

**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.

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 31.12.2008 г. акционери притежаващи повече от 5 % от капитала са , както следва:

	%
Софарма АД	32.62
Донев Инвестмънтс Холдинг АД (бивше София АД)	18.41
Калиман - РТ АД	16.49
Други физически и юридически лица	32.48
	<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 2008 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 2008 г.

Осъществените през 2008 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. 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.
- 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.
- 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. Дружеството има одобрени проекти и през м. 10.2007 г. е даден старт на строителството на обекта. Към датата на изготвяне на настоящият доклад обекта е пред завършване и до момента са инвестирани 4,195 х.лв.
- През 2008 г. се извършва основно строителство в гр. Велико Търново и проектиране на сградата в с. Ветрен
- **Придобиване на участия**

През 2008 г. Софарма Логистика АД е инвестирала в други предприятия общо на стойност 1,422 х. лв. Придобитите инвестиции по цена на придобиване са както следва:

1. Според вида на	2008 г. ХИЛ.ЛВ.	2007 г. ХИЛ.ЛВ.
В публични предприятия	2536	1114
В непублични предприятия	72	72
<b>Общо</b>	<b>2608</b>	<b>1,186</b>

В дружеството е направена оценка на инвестициите на разположение и за продажба по справедлива стойност към 31.12.2008 г. При което е формиран отрицателен преоценъчен резерв /нереализирана загуба/ в размер на 1,320 х.лв.

Наименование	Стойност преди преоценката	бр. акции	Борсова цена 31.12.2008	Стойност след преоценка	Съществуващ преоценъчен резерв	Преоценка към 31.12.2008	Преоценъчен резерв
1 Софарма АД	1205	158494	2,18	346	55	-859	-689
3 Балканфарма Разград АД	70	31519		70			
5 Балкан фарма Дупница АД	2	189		2			
6 Балканфарма Троян АД	0	28		0			
9 Доверие Обединен холдинг АД	1061	80020	6,29	503	103	-558	-498
12 Медика АД	101	18800	1,59	30		-71	-45
15 Софарма имоти АДСИЦ	29	3201	3,31	11		-18	-20
17 Българска роза Севтополис Ад	26	12550	0,68	9		-17	-10
18 Софарма трейдинг АД	102	21100	3,22	68		-34	-22
24 Унифарм АД	12	340	38,98	13		1	-3
	2608			1051	157	-1557	-1320

### Продажба на участия

През 2008 г. са продадени общо инвестиции в други предприятия с балансова стойност 39 х. лв.. Продадените инвестиции са както следва:

Според вида на инвестицията	2008 г. Хил.лв.	2007 г. хил.лв.
В публични предприятия	39	277
В непублични предприятия		-
<b>Общо</b>	<b>39</b>	<b>277</b>

## Анализ на резултатите от дейността през 2008 г.

### Имуществено и финансово състояние

АКТИВ	31.12.2008	Изменение	31.12.2007	Изменение	Изменение
	BGN'000		%		
<b>Нетекущи активи</b>	<b>5804</b>	<b>77,51</b>	<b>2954</b>	<b>33,28</b>	<b>2850</b>
Имоти, машини и оборудване	4395	58,69	1398	15,75	2997
Инвестиционни имоти	279	3,73	291	3,28	-12
Инвестиции на разположение и за продажба	1051	14,04	1186	13,36	-135
Инвестиции в дъщерни дружества	79	1,06	79	0,89	0
<b>Текущи активи</b>	<b>1684</b>	<b>22,49</b>	<b>5921</b>	<b>66,72</b>	<b>-4237</b>
Предоставени заеми на св.лица	1047	13,98	4935	55,61	-3888
Други вземания	445	5,94	246	2,77	199
Ценни книжа, държани за търгуване	3	0,04	122	1,37	-119
Парични средства и парични еквиваленти	189	2,52	618	6,96	-429
<b>Сума на актива</b>	<b>7488</b>	<b>100%</b>	<b>8875</b>	<b>100%</b>	<b>-1387</b>

ПАСИВ	31.12.2008	Изменение	31.12.2007	Изменение	Изменение
	BGN'000		%		
<b>Капитал, отнасящ се до притежателите на собствения капитал на дружеството-майка</b>	<b>6168</b>	<b>82,37</b>	<b>7745</b>	<b>87,27</b>	<b>-1577</b>
Основен акционерен капитал	5486	73,26	5486	61,81	0
Резерви	718	9,59	1792	20,19	-1074
Неразпределена печалба	-36	-0,48	467	5,26	-503
					<b>0</b>
<b>Текущи задължения</b>	<b>1320</b>	<b>17,63</b>	<b>1130</b>	<b>12,73</b>	<b>190</b>
Задължения по продадени права от емисия на акции	894	11,94	904	10,19	-10
Търговски задължения	412	5,50	155	1,75	257
Задължения към свързани лица	2	0,03	61	0,69	-59
Задължения към персонала и за социално осигуряване	12	0,16	8	0,09	4
Други текущи задължения	0	0,00	2	0,02	-2
<b>Сума на пасива</b>	<b>7488</b>	<b>100%</b>	<b>8875</b>	<b>100%</b>	<b>-1387</b>

Сумата на актива е намаляла спрямо предходен период с 1,387 х. лв. . Намалението се дължи най-вече на възстановени заеми от свързани лица.

Собствения капитал на дружеството е намалял с 1,577 х.лв. в резултат на преоценката на инвестиции на разположение и за продажба, търгувани на БФБ. Формиран е отрицателен преоценъчен резерв в размер на 1,320 х.лв.

Обособени са два отделни портфейла от акциите в зависимост от намеренията:

Портфейл	Намерения на ръководството
Портфейл за управление	Активно управление в дългосрочен план с цел получаване на дивиденди
Портфейл за търгуване	Активна търговия с цел получаване на доходи от положителни ценови разлики

Респективно двата портфейла са представени и оценени както следва:

- Портфейла за управление – по цена на придобиване като дългосрочна инвестиция на разположение и за продажба. По справедлива стойност са оценени инвестициите, които се търгуват на БФБ.
- Портфейла за търгуване - по справедлива стойност като краткосрочен финансов актив, държан за търгуване.

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

Наименование	31.12.2008	31.12.2007
1 Софарма АД	346	587
3 Балканфарма Разград АД	70	70
5 Балкан фарма Дупница АД	2	2
6 Балканфарма Троян АД	0	0
9 Доверие Обединен холдинг АД	503	527
12 Медика АД	30	-
15 Софарма имоти АДСИЦ	11	-
17 Българска роза Севтополис Ад	9	-
18 Софарма трейдинг АД	68	-
24 Унифарм АД	13	-
	1051	1186

**Пасиви**

Основния капитал на дружеството е 5 485 503 лв. Към 31.12.2008 г. текущите задължения са в размер на 1320 х.лв. (31.12.2007 г. 1,130 х.лв.), като сумата на текущите задължения е увеличена с 190 х.лв. Увеличението се дължи на увеличение на задълженията за доставени услуги.

**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 2008 г. и 2007 г.

Отчет за доходите	2008		2007	Изменение
	BGN'000		BGN'000	BGN'000
Приходи				
от инвестиции	207		519	-312
от наеми	31		15	16
	238		534	-296
Други приходи	1		55	-54
Разходи за материали	-2		0	-2
Разходи за външни услуги	-95		-72	-23
Разходи за персонала	-79		-42	-37
Обезценка на вземания				0
Разходи за амортизации	-12		-6	-6
Други разходи	-14		-2	-12
<b>Печалба от оперативна дейност</b>	<b>37</b>		<b>467</b>	<b>-430</b>
				-
Финансови разходи	-73			-73
<b>Печалба от оперативна дейност след финансови разходи</b>	<b>-36</b>		<b>467</b>	<b>-503</b>
				-
Печалба от освобождаване от инвестиция в закрито при ликвидация дъщерно дружество				0
<b>Печалба преди данъци върху печалбата</b>	<b>-36</b>		<b>467</b>	<b>-503</b>
				-
Икономия от данъци върху печалбата				0
<b>Нетна печалба за годината</b>	<b>-36</b>		<b>467</b>	<b>-503</b>

Най-голям дял в приходите през 2008 г. заемат лихви по предоставени зами на свързани лица.

Най-голям дял заемат разходите за външни услуги. Разходите за външни услуги включват основно разходи за регистрационни такси и комисионни на стойност , одиторски и консултантски услуги и др

	<b>2008</b>	<b>2007</b>
	<b>BGN '000</b>	<b>BGN '000</b>
Одиторски и консултантски услуги	58	47
Такси и комисионни	17	15
Наем на офис	7	-
Телефон	4	-
Други	9	10
	<b>95</b>	<b>72</b>

### **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.

### ***Матурирещ анализ***

По-долу са представени финансовите недеривативни активи и пасиви на дружеството, групирани по остатъчен матурирещ, определен спрямо договорения матурирещ 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.

31.12.2008	до 1 м.	1-3 м.	3-6 м.	6-12 м.	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
<b>Финансови активи</b>					
Инвестиции на разположение и за продажба	1051	-	-	-	1051
Предоставени кредити	7	1040			1047
Ценни книжа, държани за търгуване	3	-	-	-	3
Парични средства	189	-	-	-	189
	<b>1250</b>	<b>1040</b>			<b>2290</b>
<b>Финансови пасиви</b>					
Задължения по продадени права от емисия на акции	894		-	-	894
Търговски задължения	404	10	-	-	414
	<b>1298</b>	<b>10</b>	-	-	<b>1308</b>

### Капиталови ресурси

Към 31.12.2008 г. Софарма Логистика АД е инвестирало в следните дружества:

Наименование	бр. акции	Стойност след преценка
1 Софарма АД	158494	346
3 Балканфарма Разград АД	31519	70
5 Балкан фарма Дупница АД	189	2
6 Балканфарма Троян АД	28	0
9 Доверие Обединен холдинг АД	80020	503
12 Медика АД	18800	30
15 Софарма имоти АДСИЦ	3201	11
17 Българска роза Севтополис Ад	12550	9
18 Софарма трейдинг АД	21100	68
24 Унифарм АД	340	13
		1051

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 31.12.2008 г. са представени земи на стойност 766 х.лв., разходи за изграждане на логистична сграда на стойност 3,124 х.лв и предплатени аванси за строителство в размер на 502 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.

Приходи са формирани от:

	<b>2008</b>	<b>2007</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Доходи от операции с инвестиции на разположение и за продажба		360
Лихви по предоставени заеми на свързани лица	197	105
Нетни печалби от операции с ценни книжа, държани за търгуване		29
Нетна печалба от преоценка на ценни книжа, държани за търгуване		21
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	32	15
Доходи от съучастия	10	4
	<u>239</u>	<u>534</u>

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

Направени разходи за строителство на обект Велико Търново на стойност 2994 х.лв.

Покупка на акции от капитала на Софарма АД и Доверие - ОХ АД – 1487 х.лв.

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

Свързаните лица на дружеството са както следва:

	<i>Вид на свързаност</i>
Софарма АД	Основен акционер
Донев инвестмънтс Холдинг АД (бивше София АД)	Основен акционер
Калиман - РТ АД	Акционер със значително влияние
Евроконтракт ЕООД	Дъщерно дружество – до датата на прекратяване 16.11.2007 г.
Марс-МВ АД	Дъщерно дружество
Телекомплект АД	Основен акционер в Софарма АД
Телсо АД	Основен акционер в Софарма АД
Софконсулт Груп АД	Дружество под общ контрол
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 ООД	Дружество под общ контрол
Биофарминженеринг АД	Дружество под общ контрол
Софарма Имоти АСИЦ	Дружество под общ контрол
Унифарм АД	Дружество под общ контрол

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

<i>Участие в увеличение на акционерния капитал на дружеството</i>	<i>2008</i>	<i>2007</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Софарма АД - Основен акционер		936
Донев инвестмънтс Холдинг АД (бивше София АД) - Основен акционер		620
Калиман РТ АД - Акционер със значително влияние		671

*Доставки от свързани лица*

*Недвижими имоти*

Акционер със значително влияние	-	290
Дружество под общ контрол	-	556
<b>Строителство на склад</b>		
Основен акционер в Софарма АД	83	95
<b>Административно обслужване</b>		
Дружество под общ контрол	36	3
<b>Наем на офис</b>		
Основен акционер	8	-

<b>Продажби на свързани лица</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>

**Доходи от наеми**

Дружество под общ контрол	32	14
---------------------------	----	----

**Други сделки**

<i>Предоставен заем на основен акционер на Софарма АД</i>		3,500
<i>Погасяване на заем от основен акционер на Софарма АД</i>	3,500	
<i>Предоставен заем на основен акционер</i>	2,700	
<i>Частично погасяване на заем от основен акционер</i>	1,654	
<i>Погасяване на заем, предоставен на акционер със значително влияние</i>	1,377	148
<i>Изплатени лихви по предоставен заем на акционер със значително влияние</i>	70	142
<i>Изплатени лихви по предоставен заем на основен акционер на Софарма АД</i>	60	
<i>Изплатени лихви по предоставен заем на основен акционер</i>	123	
<i>Начислени доходи от лихви по предоставени заеми:</i>		
- на акционер със значително влияние	28	88
- на основен акционер в Софарма АД	44	16
- на основен акционер	124	

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

Задълженията към свързани лица към 31.12.2008 г. в размер на 2 х.лв. са текущи и представляват търговски задължения към дружество, което е основен акционер.

Предоставените заеми на свързани лица са оповестени в Приложение 12.

Възнаграждения на ключовия управленски персонал, оповестен в Приложение 1, включват възнаграждения по договори за управление и са в размер на 30 х.лв. (2007 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	бр. акции	Стойност след преценка
1 Софарма АД	158494	346
3 Балканфарма Разград АД	31519	70
5 Балкан фарма Дупница АД	189	2
6 Балканфарма Троян АД	28	0
9 Доверие Обединен холдинг АД	80020	503
12 Медика АД	18800	30
15 Софарма имоти АДСИЦ	3201	11
17 Българска роза Севтополис Ад	12550	9
18 Софарма трейдинг АД	21100	68
24 Унифарм АД	340	13
		1051

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>Калиман РТ АД</b>
Цел на кредита:	Оборотни средства
Договорена сума:	1,521 х.лв.
Падеж:	31 декември 2007 г.
Предоговорен с анекс:	31 юли 2008 г.
Договорен лихвен процент:	6% годишна лихва върху заемната сума
<b>Салдо към 31.12.2008 г.:</b>	<b>няма (2007г.:1,419 х.лв.)</b>
	в т.ч. лихва: няма (2007г.: 42 х.лв.)

Получател: **Телсо АД**  
Цел на кредита: **Оборотни средства**  
Договорена сума: **3,500 х.лв.**  
Падеж: **31 март 2008 г**  
Договорен лихвен процент: **6% годишна лихва върху заемната сума**  
**Салдо към 31.12.2008 г.:** **Няма (2007г.: - 3,516 х.лв.)**  
в т.ч. лихва няма (2007г.: - 16 х.лв.)

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 31.12.2008 г.:** **1.047 х.лв. (2007г.: няма )**  
в т.ч. лихва 7 х.лв. (2007г.: няма )

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 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. (2007 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 27.01.2009 г. и е подписан от негово име от:

Изпълнителен директор:

Цветанка Златева

Главен счетоводител:

Софконсулт Груп АД