
<i>Текущи активи</i>		
ДДС за възстановяване		578
Други вземания	8	6
Парични средства и парични еквиваленти	9	3 177
		<u>3 761</u>
ОБЩО АКТИВИ		<u><u>6 416</u></u>
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		
СОБСТВЕН КАПИТАЛ		
Основен акционерен капитал		5 850
Законови резерви		600
Натрупани загуби		(48)
	10	<u>6 402</u>
ПАСИВИ		
<i>Текущи задължения</i>		
Търговски задължения	11	12
<i>Задължения към персонала и за социално осигуряване</i>		
	12	2
		<u>14</u>
ОБЩО ПАСИВИ		<u>14</u>
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		<u><u>6 416</u></u>

Приложенията на страници от 5 до 26 са неразделна част от финансовия отчет.

Финансовият отчет на страници от 1 до 26 е одобрен за издаване от Съвета на директорите и е подписан от негово име на 28 март 2007 г. от:

Изпълнителен директор:
(Борис Борисов)

Съставител:
(Станой Касапов)



СОФАРМА ИМОТИ АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

за периода от 24 март до 31 декември 2006 година

За периода
от 24 март до 31 декември 2006
BGN'000

Приложения

Парични потоци от оперативна дейност

Постъпления от клиенти	42
Плащания на доставчици	(659)
в т.ч. платен ДДС при покупки	(582)
Плащания на персонала и за социалното осигуряване	(20)
Постъпления от лихви	1
Нетни парични потоци използвани в оперативна дейност	(636)

Парични потоци от инвестиционна дейност

Покупки на имоти, машини и оборудване	(2 655)
Получени лихви по срочни депозити	18
Нетни парични потоци използвани в инвестиционна дейност	(2 637)

Парични потоци от финансова дейност

Постъпления от емитиран капитал	6 450
Нетни парични потоци от финансова дейност	6 450

Нетно увеличение на паричните средства и паричните еквиваленти

Парични средства и парични еквиваленти на 24 март	-
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември	3 177

9

Приложенията на страници от 5 до 26 са неразделна част от финансовия отчет.

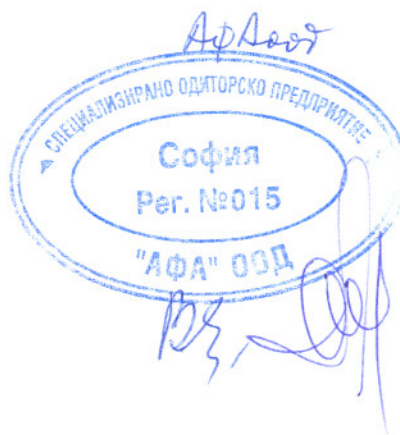
Изпълнителен директор:

(Борис Борисов)



Съставител:

(Станой Касапов)



СОФАРМА ИМОТИ АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

за периода от 24 март до 31 декември 2006 година

	Приложения	Основен акционерен капитал BGN'000	Законови резерви BGN'000	Натрупани загуби BGN'000	Общо собствен капитал BGN'000
Салдо на 24 март 2006		-	-	-	-
Емитиране на акционерен капитал, с премия		5 850	600		6 450
Загуба за годината				(48)	(48)
Салдо на 31 декември 2006	10	<u>5 850</u>	<u>600</u>	<u>(48)</u>	<u>6 402</u>

Приложенията на страници от 5 до 26 са неразделна част от финансовия отчет.

Изпълнителен директор:

Борис Борисов



Съставител:

Станой Касапов



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. Първоначално то е създадено с размер на основния капитал 500 х. лв.

През 2006 г. дружеството два пъти е увеличавало акционерния си капитал:

- с Решение №2/28.06.2006г. на СГС и с Решение №3/20.09.2006 г. на СГС е увеличен капиталът от 500 х. лв. на 5 850 х. лв., по Решение на акционерите с Протокол от м. март 2006 г., респективно от м.юли 2006 г., с издаване на 5,350 х. брой обикновени безналични акции с номинална стойност 5,350 х. лв. и емисионна стойност 5,950 х. лв.;
- с Протокол №16 от 29.11.2006 г. Съветът на директорите на Софарма имоти АДСИЦ е взел решение за увеличение на капитала от 5,850 х. лв. на 11,700 х. лв. чрез издаване на нови 5,850 хиляди брой обикновени безналични акции, всяка с номинална стойност и емисионна стойност от 1 лв. Самата регистрацията на увеличението е направена със съдебно решение № 4/2.03.2007 г.

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 31.12.2006 г. разпределението на акционерния капитал на дружеството е както следва:

СОФАРМА ИМОТИ АДСИЦ

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2006 г.

Акционер	%
СОФИЯ АД	20.60
ТЕЛЕКОМПЛЕКТ АД	20.50
ТЕЛСО АД	18.27
СОФАРМА АД	3.46
4 ЮРИДИЧЕСКИ ЛИЦА	0.07
119 ФИЗИЧЕСКИ ЛИЦА	37.10
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.

1.3. Основни показатели на стопанската среда

Основните показатели на стопанската среда, които оказват влияние върху дейността на дружеството, за 2006 г. са представени в таблицата по-долу:

Показател	2006
БВП в млн. лева ¹	39,917*
Реален растеж на БВП	6.7%*
БВП на човек от населението в лева	4.448*
Инфлация в края на годината	6.4%
Среден валутен курс на щатския долар за годината	1.55010
Валутен курс на щатския долар в края на годината	1.48506
Основен лихвен процент в края на годината	3.26%
Безработица (в края на годината)	9.12%

2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Софарма имоти АДСИЦ е изготвен в съответствие с всички Международни стандарти за финансови отчети (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансови отчети и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 1 януари 2006 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз.

Към датата на одобрение за издаване на този финансов отчет е издаден, но не е в сила МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестявания; и допълнителното изменение на МСС 1 Представяне на финансовите отчети – Оповестявания на капитала (в сила от 01.01.2007 г.). Също така са издадени и КРМСФО 7 Прилагане на подхода на преизчисляване по МСС 29 Финансова отчетност в свръхинфлационна икономика (в сила за годишни периоди, започващи от 01.03.2006 г.), КРМСФО 8 Обхват на МСФО 2 (в сила за годишни периоди, започващи от 01.05.2006 г.); КРМСФО 9 Повторна оценка на

¹ Нови, деноминирани лева

Източник: НСИ, БНБ

* Данните са към 30.09.2006 г.

внедрените деривативи (в сила за годишни периоди, започващи от 01.06.2006 г.); КРМСФО 10 Междинни финансови отчети и отчитане на обезценка (в сила за годишни периоди, започващи от 01.01.2007 г.). Този стандарт, допълнението на МСС 1 и тълкуванията не са адаптирани за по-ранно приложение от дружеството. Ръководството на дружеството предвижда, че този стандарт, допълнението на МСС 1 и посочените тълкувания не биха имали съществен ефект в бъдеще върху неговите финансови отчети, освен разширяване на оповестяванията.

Българският закон за счетоводството (ЗСч) изисква приложението на Международните стандарти за финансови отчети, приети от Комисията на Европейския съюз. Това предполага те да имат официален превод на български език, общоупотребимия в страната. Към датата на баланса последното официално издание на български език, прието с ПМС №207/7.08.2006 г. и обнародвано в ДВ, бр.66 от 15.08.2006 г., е това на Международните стандарти за финансови отчети в редакцията им към 1 януари 2005 г. Ръководството е на мнение, че прилагането на МСФО, приети от Комисията на Европейския съюз, и в сила за годишни периоди, започващи на 1 януари 2006 г. (оригинални издания, публикувани на английски език в Официалния журнал на Комисията на Европейския съюз към 31.12.2006 г.), е по-подходящо при тези обстоятелства и че на потребителите на финансовия отчет се предоставя достоверна, пълна и полезна информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на дружеството.

Ръководството е направило анализ и не е установило стойностни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и на сумите в отчета за доходите така, както са отчетени в този финансов отчет и каквито биха били отчетени съгласно изданието на МСФО от 2005 г., както са приети с ПМС №207/7.08.2006 г., вкл. ефектите на отсрочените данъци.

Дружеството води своите счетоводни регистри в български лев (BGN), който е и негова отчетна валута за представяне. Данните в отчета и приложенията към него са представени в хиляди лева.

Представянето на финансов отчет съгласно Международните стандарти за финансови отчети изисква ръководството да направи най-добри приблизителни оценки, начисления и разумно обосновани предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите, на приходите и разходите, и на оповестяването на условни вземания и задължения към датата на отчета. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към датата на финансовия отчет, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат

различни от тях. Обектите, които предполагат по-висока степен на субективна преценка или сложност на, или където предположенията и приблизителните счетоводни оценки са съществени за финансовия отчет, са оповестени в Приложение № 2.16.

2.2. Сравнителни данни

Дружеството е новосъздадено през 2006 година, поради което няма посочени данни от предходен отчетен период.

2.3. Функционална валута и признаване на курсови разлики

Функционалната 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.

При първоначално признаване, сделка в чуждестранна валута се записва във функционалната валута, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката или операцията. Паричните средства, вземанията и задълженията, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута като се прилага обменният курс, публикуван от БНБ за последния работен ден на съответния месец. Към 31 декември те се оценяват в български лева като се използва заключителния обменен курс на БНБ.

Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на сделки в чуждестранна валута, или отчитането на сделки в чуждестранна валута по курсове, които са различни, от тези, по които първоначално са били признати, се включват в отчета за доходите в момента на възникването им, като се третира като "други доходи от/(загуби) за дейността".

2.4. Приходи

Приходите в дружеството се признават на база принципа за начисляване и до степента, до която стопанските изгоди се придобиват от дружеството и доколкото приходите могат надеждно да се измерят.

При предоставянето на услуги, приходите се признават, отчитайки етапа на завършеност на сделката към датата на баланса, ако този етап може да бъде надеждно измерен, както и разходите, извършени по сделката и разходите за приключването ѝ.

Приходите се оценяват на база справедливата цена на продадените услуги, нетно от косвени данъци (акциз и данък добавена стойност). Приходите от наем се признават на линеен принцип за периода, за който ефективно се отнася получените и/или подлежащите за получаване суми на наемната плата (т.2.6).

Нетните разликите от промяна на валутни курсове, свързани с парични средства, търговски вземания и задължения, деноминирани в чуждестранна валута, се включват в отчета за доходите, когато възникнат, като се представят нетно към "други доходи от/(загуби) от дейността".

Лихвите по банкови депозитни сметки се представят отделно на лицевата страна на отчета за доходите.

2.5. Разходи

Разходите в дружеството се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост.

Разходите за бъдещи периоди се отлагат за признаване като текущ разход за периода, през който договорите, за които се отнасят, се изпълняват.

2.6. Оперативен лизинг

Лизинг, при който наемодателят продължава да притежава съществената част от всички рискове и стопански изгоди от собствеността върху дадения актив се класифицира като оперативен лизинг.

Плащанията във връзка с оперативния лизинг се признават като разходи в отчета за доходи на база линеен метод за периода на лизинга.

Приход от наеми от оперативен лизинг се признава на базата на линейния метод в продължение на срока на съответния лизинг. Първоначално направените преки разходи във връзка с договарянето и уреждането на оперативния лизинг, се добавят към балансовата стойност на отдадените активи и се признават на базата на линейния метод в продължение на срока на лизинга.

2.7. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на дружеството включват тези земи и/или сгради (включително права на строеж), чието дългосрочно предназначение е да се държат от него с цел предоставянето им под наем, лизинг или аренда, и/или за постигане на нарастване на стойността им, като получава от тях изключително приходи от наем.

Инвестиционните имоти са представени във финансовия отчет по справедлива стойност. В стойността на имотите са включени и всички трайно прикрепени други дълготрайни активи, без които съответният имот не би могъл да осъществява предназначението си.

Първоначално оценяване

При първоначалното си придобиване имотите се оценяват по цена на придобиване (себестойност), която включва покупната цена и всички преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. Преките разходи са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална доставка и обработка, разходите за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, невъзстановяеми такси, данъци и др. Покупната цена на всеки имот предварително, преди сделката, се подкрепя от оценка на независим лицензиран оценител.

Последващо оценяване

След първоначално признаване инвестиционните имоти се оценяват и отчитат по справедлива стойност. Справедливата стойност се определя към датата на всеки отчет, на база цените на активен пазар на имотите, с корекции за отразяване на всякакви специфични особености в естеството, местонахождението и състоянието на имота. При отсъствието на текущи цени на активен пазар дружеството използва алтернативни оценъчни методи на основата на скорошни цени на други подобни имоти на по-малко активни пазари или прогнози на дисконтирани парични потоци. Оценките на справедливата стойност на имотите всяка година се правят със съдействието на независим оценител.

Справедливата стойност на инвестиционните имоти отразява, наред с други фактори, обичайните равнища на доходите от наеми на настоящи лизингови договори и предположенията относно доходите от наеми на бъдещи лизингови договори, в светлината на настоящите пазарни условия. Справедливата стойност на имотите също така отразява на съпоставима база, и всички изходящи парични потоци, които могат да се очакват по

отношение на имота. Някои от тези изходящи парични потоци може вече да са отразени в пасива на баланса (задължения по имоти на финансов лизинг), а други, като условни наеми – да се признаят на по-късна дата.

Инвестиционните имоти не се амортизират.

Печалбите или загубите, възникващи от промяната в справедливата стойност на инвестиционните имоти се представят на отделен ред на лицевата страна на отчета за доходите за периода, през който възникват.

Последващи разходи

Последващите разходи се признават в балансовата стойност на актива само когато е вероятно че бъдещи икономически изгоди свързани с актива ще се получат от предприятието и стойността на актива може да бъде измерена надежно/достоверно. Всички разходи за текущ ремонт и поддръжка се признават в отчета за доходите в момента на тяхното възникване.

Инвестиционен имот държан за продажба без разработване се класифицира като нетекущ актив държан за продажба съгласно МСФО 5.

2.8. Търговски и други вземания

Търговските вземания се представят и отчитат по стойността на оригинално издадената фактура (себестойност), намалена с размера на обезценката за несъбираеми суми. Приблизителната оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума или на част от нея съществува висока несигурност. Несъбираемите вземания се изписват, когато се установят правните основания за това.

2.9. Пари и парични еквиваленти

Паричните средства и еквиваленти включват касовите наличности, разплащателните сметки и краткосрочните депозити в банки, чиито оригинален матуритет е до 3 месеца.

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци:

- паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%);

- лихвите по предоставени свободни парични средства под формата на краткосрочни депозити се третираят като инвестиционна дейност.
- краткосрочно блокираните парични средства са третирани като парични средства и еквиваленти.
- платеният ДДС при доставка на инвестиционни имоти се посочва на ред "плащания към доставчици" към паричните потоци от оперативна дейност, доколкото той участва и се възстановява заедно и в оперативните потоци на дружеството за съответния период (месец).

2.10. Задължения към доставчици и други задължения

Задълженията към доставчици и другите текущи задължения се отчитат по стойността на оригиналните фактури (себестойност), която се приема за справедливата стойност на сделката, която ще бъде изплатена в бъдеще срещу получените стоки и услуги.

2.11. Данъци върху печалбата

Текущи данъци върху печалбата

Текущите данъци върху печалбата се определят в съответствие с изискванията на българското данъчно законодателство – Закона за корпоративното подоходно облагане. Номиналната данъчна ставка за 2006 г. е 15%.

Като лицензирано дружество със специална инвестиционна цел Софарма имоти АД не се облага с корпоративен данък (ЗКПО чл. 62б).

2.12. Акционерен капитал и резерви

Софарма имоти АДСИЦ е създадено като акционерно дружество със специална инвестиционна цел, учредено е по реда на Търговския закон и Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ). Предметът му на дейност е ограничен само до секюритизация на недвижими имоти в Република България. Основният капитал на дружествата със специална инвестиционна цел не може да бъде по-малък от 500 х. лв. и се набира само от парични вноски, което е изпълнено от Софарма имоти АДСИЦ. Акционерите отговарят за задълженията на дружеството до размера на своето акционерно

участие в капитала и могат да претендират връщане на това участие само в производство по ликвидация или несъстоятелност. Акционерният капитал е оценен по номиналната стойност на издадените акции.

Сделките, с които при спазване на специалните изисквания на ЗДСИЦ дружеството инвестира в недвижими имоти, са нормативно защитени от предявяването на иски за нищожност или за относителна недействителност по отношение на кредиторите на продавачите на имотите, в случаите, когато за някой за тях се открие производство за несъстоятелност.

Съгласно изискванията на Търговския закон дружеството формира резерв - **“фонд Резервен”**, който се формира за сметка на средствата, получени над номиналната стойност на акциите при издаването им (премиен резерв). Поради статута на дружеството, като акционерно дружество със специална инвестиционна цел, то няма законово задължение за разпределяне на 10% от печалбата за годината за фонд Резервен, както останалите акционерни дружества.

Средствата от фонда могат да се използват само за покриване на годишната загуба и на загуби от предходни години. Дружеството отчита основния си капитал по номинална стойност на регистрираните в съда акции.

2.13. Доходи на акция

Основните доходи на акция се изчисляват като се раздели нетната печалба или загуба за периода, коригирана допълнително по реда на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (чл.10), за да се определи сумата от нея, която подлежи на разпределение между акционерите, притежатели на обикновени акции, на средно-претегления брой на държаните обикновени акции за периода.

Средно-претегленият брой акции представлява броят на държаните обикновени акции в началото на периода, коригиран с броя на обратно изкупените обикновени акции и на новоиздадените такива през периода, умножен по средно-времевия фактор. Този фактор изразява броя на дните, през които конкретните акции са били държани, спрямо общия брой на дните през периода.

Доходи на акции с намалена стойност не се изчисляват, тъй като няма издадени потенциални акции с намалена стойност.

2.14. Разпределение за дивиденсти

Статутът на дружеството като акционерно дружество със специална инвестиционна цел определя специфичната политика на разпределение на дивидентите на акционерите:

- Дружеството е задължено по закон да разпреди като дивидент не по-малко от 90% от реализираната печалба за съответната финансова година след нейното преизчисление по реда на чл. 10 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.
- Разпределението на останалите 10% се определя с решение на Общото събрание на акционерите по общия ред на Търговския закон, в т.ч. за изплащане на дивидент.

2.15. Пенсионни и други задължения към персонала по социалното и трудово законодателство

Трудовите и осигурителни отношения с служителите в дружеството се основават на разпоредбите на Кодекса на труда (КТ), на разпоредбите на действащото осигурително законодателство.

Основно задължение на работодателя е да извършва задължително осигуряване на наетия персонал за пенсионно, здравно и срещу безработица осигуряване.

Осигурителните и пенсионни схеми (планове), прилагани от дружеството в качеството му на работодател, се основават на българското законодателство и са планове с дефинирани вноски.

Размерите на осигурителните вноски се утвърждават конкретно със Закона за бюджета на ДОО за съответната година. Вноските се разпределят между работодателя и осигуреното лице в съотношение, което се променя ежегодно и е определено с осигурителния кодекс. Общият размер на вноската за задължително държавно обществено осигуряване, за безработица и за здравно осигуряване възлиза на 36.6 % (разпределен в съотношение работодател:осигурено лице 65:35.) През 2007 г. тези ставки се запазват непроменени.

Задълженията към персонала включват и сумите по неползван платен годишен отпуск.

2.16. Преценки от определящо значение при прилагане счетоводната политика на дружеството. Ключови приблизителни оценки и предположения с висока несигурност.

Определяне на справедливите стойности на инвестиционните имоти

Най-доброто доказателство за справедлива стойност са текущите цени на активен пазар за подобен имот със същото местонахождение и състояние и за подобни лизингови договори. При отсъствието на информация за текущи цени на активен пазар ръководството на дружеството определя тази стойност на база информация за: а. Текущи цени на активен пазар за имоти с различни характеристики, които стойности се коригират за да отразят разликите; б. Последни цени на имоти при по-малко активен пазар с корекции, които да отразят промените в икономическите условия от датата на сделките на тези цени до настоящия момент; и в. Прогнози на дисконтирани парични потоци, които да отразяват както условията на лизинговите договори, така и външните условия, като равнищата на наемите за подобни имоти, при подобни условия и качества.

Също така ръководството е възприело политика да назначава и използва професионалната услуга на независими лицензирани оценители за определяне на справедливите стойности на имотите. Такава експертна оценка е извършена и към 31.12.2006 г. При нея оценителите са приложили следните подходи и оценъчни методи :

- „Метод на приходната стойност” – базира се на приходите, като за основа при направените изчисления е взет предполагаемият трайно реализиран наем за една календарна година; и
- „Метод на чистата стойност на активите” – пазарната цена е получена като актуална строителна стойност на имота по цени към датата на оценката.

Основните източници за информация, използвани при изчисленията и преценките във връзка с определянето на справедливите стойности са: перспективи за използване на активите, публикувани цени за реализирани сделки на пазарите за недвижими имоти, данни за реализирани или оферирани сделки по покупко - продажба на аналогични активи и др.

Балансовата стойност на инвестиционните имоти към 31 декември 2006 г. не се различава от справедливата стойност, посочена в оценката от лицензираните експерти, а също и от покупната им стойност, тъй като значителната част от имотите са купени през м.ноември – декември 2006 г.

3. ПРИХОДИ

24.03-31.12.2006

BGN '000

Приходи от наеми	36
Общо	36

Приходите са изцяло от наеми на инвестиционни имоти.

За имотите придобити до м. декември 2006 г. са сключени договори за отдаване на оперативен лизинг със срок до 3 години.

Общата сума на бъдещите минимални лизингови плащания (вземания) по неотменими оперативни лизингови договори са:

24.03-31.12.2006

BGN '000

до 1 година	238
над 1 година и до 3 години	440
Общо	678

4. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

24.03-31.12.2006

BGN '000

Възнаграждение на обслужващото дружество	46
Такси Централен Депозитар	7
Одиторски и консултантски услуги	6
Комисионни на инвестиционни посредници	6
Такси Комисия по финансов надзор	5
Публикации	4
Такси по регистрация	1
Други разходи	5
Общо	80

Разходите за публикации и за възнаграждение на инвестиционния посредник са във връзка с регистрацията по увеличението на капитала на дружеството през 2006 година. Другите разходи са формирани в основната си част от разходи за участие на дружеството в конференции и семинари.

5. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

24.03-31.12.2006

BGN '000

Текущи възнаграждения на Съвета на Директорите	18
Текущи възнаграждения на персонала	4
Вноски за осигуровки	1
Общо	<u>23</u>

6. ДОХОДИ ОТ ЛИХВИ

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

7. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

31.12.2006

BGN '000

Салдо на 24 март	-
Придобити през годината	<u>2,655</u>
Салдо на 31 декември	<u>2,655</u>

Инвестиционните имоти на дружеството включват 14 новопридобити търговски обекти (аптеки) с цел дългосрочното им отдаване под наем. Всички обекти са

специализирани в продажба на дребно на лекарства, дрогерия и медицинска козметика. Към 31.12.2006 г. са отдадени под наем 9 търговски обекта. Придобитите 5 търговски обекта в края на месец декември 2006 г. са отдадени под наем от началото на месец януари 2007 г. също за срок от 3 години.

Към 31.12.2006 г. е направена експертна оценка от независими лицензирани оценители, която потвърждава балансовата стойност на инвестиционните имоти (Приложение № 2.16).

8. ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

Другите текущи активи представляват надплатени такси на контрагенти по сделки за придобиване на имоти, които ще бъдат възстановени на дружеството.

9. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	31.12.2006
	BGN '000
Парични средства в разплащателни сметки	160
ДДС сметки	1
Парични средства в каса	1
Депозити	3,015
Общо	3,177

Наличните към 31.12.2006 г. *парични средства* са по сметки на дружеството в Райфайзенбанк АД. Всички парични средства са в български лева.

Предоставените депозити в банки към 31.12.2006 г. са срочни, с падеж до 1 месец при средни лихвени нива 2,95%.

10. СОБСТВЕН КАПИТАЛ***Основен акционерен капитал***

Съдебно регистрираният размер на капитала на СОФАРМА ИМОТИ АД СИЦ към 31.12.2006 г. е в размер на 5,850 хил. лв., разпределени в 5,850,000 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 х. бр. нови акции.

Дивиденди

Дружеството приключва 2006 г. с финансов резултат – загуба. След направеното преобразуване по чл. 10 от ЗДСИЦ, този резултат не се променя. Поради това не може да бъде разпределян дивидент за 2006 г.

Загуба на акция

	<i>31.12.2006</i>
	<i>BGN</i>
Средно-претеглен брой акции	5,501,418
Нетна загуба за периода (BGN)	(48,000)
Загуба на акция (BGN)	<u>(0.02)</u>

11. ТЪРГОВСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	<i>31.12.2006</i>
	<i>BGN '000</i>
Задължения към доставчици	<u>12</u>
Общо	<u>12</u>

Задълженията към доставчици са текущи, безлихвени и са към български контрагенти за доставки на услуги. В тях са включени и задължения към свързани предприятия в размер на 1 х. лв.

12. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА И СОЦИАЛНО ОСИГУРЯВАНЕ

Задължения към персонала и социалното осигуряване съдържат текущи задължения за възнаграждение на Съвета на Директорите и на персонала за месец декември 2006 г. в размер на 2 хил. лв. Задълженията са погасени в месец януари 2007 г.

13. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде 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 и 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.

Активите и пасивите на дружеството, анализирани по остатъчен срок от датата на баланса са както следва:

31 декември 2006	на виждане хил.лв.	до 1 м. хил.лв.	1-3 м. хил.лв.	Общо хил.лв.
Финансови активи	3,177	-	6	3,183
Финансови пасиви	-	12	-	12

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.

31 декември 2006 г.	безлихвени хил.лв.	с фиксиран лихвен % хил.лв.	Общо хил.лв.
Финансови активи	6	3,177	3,183
Финансови пасиви	12	-	12

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.

14. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Свързани лица на дружеството са както следва:

<i>Свързани лица</i>	<i>Вид на свързаност</i>
София 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
Софарма трейдинг АД	Дружество с общ акционер
Софарма АД	Дружество с общ акционер
Сейба аптеки и дрогерии АД	Дружество с общ акционер

Доставки от свързани лица, в т.ч.:

24.03-31.12.2006

BGN '000

Покупки на инвестиционни имоти от:

	2,586
Дружества основни акционери	700
Дружества под общ основен акционер	1,592
Дружества с общ акционер	294

Доставки на услуги от:

	46
Дружества основни акционери	46

Общо

2,632

Продажби на свързани лица, в т.ч.:

24.03-31.12.2006

BGN '000

Приходи от наеми от:

Дружества под общ основен акционер

Дружества с общ акционер

35

8

27

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.

Към 31.12.2006 г. дружеството няма вземания от свързани лица. Задълженията към свързани лица са оповестени в Приложение 11.

Ключов управленски персонал

Съставът на ключовия управленски персонал е оповестен в Приложение 1.1. Размерът на възнагражденията на управленския персонал за 2006 г. е 18 х. лв.

15. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА*Придобити имоти*

В дружеството са придобити 18 недвижими имоти с цел дългосрочното им отдаване под наем, както следва: на 16.02.2007 г. са придобити 5 търговски обекта и на 06.03.2007 г. са придобити още 13 търговски обекта.

Увеличение на капитала

Със Съдебно решение № 4 / 2.03.2007 г. е регистриран увеличеният капитал на дружеството от 5,850 х. лв. на 11,700 х. лв. чрез емитиране на нови 5,850 х. бр. акции (Приложение 1.)