

**ДОКЛАД
ЗА ДЕЙНОСТТА
НА
СОФАРМА ЛОГИСТИКА АД**

Съветът на директорите на “Софарма логистика” АД изготви настоящият доклад за дейността на основание изискванията на разпоредбите на чл. 33 от Закона за счетоводството, чл.100н, ал.7 от ЗППЦК и приложение №10, към чл. 32, ал. 1, т. 2 от Наредба №2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа. Докладът представя коментар и анализ на финансовите отчети и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на дружеството.

Политиката на дружеството е насочена към разкриване на информация към инвеститорите и регулаторните органи на капиталовия пазар.. Информацията за всички важни събития в рамките на емитента са оповестени своевременно чрез bull.investor.bg, X3news – чрез “сервиз Финансови пазари” и на сайта на БФБ София АД, както и публикации във в. Пари Всички инвеститори и заинтересовани лица могат да се запознаят с тях при вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават публично предлагани ценни книжа.

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.

Дружеството е регистрирано с капитал от 5,485,503 (пет 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.

Към 31.12.2009 г. акционери притежаващи повече от 5 % от капитала са , както следва:

	%
Софарма АД	28.44
Донев Инвестмънтс Холдинг АД (бивше София АД)	18.36
Калиман - РТ АД	15.94
Огнян Донев	10,95
Други физически и юридически лица	26,31
	<u>100</u>

Дружеството има едностепенна система на управление – Съвет на директорите, състоящ се от трима членове, както следва:

Христо Карамфилов – председател на СД

Цветанка Златева – изпълнителен директор

Юлия Соколова – член

Дружеството се представлява и управлява от изпълнителния директор Цветанка Златева.

За 2009 г. средно-списъчният състав на персонала в дружеството е 3 служители.

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

- придобиване и управление на инвестиции в други дружества,
- придобиване на финансови активи с цел търгуване
- инвестиране на средства в недвижими имоти за изграждане на логистични центрове и отдаването им под наем.

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

1. Преглед на дейността на дружеството през 2009 г.

Осъществените през 2009 г. сделки се отнасят основно до:

- Строителство на складова база в гр. Велико Търново и Бургас;
- Придобиване на участия в други дружества;
- Продажба на участия.

Придобиване на недвижими имоти с цел организиране на логистични центрове и последващо отдаване под наем.

През 2007 г., 2008 и 2009 г. дружеството е придобило следните недвижими имоти:

- складова сграда, находяща се в централната градска част на гр. Враца. Стойността на направената инвестиция е в размер на 297 х.лв. Сградата е отдадена под наем до м. 08.2009 г. при месечен наем 3,168 лв. (придобита 2007 г.); Поради липса на наематели ръководството е взело решение за продажба на недвижимия имот, същият е продаден на 30.11.2009 г.
- Поземлен имот в с. Ветрен, Бургас с площ от 6700 кв.м. Стойност на инвестицията – 279 х.лв. Целта на инвестицията - изграждане на складова база с приблизителна РЗС от 2500 кв.м. До датата на доклада е извършено преобразуване на земята и проектиране на складова база, получено е и разрешение за строеж.
- Урегулиран поземлен имот в гр. Велико Търново с площ 5488 кв.м. През 2009 г. е изградена и пусната в експлоатация – складова база с обща застроена площ от 2948 кв.м., зелени площи 1614 кв.м., допълнително застрояване – трафопост, контролен пункт, автомивка, паркинг. Стойността на инвестицията е 5 038 х.лв.
- През 2009 г. се извършва основно строителство в гр. Велико Търново и проектиране на сградата в с. Ветрен.

Придобиване на участия

През 2009 г. Софарма Логистика АД е инвестирала в други предприятия общо на стойност 1,107 х. лв. Към 31.12.2009 г. наличните инвестиции в публични дружества са оценени по ср. претеглен борсов курс за м. 12.2009, а инвестициите в непублични дружества - по цена на придобиване са както следва:

1. Според вида на инвестицията	2009 г. ХИЛ.ЛВ.
В публични предприятия	1035
В непублични предприятия	72
Общо	2591

В дружеството е направена оценка на инвестициите на разположение и за продажба по справедлива стойност към 31.12.2009 г., при което е формиран отрицателен преоценъчен резерв /нереализирана загуба/. Стойностите на инвестициите преди и след преоценката, както и формирания преоценъчен резерв към 31.12.2009 г. в хил. лева са както следва:

Финансови активи на разположение и за продажба	стойност преди преоценка	брой акции	Справедлива стойност 31.12.2009	Формиран преоценъчен резерв
Софарма АД	301	132233	526	225
Момина крепост АД	3	1950	3	
Доверие обединен холдинг АД	496	79074	286	-210
Софарма имоти АДСИЦ	13	4141	11	-3
Българска роза Севтополис А	157	147747	208	52
Софарма билдингс АДСИЦ	1	165	1	
	971		1035	64

Продажба на участия

През 2009 г. са продадени общо инвестиции в други предприятия с балансова стойност 253 х. лв. Продадените инвестиции са както следва:

Според вида на инвестицията	2009 г. Хил.лв.
В публични предприятия	253
В непублични предприятия	
Общо	253

Анализ на резултатите от дейността през 2009 г.

Имуществено и финансово състояние

АКТИВ	31.12.2009	Изменение %	31.12.2008	Изменение %	Изменение BGN'000
	BGN'000		BGN'000		
Нетекущи активи	6283	88,77	5799	77,50	484
Имоти, машини и оборудване	284	4,01	4395	58,73	-4111
Инвестиционни имоти	4892	69,12	279	3,73	4613
Инвестиции на разположение и за продажба	1107	15,64	1046	13,98	61
Инвестиции в дъщерни дружества		0,00	79	1,06	-79
Текущи активи	795	11,23	1684	22,50	-889
Вземания на св.лица	76	1,07	1047	13,99	-971
Други вземания	29	0,41	445	5,95	-416
Ценни книжа, държани за търгуване	1	0,01	3	0,04	-2
Парични средства и парични еквиваленти	689	9,73	189	2,53	500
Сума на актива	7078	100%	7483	100%	-405

ПАСИВ	31.12.2009	Изменение %	31.12.2008	Изменение %	Изменение BGN'000
	BGN'000		BGN'000		
Капитал, отнасящ се до притежателите на собствения капитал на дружеството-майка	6169	87,16	6164	82,37	5
Основен акционерен капитал	5486	77,51	5486	73,31	0
Резерви	1103	15,58	714	9,54	389
Неразпределена печалба	-420	-5,93	-36	-0,48	-384
					0
Текущи задължения	909	12,84	1319	17,63	-410
Задължения по продадени права от емисия на акции	889	12,56	894	11,95	-5
Търговски задължения	6	0,08	412	5,51	-406
Задължения към свързани лица		0,00	2	0,03	-2
Задължения към персонала и за социално осигуряване	14	0,20	11	0,15	3
Данъчни задължения		0,00		0,00	0
Сума на пасива	7078	100%	7483	100%	-405

Информация за притежаваните от дружеството инвестиции на разположение и за продажба към 31 декември в други дружества е представена по-долу:

	31.12.2009	31.12.2008
	BGN '000	BGN '000
Доверие - обединен холдинг АД	286	503
Софарма АД	526	346
Балканфарма Разград АД	70	70

Софарма трейдинг АД		68
Медика АД		30
Софарма имоти АДСИЦ	11	11
Момина Крепост АД	3	
Софарма Билдингс АДСИЦ	1	
Унифарм АД	-	8
Българска роза АД	208	8
Балканфарма Дупница АД	2	2
Общо	1107	1,046

Пасиви

Основния капитал на дружеството е 5 486 х.лв. . Към 31.12.2009 г. текущите задължения са в размер на 909 х.лв. (31.12.2008 г. 1319 х.лв.),

Резултати от дейността

Промените в резултатите от дейността на Софарма Логистика АД са представени по-долу чрез обобщена съпоставка между отчета за доходите на дружеството за 2009 г. и 2008 г.

Отчет за доходите	31.12.2009 BGN'000	31.12.2008 BGN'000	Изменение BGN'000
Приходи			
лихви	10	196	-186
от наеми	293	32	261
от дивиденди	6	10	-4
Други приходи	-17		-17
Положителна р-ка от операции с ц.книжа	-314	-73	-241
	-22	165	-187
Разходи за материали	-7		-7
Разходи за външни услуги	-117	-95	-22
Разходи за персонала	-79	-79	0
Разходи за амортизации	-158	-12	-146
Други разходи	-7	-16	9
Печалба от оперативна дейност	-390	-37	-353
			-
Финансови разходи/разходи нето	6	1	5
Печалба от оперативна дейност след финансови разходи	-384	-36	-348
			-
Печалба преди данъци върху печалбата	-384	-36	-348
			-

Икономия от данъци върху печалбата			0
Нетна печалба за годината	-384	-36	-348

Най-голям дял в приходите през 2009 г. заемат приходите от наеми.

Най-голям дял в разходите за 2009 г. заемат разходите за амортизации и разходите за външни услуги. Разходите за външни услуги включват основно разходи за регистрационни такси и комисионни, одиторски и консултантски услуги и др.

Разходите за външни услуги включват:

	2009	2008
	BGN '000	BGN '000
Одиторски и консултантски услуги	61	58
Такси и комисионни	11	17
Наеми	7	7
Услуги по комуникация	6	4
Други	12	9
Ел. Енергия	5	
Данък сгради и такса смет	16	
ОБЩО	117	95

Показатели за финансов анализ на дейността на Софарма Логистика АД

Показатели	31.12.2009	31.12.2008
Коефициенти на ликвидност		
Обща (текуща) ликвидност Краткотрайни активи/краткосрочни задължения	0,87	1,28
Бърза ликвидност (Парични средства + вземания + краткосрочни инвестиции)/ краткосрочни задължения	0,79	0,48
Незабавна ликвидност	0,76	0,15
Абсолютна ликвидност Парични средства/краткосрочни задължения	0,76	0,14
Коефициенти на рентабилност		
Рентабилност на дейността - Нетна печалба/приходи	17,45	-0,22
Рентабилност на собствения капитал Нетна печалба/собствен капитал	-0,06	-0,01
Рентабилност на пасивите Нетна печалба/пасиви	-0,42	-0,03
Рентабилност (капитализация) на активите	-0,05	0,00
Показатели за анализ на финансовия риск		
Коефициент на задлъжнялост Нетна печалба/реални активи		

Коефициент на финансова автономност и платежоспособност Собствен капитал/пасиви	6,79	4,67
---	------	------

Други показатели

Покритие (обезпечение) на дълготрайните активи със собствен капитал Собствен капитал/дълготрайни активи	0,98	1,06
Покритие (обезпечение) на дълготрайните активи с дългосрочен капитал (Собствен капитал + дългосрочни задължения)/дълготрайни активи	0,98	1,06

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 търгуеми на Българска фондова борса.

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 оптимален ликвиден запас парични средства, добра способност на финансиране на стопанската си дейност, вкл. чрез осигуряване и поддържане на адекватни кредитни ресурси и улеснения, постоянно контролно наблюдение на фактическите и прогнозни парични потоци по периоди напред и поддържане на равновесие между матуритетните граници на активите и пасивите на дружеството.

Матуритетен анализ

По-долу са представени финансовите недеривативни активи и пасиви на дружеството, групирани по остатъчен матуритет, определен спрямо договорения матуритет към датата на баланса. Таблицата е изготвена на база на недисконтирани парични потоци и най-ранна дата, на която вземането и респ. задължението е изискуемо. Сумите включват главници и лихви.

31.12.2009	до 1 м. BGN'000	1-3 м. BGN'000	3-6 м. BGN'000	6-12 м. BGN'000	Общо BGN'000
Финансови активи					
Инвестиции на разположение и за продажба	1,034				1,034
Предоставени кредити					
Ценни книжа, държани за търгуване	1				1
Парични средства	689				689
	<u>1724</u>				<u>1724</u>
Финансови пасиви					
Задължения по продадени права от емисия на акции	889				889
Търговски задължения	6				6

	895				895
<i>31.12.2008</i>	<i>до 1 м.</i>	<i>1-3 м.</i>	<i>3-6 м.</i>	<i>6-12 м.</i>	<i>Общо</i>
	<i>BGN'000</i>	<i>BGN'000</i>	<i>BGN'000</i>	<i>BGN'000</i>	<i>BGN'000</i>
Финансови активи					
Инвестиции на разположение и за продажба	1,046	-	-	-	1,046
Предоставени кредити	7	14	21	1,089	1,131
Ценни книжа, държани за търгуване	3	-	-	-	3
Парични средства	189	-	-	-	189
	1,245	14	21	1,089	2,369
Финансови пасиви					
Задължения по продадени права от емисия на акции	894	-	-	-	894
Търговски задължения	414	-	-	-	414
	1,308	-	-	-	1,308

Капиталови ресурси

Към 31.12.2009 г. Софарма Логистика АД е инвестирало в следните дружества:

Наименование	брой акции	Справедлива стойност 31.12.2009
Софарма АД	132233	526
Момина крепост АД	1950	3
Доверие обединен холдинг АД	79074	286
Софарма имоти АДСИЦ	4141	11
Българска роза Севтополис А	147747	208
Софарма билдингс АДСИЦ	165	1
		1035

Допълнителна информация относно дейността на Софарма Логистика АД

Информация относно приходите, разпределени по отделни категории дейности,

<i>Основните приходи</i> от дейността на дружеството включват:	2009	2009
	BGN'000	BGN'000
Лихви по предоставени заеми на свързани лица	10	196
Наеми от инвестиционни имоти	293	32
Приходи от съучастия	6	10
Общо	309	238
<i>Загуби печалби от операции с ценни книжа</i>		
(Загуби)/печалби от операции с ценни книжа, държани за търгуване, нетно	(1)	(41)
Загуби от преоценка на ценни книжа, държани за търгуване, прекласифицирани към 01.07.2009 г. като инвестиции на разположение и за продажба, нетно		(16)
(Загуби)/печалби от преоценка на ценни книжа, държани за търгуване, нетно		(15)
(Загуби)/печалби от операции с инвестиции на разположение и за продажба, нетно	12	(1)
Трансфер към "печалба/(загуба) за годината" при продажба на инвестиции на разположение и за продажба		
Общо	(325)	
Други доходи от дейността		
Приходи от продажба на инвестиционен имот	270	
<i>Балансова стойност на инвест. Имот</i>	(268)	
Приходи от продажба на дъщерно дружество	60	
<i>Балансова стойност на дъщерно дружество</i>	(79)	
Общо	(17)	
	(22)	165

Други доходи от дейността	2009	2008
Приходи от лихви по депозитни и разплащателни сметки	7	2
<i>Такси по обслужване на депозитни и разплащателни сметки</i>	<i>(1)</i>	<i>(1)</i>
Общо	<u>6</u>	<u>1</u>

Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността.

Направени разходи за строителство на обект Велико Търново на стойност 4,469 х.лв.

Информация относно сделките, сключени между дружеството и свързани лица, през отчетния период

Свързаните лица на дружеството са както следва:

Дружество	<i>Вид на свързаност</i>
Софарма АД	Акционер със значително влияние
Донев инвестмънтс холдинг АД (бивше София АД)	Акционер със значително влияние
Калиман - РТ АД	Дружество под общ контрол
Марс-МВ АД	Дъщерно дружество до 15.12.2009 г.
Телекомплект АД	Основен акционер в Софарма АД
Телсо АД	Акционер със значително влияние в Софарма АД до 05.08.2008 г.
Софконсулт Груп АД	Дружество под общ контрол от 06.08.2008 г.
Софарма трейдинг АД	Дружество под общ контрол от 30.11.2008 г.
Фармалогистика АД	Дружество под общ контрол
Българска роза Севтополис АД	Дружество под общ контрол
Софарма Поланд	Дружество под общ контрол
Софарма Здравит	Дружество под общ контрол
Ростболканфарм	Дружество под общ контрол
Софарма САЩ	Дружество под общ контрол
Електронкомерс ЕООД	Дружество под общ контрол
Минерал Комерс АД	Дружество под общ контрол
Биофарминженеринг АД	Дружество под общ контрол
Сфарм Инвестмънтс Лимитид	Дружество под общ контрол от 08.04.2009 г.
Момина крепост АД	Дружество под общ контрол от 01.01.2009 г.
Витамина АД	Дружество под общ контрол от 18.01.2009 г.
Иванчич и синове ООД	Дружество под общ контрол от 10.04.2009 г.
Софарма имоти АДСИЦ	Дружество под общ контрол
Софарма Билдингс АДСИЦ	Дружество под общ контрол от м.08.2009 г.
Унифарм АД	Дружество под общ контрол
София информ АД	Дружество под общ контрол
Ес Си Ес Франчайз АД	Дружество под общ контрол
Доверие обединен холдинг АД	Дружество под общ контрол чрез ключов управленски персонал от 2009 г.
Софпринт груп АД	Дружество под общ контрол от 30.11.2008 г.
Фармахим Холдинг ЕАД	Дружество под общ контрол до 20.12.2008 г.
НИХФИ АД	Дружество под общ контрол до 20.12.2008 г.
Енергоинвестмънтс АД	Дружество под общ контрол

През годината дружеството е осъществявало сделки със свързани лица, данните за които са представени по-долу:

Доставки от свързани лица**Строителство на склад**

Основен акционер в Софарма АД	285	83
-------------------------------	-----	----

Административно обслужване

Дружество под общ контрол	39	36
---------------------------	----	----

Наем на офис

Акционер със значително влияние	9	8
---------------------------------	---	---

Продажби на свързани лица

	2009	2008
	BGN'000	BGN'000

Доходи от наеми

Дружество под общ контрол	293	32
---------------------------	-----	----

Други сделки

Предоставен заем на акционер със значително влияние		2,700
--	--	-------

Начислени доходи от лихви по предоставени заеми на:

Дружество под общ контрол		28
---------------------------	--	----

Основен акционер в Софарма АД		44
-------------------------------	--	----

Акционер със значително влияние	10	124
---------------------------------	----	-----

Сделки с недвижими имоти

Основен акционер в Софарма АД	270	
-------------------------------	-----	--

Продажба на дъщерно дружество

Акционер със значително влияние в Софарма АД до 05.08.2008 г.		
---	--	--

Дружество под общ контрол от 06.08.2008 г.	60	
--	----	--

Условията, при които са извършвани сделките не се отклоняват от пазарните за подобен вид сделки.

Дружеството няма задължения към свързани лица. (31.12.2008 г.: 2 х.лв.).

Предоставените заеми на свързани лица са оповестени в Приложение 13.

Възнаграждения на ключовия управленски персонал, оповестен в Приложение 1, включват възнаграждения и други краткосрочни доходи и са в размер на 30 х.лв. (2008 г.: 30 х.лв.).

Информация за събития и показатели с необичаен за дружеството характер

Няма събития от необичаен характер.

Информация за сделки, водени извънбалансово

Дружеството не е извършвало сделки, водени извън балансово

Информация за дялови участия

Наименование	брой акции	Справедлив а стойност 31.12.2009
Софарма АД	132233	526
Момина крепост АД	1950	3
Доверие обединен холдинг АД	79074	286
Софарма имоти АДСИЦ	4141	11
Българска роза Севтополис А	147747	208
Софарма билдингс АДСИЦ	165	1
		1035

Информация относно сключените от дружеството, в качеството му на заемополучател, договори за заем

Дружеството не е сключвало договори за заем в качеството му на заемополучател.

Информация относно сключените от дружеството, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем.

Дружеството е предоставило *заеми на свързани лица* при следните условия:

Получател:	Софарма АД
Цел на кредита:	Оборотни средства
Договорена сума:	2,700 х.лв.
Падеж:	31 декември 2008 г.
Предоговорен с анекс:	31 декември 2009 г.
Договорен лихвен процент:	7,58 % годишна лихва върху заемната сума
Предоговорен лихвен процент:	8,08 % годишна лихва върху заемната сума
Салдо към 31.12.2009 г.:	няма х.лв. (2008 г.: 1,047 х.лв)
	в т.ч. лихва няма х.лв. (2008 г.: 7 х.лв.)

Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период

Средствата от новата емисия се използват съгласно инвестиционната програма на дружеството – закупуване на недвижими имоти строителство на складова база и инвестиции в ценни книжа.

Информация за промените в управителните органи през отчетната финансова година.

Няма настъпили промени в управителните органи на дружеството.

Информация за размера на възнагражденията на членовете на съвета на директорите

Възнаграждения на ключовия управленски персонал, включват възнаграждения по договори за управление и са в размер на 30 х.лв. (2008 г.:30 х.лв.).

Информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции

Председателя на СД – Христо Карамфилов притежава 66 334 бр. акции на дружеството.

Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

На 13.01.2010 г., в гр. София, бе подписан Договор за преобразуване по глава шестнадесета от Търговския закон чрез вливане на „СОФАРМА ЛОГИСТИКА” АД, ЕИК 130174812, в „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД, ЕИК 103267194.

Тъй като и двете участващи в преобразуването дружества са публични дружества, съгласно чл. 124 от ЗППЦК договорът, докладите на управителните органи на участващите в преобразуването дружества и доклада на проверителя, се одобряват от заместник-председателя на Комисия за финансов надзор (КФН).

След получаване на одобрението от КФН ще бъдат свикани общи събрания на акционерите на участващите в преобразуването дружества за вземане на решение за преобразуване.

На основание чл. 262к от Търговския закон, в срок не по-малко от 30 дни преди датата на общите събрания, Договорът и докладите на управителните органи ще бъдат представени в Търговския регистър, като обявяването ще се извърши едновременно по делата на преобразуващото се и приемащото дружество.

На 18.01.2010 г., Съветът на директорите на , прие доклад по чл. 262и от Търговския закон относно преобразуването по глава шестнадесета от Търговския закон чрез вливане на „СОФАРМА ЛОГИСТИКА” АД, ЕИК 130174812, в „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД, ЕИК 103267194, и избра проверител на договора за преобразуване чрез вливане.

Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни

производства, касаещи задължения или вземания на дружеството в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал

Дружеството няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства.

Данни за директора за връзки с инвеститора, включително телефон и

адрес за кореспонденция:Борислав Костов, София, ул Позитано12,тел:9231518; Приет от СД 27.01.2010