

**ДОКЛАД**  
**ЗА ДЕЙНОСТТА**  
**НА**  
**СОФАРМА ЛОГИСТИКА АД**

**Софарма логистика АД** е публично дружество по смисъла на чл.110 от ЗППЦК.

Акциите на дружеството са безналични. Дружеството е лицензирано от Комисията за финансов надзор през м. юни 2006 с Решение на № 401- ПД от 15.06.2006 г и е вписано като публично дружество.

На 09.02.2007 г. в Д.В. бр. 13 е публикувана покана на Съвета на директорите на Софарма Логистика АД за увеличение на капитала на дружеството от 2,743,428 на 5,486,856 лева.

Дружеството е регистрирано с капитал от 5,485,503 (пет милиона милиона четиристотин осемдесет и пет хиляди петстотин и три) лева, изцяло внесен. Капиталът е разпределен в 5,485,503 броя поименни, безналични, обикновени, свободно прехвърляеми акции с номинална стойност 1 лев.

Предметът на дейност на дружеството включва следните видове операции и сделки:

- участие в капиталите на други търговски дружества;
- набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и последващо инвестиране на набраните средства в недвижими имоти за изграждане на логистични центрове и отдаването им под наем.
- Операции по управление на и с инвестиции

## **I. ИЗЛОЖЕНИЕ НА РАЗВИТИЕТО НА ДЕЙНОСТТА И НА СЪСТОЯНИЕТО НА ДРУЖЕСТВОТО, КАКТО И НА БЪДЕЩИТЕ ПЕРСПЕКТИВИ**

### **Ликвидност**

Ползваните източници на ликвидност от „Софарма Логистика” АД до момента на изготвяне на настоящия доклад са основно вътрешни – собствен капитал и постъпления от упражняваната дейност.

Дружеството не е подавало документи и не е използвало краткосрочни и дългосрочни заеми от банки. Дружеството има намерения за извършване на

капиталови разходи по придобиването на недвижими имоти и инвестиции в акции търгуваеми на Българска фондова борса.

Изграждането на складови площи в индустриални зони и логистични центрове ще бъде новият хит на пазара на имоти в България според специалисти. Тази прогноза се основава на факта, че в момента търсенето на такива площи многократно надвишава предлагането, а цените на земята в индустриалните зони все още са ниски. България има всички условия да се превърне в логистичен център за Югоизточна Европа, според специалисти. Прогнозите на брокерите са, че цените им през следващите две години ще нарастват с около 15%.

Ликвидността на дружеството може да бъде понижена поради спецификите на инвестирането в недвижими имоти, а именно – трудностите, с които може да се сблъска дружеството при отдаването на активите под наем на изгодна за него цена. При необходимост от отдаване на активите под дългосрочен наем съществува риск дружеството да не ги отдаде на справедлива пазарна цена. Това ще рефлектира върху понижаването на нетната стойност на активите разпределена на една акция. С цел предотвратяване на негативното въздействие на тези фактори, дружество осъществява прецизно оценяване на ликвидността и класифицира активите по срокове на реализация.

Ликвиден риск носи и несигурността за развито пазарно търсене на акциите на дружеството за определен период от време. Този риск ще бъде ограничен предвид факта, че акциите на „Софарма логистика”АД се търгуват свободно на „Българска фондова борса – София” АД.

**Капиталови ресурси**

Към 31.12.2007 г. Софарма Логистика АД е инвестирало в следните дружества:

	Притежавани акции брой	% от капитала	Стойност лв
1 СОФАРМА АД	66,951	0.05	586,491
2 ДОВЕРИЕ-ОБЕДИНЕН ХОЛДИНГ АД	25,098	0.28	527,187
3 БАЛКАНФАРМА РАЗГРАД	37,549	0.33	69,657
5 БАЛКАН ФАРМА ДУПИЦА	189	0.005	2,167
6 БАЛКАН ФАРМА ТРОЯН	28	0.002	238
7 МАРС МВ АД	13,228	72.35	79,368
Всичко:			1,265,408

Инвестиционна програма на дружеството включва закупуването на терени , обновяване на съществуващи складове и изграждане на нови складове –създаване на логистични центрове в страната за търговия на едро и дребно с фармацевтични продукти.

Ресурсите за осъществяване на инвестиционната програма ще бъдат осигурени чрез планирано използване на набрания чрез емисията капитал. Средствата от набрания капитал ще бъдат използвани от дружеството за бъдещо развитие на логистичната дистрибуторска мрежа на дружеството чрез закупуване на терени, изграждане и оборудване на складове на едро за търговия с лекарствени средства или закупуване на съществуващи бази за складиране и търговия и последващото им реновиране и оборудване за използването им като складове на едро за търговия и логистика с лекарствени средства в градовете Велико Търново и Бургас. Увеличената капиталова база на "Софарма Логистика" - АД, ще създаде и необходимите предпоставки за извършването и на други дългосрочни инвестиции в логистични търговски бази чрез използването и на заемни средства.

Средствата, необходими за реализацията на проектите за придобиването на недвижимите имоти са в размер на 880 х.лв., а средствата необходими за изграждане на

складовата база са в размер на 3 000 х.лв. и са осигурени от увеличението на капитала чрез публичното предлагане на акции.

Към 31.12.2007 г. дружеството е инвестирало 731 х.лв. в покупка на земи и 412 х.лв. разходи за проектиране и строителство на складовата база във Велико Търново.

Дружеството е закупило сграда в гр. Враца – складова база, която отдава под наем.

Тенденциите на пазара на наемите на имоти за складови площи са благоприятни с. Характеризира с високо търсене в индустриалните центрове и големите градове. Постигнатата макроикономическа стабилност, ниската инфлация, и приемането на България в ЕС през 2007 г формират положителна представа за страната сред инвестиционната общност и предизвикаха значителното покачване на цените на недвижимите имоти в България. Очакванията са тази тенденция да се запази до 2007 г. макар и не със същите темпове на нарастване.

### Доходи

А) Доходи от операции с инвестиции – дружеството е реализирало доходи от операции с инвестиции в размер на 534 х.лв. Формирани са от:

- доходи от лихви от предоставени заеми на свързани лица – 104 х.лв.
- доходи от съучастия – 4 х.лв.
- положителна разлика от продажба на акции – 411 х.лв.
- наеми – 15 х.лв.

Влиянието на инфлацията намира израз в цялостното покачване на пазарните цени, измерени чрез индекса на потребителските цени, в резултат на което намалява покупателната сила на стопанските субекти. Регистрираните ниски нива на инфлацията през последните три години, както и очакванията за незначително обезценяване на лева по отношение на покупателната му способност, определят ниската изложеност на дружеството на инфлационен риск. Поради това и приходите от дейността му няма да се повлияват сериозно от инфлацията в страната.

Б) Печалба/загуба от основната дейност – към момента на изготвяне на настоящия отчет „Софарма логистика” АД има реализирана печалба от основната дейност в размер на 413 х.лв.

През 2005 г. е подписан и предварителен договор за покупка на част от сграда находяща в гр. София, ул. „Горица” № 8. Сделката не е приключила и разходи по нея не са направени.

Г) Нетна печалба/загуба от дейността – към датата на изготвяне на отчета дружеството е реализирало печалба в размер на 467 х.лв.;

Д) Нетна печалба /загуба за периода на една акция – към датата на изготвяне на този отчет Дружеството е реализирало печалба на една акция в размер на приблизително 0,085 лева;

Е) Нетни активи на дружеството към 31.12.2007 г. са в размер на 7 745 х.лв. /31.12.2006 г. – 4,076 х.лв. Към 31.12.2007 г. дружеството има текущи задължения в размер на 1129 х.лв.

На Съвета на директорите на Софарма логистика АД не са известни важни предстоящи събития или рискове, които биха могли да окажат съществено влияние върху финансовото състояние на дружеството или върху резултатите от дейността му.

## **II. СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД СЧЕТОВОДНО ПРИКЛЮЧВАНЕ**

Няма съществени събития настъпили след счетоводното приключване на тримесечието.

Този доклад е приет от Съвета на директорите на 28.01.2008 г. и е подписан от негово име от:

Изпълнителен директор:  
Цветанка Златева

Главен счетоводител:  
Галина Станева