

**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.

Към 30.06.2009 г. регистрирания капитал на дружеството е в размер на 5,486 х.лв. разпределен на 5,485,503 бр. акции и е разпределен, както следва:

	%
Софарма АД	32.28
Донев Инвестмънтс Холдинг АД (бивше София АД)	17.94
Калиман - РТ АД	16.49
Други физически и юридически лица	33.29
	<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 представява 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:

- Участие в капиталите на други търговски дружества;

- Набиране на средства чрез издаване на ценни книги и последващо инвестиране на набраните средства в недвижими имоти за изграждането на логистични центрове и отдаването им под наем.

През 2009 г. дружеството е извършвало основно операции по управление на и с инвестиции и отдаване под наем на недв.имоти.

## **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;

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

През 2007 г. и 2008 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 при месечен наем 3,168 лв. (придобита 2007 г.);
- Поземлен имот в с. Ветрен, Бургас с площ от 6700 кв.м. Стойност на инвестицията – 161 х.лв. Целта на инвестицията - изграждане на складова база с приблизителна РЗС от 2500 кв.м. (придобит 2007 г.);
- Урегулиран поземлен имот в гр. Велико Търново с площ 5488 кв.м. Стойност на инвестицията – 4,500 х.лв. Цел на инвестицията - изграждане на складова база с обща застроена площ от 2948 кв.м., зелени площи 1614 кв.м., допълнително застрояване – трафопост, контролен пункт, автомивка, паркинг. На 30.03.2009 г. складовата база е пусната в експлоатация. Инвестицията на дружеството е в размер на 4978 х.лв.

#### ***Придобиване на участия***

През 2009 г. Софарма Логистика АД е инвестирала в други предприятия общо на стойност 19 х. лв. Към 30,06.2009 г. наличните инвестиции, са както следва:

1. Според вида на инвестицията	2009 г. ХИЛ.ЛВ.
В публични предприятия	993
В непублични предприятия	72
<b>Общо</b>	<b>1065</b>

## Анализ на резултатите от дейността през 2009 г.

### Имуществено и финансово състояние

АКТИВ	30.06.2009	Изменение %	31.12.2008	Изменение %	Изменение BGN'000
	BGN'000		BGN'000		
<b>Нетекущи активи</b>	<b>6656</b>	<b>92,25</b>	<b>5799</b>	<b>77,50</b>	<b>857</b>
Имоти, машини и оборудване	206	2,86	4395	58,73	-4189
Инвестиционни имоти	5306	73,54	279	3,73	5027
Инвестиции на разположение и за продажба	1065	14,76	1046	13,98	19
Инвестиции в дъщерни дружества	79	1,09	79	1,06	0
<b>Текущи активи</b>	<b>559</b>	<b>7,75</b>	<b>1684</b>	<b>22,50</b>	<b>-1125</b>
Предоставени заеми на св.лица			1047	13,99	-1047
Други вземания	70	0,97	445	5,95	-375
Ценни книжа, държани за търгуване	3	0,04	3	0,04	0
Парични средства и парични еквиваленти	486	6,74	189	2,53	297
<b>Сума на актива</b>	<b>7215</b>	<b>100%</b>	<b>7483</b>	<b>100%</b>	<b>-268</b>

ПАСИВ	30.6.2009	Изменение %	31.12.2008	Изменение %	Изменение BGN'000
	BGN'000		BGN'000		
<b>Капитал, отнасящ се до притежателите на собствения капитал на дружеството-майка</b>	<b>6162</b>	<b>85,41</b>	<b>6164</b>	<b>82,37</b>	<b>-2</b>
Основен акционерен капитал	5486	76,04	5486	73,31	0
Резерви	714	9,90	714	9,54	0
Неразпределена печалба	-38	-0,53	-36	-0,48	-2
					<b>0</b>
<b>Текущи задължения</b>	<b>1053</b>	<b>14,59</b>	<b>1319</b>	<b>17,63</b>	<b>-266</b>
Задължения по продадени права от емисия на акции	891	12,35	894	11,95	-3
Търговски задължения	154	2,13	412	5,51	-258
Задължения към свързани лица		0,00	2	0,03	-2
Задължения към персонала и за социално осигуряване	8	0,11	11	0,15	-3
Други текущи задължения	0	0,00		0,00	<b>0</b>
<b>Сума на пасива</b>	<b>7215</b>	<b>100%</b>	<b>7483</b>	<b>100%</b>	<b>-268</b>

Сумата на актива е намаляла спрямо предходен период с 268 х. лв. Намалението се дължи най-вече на възстановени заеми от свързани лица.

Собствения капитал на дружеството е намалял с 2 х.лв. в резултат на загубата за текущият период.

### **Пасиви**

Основния капитал на дружеството е 5 486 х.лв. . Към 30.06.2009 г. текущите задължения са в размер на 1,053 х.лв. (31.12.2008 г. 1,319 х.лв.), като сумата на текущите задължения е намалала с 266 х.лв. Намалението се дължи на намаление на задълженията за доставени услуги свързани със строителството на складовата база във Велико Търново

### **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	30.6.2009	30.6.2008	Изменени е
	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Приходи			
лихви	10	119	-109
от наеми	105	15	90
от дивиденди		9	-9
	115	143	-28
Разходи за материали	-1		-1
Разходи за външни услуги	-61	-44	-17
Разходи за персонала	-37	-37	-0
Разходи за амортизации	-11	-6	-5
Други разходи	-7	-7	0
<b>Печалба от оперативна дейност</b>	<b>-2</b>	<b>49</b>	<b>-51</b>
			-
Финансови разходи	0	0	0
<b>Печалба от оперативна дейност след финансови разходи</b>	<b>-2</b>	<b>49</b>	<b>-51</b>
			-
<b>Печалба преди данъци върху печалбата</b>	<b>-2</b>	<b>49</b>	<b>-51</b>
			-
Икономия от данъци върху печалбата			0
<b>Нетна печалба за годината</b>	<b>-2</b>	<b>49</b>	<b>-51</b>

**Показатели за финансов анализ на дейността на Софарма Логистика АД**

<b>Показатели</b>	<b>30.6.2009</b>	<b>30.6.2008</b>
<b>Коефициенти на ликвидност</b>		
Обща (текуща) ликвидност Краткотрайни активи/краткосрочни задължения	0,53	1,28
Бърза ликвидност (Парични средства + вземания + краткосрочни инвестиции)/ краткосрочни задължения	0,53	0,48
Незабавна ликвидност	0,46	0,15
Абсолютна ликвидност Парични средства/краткосрочни задължения	0,46	0,14
<b>Коефициенти на рентабилност</b>		
Рентабилност на дейността - Нетна печалба/приходи	-0,02	0,34
Рентабилност на собствения капитал Нетна печалба/собствен капитал	0,00	0,01
Рентабилност на пасивите Нетна печалба/пасиви	0,00	0,04
Рентабилност (капитализация) на активите	0,00	0,01
<b>Показатели за анализ на финансовия риск</b>		
Коефициент на задлъжнялост Нетна печалба/реални активи		
Коефициент на финансова автономност и платежоспособност Собствен капитал/пасиви	5,85	4,67
<b>Други показатели</b>		
Покритие (обезпечение) на дълготрайните активи със собствен капитал Собствен капитал/дълготрайни активи	0,93	1,06
Покритие (обезпечение) на дълготрайните активи с дългосрочен капитал (Собствен капитал + дългосрочни задължения)/дълготрайни активи	0,93	1,06

<b>Показатели</b>	<b>31.3.2008</b>	<b>31.3.2007</b>
<b>Коефициенти на ликвидност</b>		
Обща (текуща) ликвидност Краткотрайни активи/краткосрочни задължения	0,74	1,28
Бърза ликвидност (Парични средства + вземания + краткосрочни инвестиции)/ краткосрочни задължения	0,56	0,48
Незабавна ликвидност	0,07	0,15
Абсолютна ликвидност Парични средства/краткосрочни задължения	0,06	0,14
<b>Коефициенти на рентабилност</b>		
Рентабилност на дейността - Нетна печалба/приходи	-1,60	0,45
Рентабилност на собствения капитал Нетна печалба/собствен капитал	-0,01	0,01

Рентабилност на пасивите Нетна печалба/пасиви	-0,03	0,02
Рентабилност (капитализация) на активите	0,00	0,00

#### **Показатели за анализ на финансовия риск**

Коефициент на задлъжнялост Нетна печалба/реални активи		
Коефициент на финансова автономност и платежоспособност Собствен капитал/пасиви	5,34	4,67

#### **Други показатели**

Покритие (обезпечение) на дълготрайните активи със собствен капитал Собствен капитал/дълготрайни активи	0,95	1,06
Покритие (обезпечение) на дълготрайните активи с дългосрочен капитал (Собствен капитал + дългосрочни задължения)/дълготрайни активи	0,95	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 матурирещите 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.

<b>30.06.2009</b>	<b>до 1 м.</b>	<b>1-3 м.</b>	<b>3-6 м.</b>	<b>6-12 м.</b>	<b>Общо</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
<b>Финансови активи</b>					

Инвестиции на разположение и за продажба	1,065				1,065
Търговски вземания	40				40
Ценни книжа, държани за търгуване	3				3
Парични средства	486				486
	<b>1,594</b>				<b>1,594</b>

**Финансови пасиви**

Задължения по продадени права от емисия на акции	891	-	-	-	891
Търговски задължения	154	-	-	-	154
	<b>1,045</b>	-	-	-	<b>1,045</b>

**31.12.2008**

до 1 м.      1-3 м.      3-6 м.      6-12 м.      **Общо**  
*BGN'000    BGN'000    BGN'000    BGN'000    BGN'000*

**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
	<b>1,245</b>	<b>14</b>	<b>21</b>	<b>1,089</b>	<b>2,369</b>

**Финансови пасиви**

Задължения по продадени права от емисия на акции	894	-	-	-	894
Търговски задължения	414	-	-	-	414
	<b>1,308</b>	-	-	-	<b>1,308</b>



## Капиталови ресурси

Към 30.06.2009 г. Софарма Логистика АД е инвестирало в следните дружества:

	<i>30.06.2009</i>	<i>31.12.2008</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Доверие - обединен холдинг АД	506	503
Софарма АД	358	346
Балканфарма Разград АД	70	70
Софарма трейдинг АД	68	68
Медика АД	31	30
Софарма имоти АДСИЦ	11	11
Унифарм АД	8	8
Българска роза АД	11	8
Балканфарма Дупница АД	2	2
	<hr/>	<hr/>
Общо	<b>1,065</b>	<b>1,046</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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, инвестиране в ценни книжа търгувани на БФБ София АД.

В баланса на дружеството към 30.06.2008 г. са представени земи на стойност 206 х.лв., и инвестиционни имоти на стойност 5,306 х.лв.

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

Световната финансова криза засяга и България, като се отрази в намаление на цените на акциите търгувани на БФБ, така и в намаление на цените на недвижимите имоти в България. Очакванията са тази тенденция да се запази до 2009 - 2010 г.

## 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:	<b>2009</b>	<b>2008</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Доходи от операции с инвестиции на разположени и за продажба		9
Лихви по предоставени заеми на свързани лица	10	119
Наеми от инвестиционни имоти	<u>105</u>	<u>15</u>
Общо	<u><b>115</b></u>	<u><b>143</b></u>

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

Направени разходи за строителство на обект Велико Търново на стойност 1,324 х.лв.

Покупка на акции от капитала на Софарма АД и Доверие - ОХ АД – 19 х.лв.

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

<b>Дружество</b>	<b>Вид на свързаност</b>
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
Телекомплект АД	Основен акционер в Софарма АД
Телсо АД	Акционер със значително влияние в Софарма АД до 05.08.2009 г.
	Дружество под общ контрол от 06.08.2009 г.
<b>Софконсулт Груп АД</b>	Дружество под общ контрол от 30.11.2008 г.
Софарма трейдинг АД	Дружество под общ контрол
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.

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

<b>Участие в увеличение на акционерния капитал на дружеството</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
	<b>BGN '000</b>	<b>BGN '000</b>

Софарма АД - Акционер със значително влияние	-	-
Донев инвестмънтс холдингАД (бивше София АД) – Акционер със значително влияние	-	-
Калиман РТ АД - Дружество под общ контрол	-	-

***Доставки от свързани лица***

***Недвижими имоти***

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

***Строителство на склад***

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

***Административно обслужване***

Дружество под общ контрол	18	36
---------------------------	----	----

***Наем на офис***

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

***Продажби на свързани лица***

<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>

***Доходи от наеми***

Дружество под общ контрол	105	15
---------------------------	-----	----

***Други сделки***

<b>Предоставен заем на акционер със значително влияние</b>		2700
--	--	------

***Начислени доходи от лихви по предоставени заеми на:***

Дружество под общ контрол		28
Основен акционер в Софарма АД		44
Акционер със значително влияние	10	77

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

Към 30.06.2009 г. дружеството няма задълженията към свързани лица (31.12.2008 г.: 2 х.лв. към основен акционер на Софарма АД).

Предоставените заеми на свързани лица са оповестени в Приложение 12.

Възнаграждения на ключовия управленски персонал, включват възнаграждения и други краткосрочни доходи и са в размер на 13 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

<u>наименование</u>	<u>стойност</u>
1. Софарма АД	358
2. Доверие обединен холдинг АД	506
4.Балканфарма - Разград АД	
5. Балканфарма Дупница АД	
6.Медика	31
7.Софарма Имоти	11
Унифарм	8
9Българска Роза	11
10 Софарма Трейдинг	68

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:	<b>Софарма АД</b>
Цел на кредита:	Оборотни средства
Договорена сума:	2,700 х.лв.
Падеж:	31 декември 2009 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
<b>Салдо към 30.06.2009 г.:</b>	<b>0,00 х.лв. (2008 г.: 1,047)</b>

в т.ч. лихва 0,00 х.лв. (2008 г.: 7)

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 13 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.

Не ни е известна информация договорености в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

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 Александров Костов – директор връзки с инвеститорите, адрес за кореспонденция:

Гр. София 1000

Ул. Позитано 12

Тел. 9231 518

Този доклад е приет от Съвета на директорите на 27.07.2009 г. и е подписан от негово име  
от:

Изпълнителен директор:

Цветанка Златева

Главен счетоводител:

Софконсулт груп АД