

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 30.09.2009 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	28.44
Донев Инвестмънтс Холдинг АД (бивше София АД)	19.47
Калиман - РТ АД	16.49
Огнян Донев	9,10
Други физически и юридически лица	26,50
	<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:

- Участие в капиталите на други търговски дружества;
- Набиране на средства чрез издаване на ценни книжи 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 и пускане в експлоатация на складова база в гр. Велико Търново и Бургас;
- Придобиване на участия в други дружества;

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 и Към 30.09.2009 г. наличните инвестиции, са както следва:

1. Според вида на инвестицията	2009 г. хил.лв.
В публични предприятия	1022
В непублични предприятия	72
Общо	1094

Анализ на резултатите от дейността през 2009 г.

Имуществено и финансово състояние

АКТИВ	30.09.2009	Изменение %	31.12.2008	Изменение %	Изменение BGN'000
	BGN'000		BGN'000		
Нетекущи активи	6588	93.26	5799	77.50	789
Имоти, машини и оборудване	204	2.89	4395	58.73	-4191
Инвестиционни имоти	5211	73.77	279	3.73	4932
Инвестиции на разположение и за продажба	1094	15.49	1046	13.98	48
Инвестиции в дъщерни дружества	79	1.12	79	1.06	0

Текущи активи	476	6.74	1684	22.50	-1208
Вземания на св.лица	80	1.13	1047	13.99	-967
Други вземания		0.00	445	5.95	-445
Ценни книжа, държани за търгуване	1	0.01	3	0.04	-2
Парични средства и парични еквиваленти	395	5.59	189	2.53	206
Сума на актива	7064	100%	7483	100%	-419

ПАСИВ	30.09.2009	Изменение	31.12.2008	Изменение	Изменение
	BGN'000	%	BGN'000	%	BGN'000
Капитал,	6150	87.06	6164	82.37	-14
Основен акционерен капитал	5486	77.66	5486	73.31	0
Резерви	714	10.11	714	9.54	0
Неразпределена печалба	-50	-0.71	-36	-0.48	-14
					0
Текущи задължения	914	12.94	1319	17.63	-405
Задължения по продадени права от емисия на акции	890	12.60	894	11.95	-4
Търговски задължения	2	0.03	412	5.51	-410
Задължения към свързани лица		0.00	2	0.03	-2
Задължения към персонала и за социално осигуряване	16	0.23	11	0.15	5
Данъчни задължения	6	0.08		0.00	6
Сума на пасива	7064	100%	7483	100%	-419

Сумата на актива е намаляла спрямо предходен период с 419 х. лв. Намалението се дължи най-вече на намаление на текущите активи - възстановени заеми от свързани лица и възстановен ДДС. Нетекущите активи са нараснали с 789 х.лв.

Собствения капитал на дружеството е намалял с 14 х.лв. в резултат на загубата за текущият период.

Пасиви

Към 30.09.2009 г. текущите задължения са в размер на 914 х.лв. (31.12.2008 г. 1,319 х.лв.), като сумата на текущите задължения е намалала с 405 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	30.09.2009	30.09.2008	Изменение
	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Приходи			
лихви	10	170	-160
от наеми	204	24	180
от дивиденди	6	9	-3
Положителна р-ка от операции с ц.книжа	22		
	242	203	17
Разходи за материали	-1	-1	0
Разходи за външни услуги	-82	-59	-23
Разходи за персонала	-57	-57	0
Разходи за амортизации	-107	-9	-98
Други разходи	-8	-10	2
Печалба от оперативна дейност	-13	67	-102
			-
Финансови разходи	0	0	0
Печалба от оперативна дейност след финансови разходи	-13	67	-102
			-
Печалба преди данъци върху печалбата	-13	67	-102
			-
Икономия от данъци върху печалбата			0
Нетна печалба за годината	-13	67	-102

Показатели за финансов анализ на дейността на Софарма Логистика АД

Показатели	30.09.2009	30.09.2008
Коефициенти на ликвидност		
Обща (текуща) ликвидност Краткотрайни активи/краткосрочни задължения	0.52	1.28
Бърза ликвидност (Парични средства + вземания + краткосрочни инвестиции)/ краткосрочни задължения	0.43	0.48
Незабавна ликвидност	0.43	0.15
Абсолютна ликвидност Парични средства/краткосрочни задължения	0.43	0.14
Коефициенти на рентабилност		
Рентабилност на дейността - Нетна печалба/приходи	-0.05	0.33
Рентабилност на собствения капитал Нетна печалба/собствен капитал	0.00	0.01
Рентабилност на пасивите Нетна печалба/пасиви	-0.01	0.05
Рентабилност (капитализация) на активите	0.00	0.01
Показатели за анализ на финансовия риск		
Коефициент на задлъжнялост Нетна печалба/реални активи		
Коефициент на финансова автономност и платежоспособност Собствен капитал/пасиви	6.73	4.67
Други показатели		
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

Показатели	31.3.2008	31.3.2007
Коефициенти на ликвидност		
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
Коефициенти на рентабилност		
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.

30.09.2009	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	1,094				1,094
Търговски вземания	80				80
Ценни книжа, държани за търгуване	1				1
Парични средства	395				395

	<u>1,570</u>				<u>1,570</u>
Финансови пасиви					
Задължения по продадени права от емисия на акции	890	-	-	-	890
Търговски задължения	<u>2</u>	-	-	-	<u>2</u>
	892	-	-	-	892
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	<u>189</u>	-	-	-	<u>189</u>
	1,245	14	21	1,089	2,369
Финансови пасиви					
Задължения по продадени права от емисия на акции	894	-	-	-	894
Търговски задължения	<u>414</u>	-	-	-	<u>414</u>
	1,308	-	-	-	1,308

Капиталови ресурси

Към 30.09.2009 г. Софарма Логистика АД е инвестирало в следните дружества:

	<i>30.09.2009</i>	<i>31.12.2009</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
СОФАРМА АД	318	346
БАЛКАНФАРМА РАЗГРАД	70	70
БАЛКАН ФАРМА ДУПНИЦА	2	2
БАЛКАН ФАРМА ТРОЯН		
ДОВЕРИЕ	499	503
МЕДИКА	31	30
СОФАРМА ИМОТИ	11	11
БЪЛГАРСКА РОЗА	67	8
СОФАРМА ТРЕЙДИНГ	96	68
УНИФАРМ		8
	<u>1094</u>	<u>1046</u>

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 30.09.2009 г. са представени земи на стойност 202 х.лв., и инвестиционни имоти на стойност 5,211 х.лв.

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 АДИнформация относно приходите, разпределени по отделни категории дейности.

<i>Основните приходи</i> от дейността на дружеството включват:	2009	2008
	BGN'000	BGN'000
Лихви по предоставени заеми на свързани лица	10	170
Приходи от дивиденди	6	9
Наеми от инвестиционни имоти	204	24
Положителна разлика от пр. На ценни книжа	22	
ОБЩО	242	203

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

Направени разходи за строителство на обект Велико Търново на стойност 1,326 х.лв.

Покупка на акции от капитала на публични дружества в размер на 126 х.лв.

Подажба на акции от капитала на публични дружества в размер на 101 х.лв.

Отдаване под наем на складовата база във Велико Търново при месечен наем 36 х.лв.

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

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
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.
Софконсулт Груп АД	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:

	2009	2008
	BGN'000	BGN'000
Доставки от свързани лица		
Недвижими имоти		
Дружество под общ контрол		-
Строителство на склад		
Основен акционер в Софарма АД	200	83
Административно обслужване		
Дружество под общ контрол	27	36
Наем на офис		
Акционер със значително влияние	8	8
Продажби на свързани лица		
	2009	2008
	BGN'000	BGN'000
Доходи от наеми		
Дружество под общ контрол	203	32
Други сделки		
Предоставен заем на акционер със значително влияние		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	124

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

Към 30.09.2009 г. дружеството няма задълженията към свързани лица (31.12.2008 г.: 2 х.лв. към основен акционер на Софарма АД).

Възнаграждения на ключовия управленски персонал, включват възнаграждения и други краткосрочни доходи и са в размер на 22 х.лв. (2008 г.: 22 х.лв.).

Информация за събития и показатели с необичаен за дружеството характер

Няма събития от необичаен характер.

Информация за дялови участия:

	30.09.2009	31.12.2009
	BGN '000	BGN '000
СОФАРМА АД	318	346
БАЛКАНФАРМА РАЗГРАД	70	70
БАЛКАН ФАРМА ДУПНИЦА	2	2
БАЛКАН ФАРМА ТРОЯН		
ДОВЕРИЕ	499	503
МЕДИКА	31	30
СОФАРМА ИМОТИ	11	11
БЪЛГАРСКА РОЗА	67	8
СОФАРМА ТРЕЙДИНГ	96	68
УНИФАРМ		8
	1094	1046

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 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
Салдо към 30.06.2009 г.:	0,00 х.лв. (2008 г.: 1,047)
	в т.ч. лихва 0,00 х.лв. (2008 г.: 7)

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

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 22 х.лв. (2008 г.: 22 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 27.10.2009 г. и е подписан от негово име от:

Изпълнителен директор:

Цветанка Златева

Главен счетоводител:

Софконсулт Груп АД