

**ДОКЛАД**  
**ЗА ДЕЙНОСТТА**  
**НА**  
**ГРУПАТА**  
**СОФАРМА ЛОГИСТИКА**

**Групата Софарма логистика (Групата)** включва дружествата Софарма Логистика АД, Марс МВ АД и Евроконтракт ЕООД.

**Софарма логистика АД – дружество-майка**, 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 15.06.2006г. и е вписано като публично дружество.

Софарма Логистика АД (Дружеството-майка), с бивше фирмено наименование Финтекско АД, е търговско дружество, регистрирано в България и със седалище и адрес на управление гр. София, ул. Позитано №12. Съдебната регистрация на Финтекско АД е от 30.12.1999 г., с решение №1/1999 г. на Софийски градски съд. Дружеството е образувано чрез вписано прекратяване без ликвидация и сливане на Калиман Холдинг АД и Сигма ООД. С Решение № 9 от 15 януари 2007 г. е вписана промяна на наименованието от Финтекско АД на Софарма Логистика АД.

С решение № 10 е вписана промяна в капитала на дружеството.

С решение № 11 е вписана промяна в устава на дружеството

Към 30.09.2007 г. регистрирания капитал на дружеството е в размер на 5 486 х.лв. разпределен на 5,485,503 бр. акции.

Към 30.09.2007 г. акционери притежаващи повече от 5 % от капитала са , както следва:

	%
Софарма АД	30.13
Калиман -РТ АД	16.49
Донев Инвестмънтс АД	18.26

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.

**Марс МВ АД** – дъщерно дружество, е регистрирано в България и със седалище и адрес на управление с. Момчиловци, община Смолян. Съдебна регистрация на дружеството е с решение № 955 на Смолянски окръжен съд от 01.08.1996 г.

Предмет на дейност на дружеството е извършване на сервизни, ремонтно-технически и механизирани (основно снегочистващи) услуги.

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

### **Ликвидност**

Ползваните източници на финансиране от дружествата от Групата Софарма Логистика до момента на изготвяне на настоящия доклад са основно вътрешни – собствен капитал и постъпления от упражняваната дейност. Използвани са и ограничени средства от банкови заеми, основно за оперативната дейност на дъщерното дружество Марс МВ АД.

Групата не е подавала документи и не е използвала дългосрочни заеми от банки. Основна цел на развитието на Групата е чрез дружеството-майка да се извършват капиталови разходи по придобиването на недвижими имоти.

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 Групата 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, ръководството на дружеството-майка 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:

	<b><i>30.09.2007</i></b>
	<b><i>BGN '000</i></b>
Балканфарма Разград АД	70
Софарма АД	587
Балканфарма Дупница АД	<u>2</u>
Доверие обединен холдинг АД	<u>527</u>
	<b><u>1186</u></b>

Инвестиционната програма на дружеството-майка 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 са осигурени чрез планирано използване на набрания чрез емисията капитал. Средствата от набрания капитал се използват от дружеството за бъдещо развитие на логистичната дистрибуторска мрежа на дружеството. Към 31.12.2007 г. дружеството е закупило следните недвижими имоти:

1. Складова сграда в гр. Враца с обща площ 290 кв.м., която в момента отдава под наем.

2. Урегулиран поземлен имот в гр. Велико Търново. Новият логистичен център на „Софарма логистика” АД за северна България, чието изграждане ЗАПОЧНА, ще се разположи в местността “Дълга лъка” в южната промишлена зона на Велико Търново. Сградата за готови лекарствени средства е ситуирана в имот с площ от 5,5 дка. Застроената ѝ площ е 2378 кв. м, а разгънатата 2949 кв. м.

Във функционално отношение сградата е разделена в план и нива по ясна функционална, технологична, обслужваща и противопожарна схема в следните блокове: **Административно-битов сектор**, разположен на две нива. В него се намират санитарно-битовите помещения за работниците и служителите, офиси, стаи за почивка, помещение за системите за сигурност, пропуск, кафе-бюфет на самобслужване, помещения за хигиената на сектора и др.; **Основен складов сектор и експедиция**, разположен в три функционални зони. В основната зона се намира стелажният склад. Във втората зона са разположени спомагателни складове със специфични изисквания към условията за съхраняване на продуктите. Третата зона за експедиция е оборудвана със стелажи, хладилни съоръжения, машина за опаковка, разположени в помещението за експедиция.

Предвидените по проект зелени площи са 1615 кв. м, на улици - 1226,6 кв. м, тротоари – 162 кв. м и затревена настилка – 317 кв. М.

Терен до гр. Бургас на който в момента се извършва проектиране. Ръководството на дружеството-майка предвижда да се продължи активно и дейността на дъщерното дружество Марс МВ АД.

### Приходи

А) Приходи от операции с инвестиции – Групата е реализирала приходи от операции с инвестиции в размер на 519 х.лв. Формирани са от:

*ПРИХОДИ ОТ ОПЕРАЦИИ С ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ ВКЛЮЧВАТ:*

**2007**

**BGN'000**

Доходи от лихви от предоставени заеми на свързани лица	104
Печалба от покупка на вземане	
Доходи от съучастия	<u>4</u>
Положителна разлика от продажба на акции	<u>411</u>
	<u><b>519</b></u>

### **ДРУГИ ДОХОДИ**

	<i>.2007</i>
	<i>BGN '000</i>
Приходи от продажба на материали и ДМА	210
Отчетна стойност на продадени материали	<u>-205</u>
<i>Печалба от продажбана материали и дма</i>	<u>5</u>
Получени обезщетения	
Наеми	<u>15</u>
	<u><b>20</b></u>

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) Приходи от услуги

През годината Групата е реализирала 214 х.лв. приходи от извършените услуги от дъщерното дружество – основно механизирани услуги по снегочистване и пътно поддържане.

В) Печалба от основната дейност – Групата „Софарма логистика” има реализирана печалба от основната дейност в размер на 456 х.лв. за 2007 г;

Г) Нетна печалба от дейността на Групата – към 31.12.2007 г. е в размер на 451 х.лв., от които за притежателите на собствения капитал на дружеството-майка – 456 х.лв.;

Д) Нетният доход за 2007 г. на една акция е 0.08 лева;

Е) Капиталът, отнасящ се до притежателите на собствения капитал на дружеството-майка към 31.12.2007 г. е в размер на 7899 х.лв. /31.12.2006 г. – 4,222 х.лв./. Размерът на малцинственото участие към 31.12.2007 г. възлиза на 89 х.лв. /31.12.2006 г. – 96 х.лв./.

Ж) Към 31.12.2007 г. Групата има нетекущи пасиви в размер на 17 х.лв. /31.12.2006 г. – 17 х.лв./ и текущи задължения в размер на 1274 х.лв. /31.12.2006 г. – 117 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 Групата или върху резултатите от дейността ѝ.

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

**Погасено е частично вземането от КАЛИМАН РТ – 600 х. Лв. и от Телсо 650 х.лв.**

## **III. ВАЖНИ НАУЧНИ ИЗСЛЕДВАНИЯ И РАЗРАБОТКИ**

Към момента на изготвяне на отчета за управление дружествата от Групата Софарма логистика не са извършвали научни изследвания и разработки.

## **IV. ПРЕДВИЖДАНО РАЗВИТИЕ НА ГРУПАТА**

Паричните потоци, които дружеството-майка би генерирало при условие, че успее да реализира инвестиционните си намерения, зависят от степента на заетост на складовата база, в това число обема предоставяни услуги, и нивото на цените. Основен фактор за определяне на цената е платежоспособното търсене. Възможност за

акумулиране на по-голям паричен поток е нарастване броя на предлаганите услуги и подобряване на тяхното качество. Софарма Логистика АД и дъщерните дружества нямат поети съществени ангажименти за извършване на капиталови разходи.

През текущата 2007 г. година Групата следва основните инвестиционни цели, които си е поставила:

Да предостави възможност на своите акционери да инвестират в недвижими имоти, като действа на принципа на разпределение на риска за акционерите си;

Да осигури на своите акционери запазване и нарастване на стойността на инвестициите им чрез реализиране на стабилен доход при балансирано разпределение на риска.

По отношение на конкурентоспособността на Софарма Логистика АД спрямо различни инвеститори в недвижими имоти може да се каже, че след закупуване на индустриалните площи, дружеството ще се конкурира с онези инвеститори в недвижими имоти, които в краткосрочен план ще инвестират в индустриални обекти от подобен мащаб. Софарма Логистика АД възнамерява да се позиционира на пазара на имоти за индустриални цели в гр. София.

#### **V. ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО-МАЙКА**

Първата сделка с акции на Дружеството-майка е сключена на 21.07.2006 г. при цена 1.24 лева за една акция, а към 31.12.2007 г. на цена 2.25 лв. Към момента на изготвяне на отчета , цената на една акция е 1,68 лева.

#### **VI. ПРОГРАМА ЗА ПРИЛАГАНЕ НА МЕЖДУНАРОДНО ПРИЗНАТИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ НА СОФАРМА ЛОГИСТИКА АД – ДРУЖЕСТВОТО-МАЙКА**

Съгласно програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление по член 94, ал.2, т.3 от ЗППЦК в Софарма логистика АД е приета стратегия за защита на миноритарните акционери в дружеството. Към момента на изготвяне на този отчет капиталът на дружеството е разпределен между повече от 25,000 физически лица и 36 юридически лица. Над 5% от капитала притежават 3 юридически лица, като те са свързани и могат да упражняват контрол



заедно и поотделно. Така съществуващата програма за добро корпоративно управление не се нуждае от преоценка или промяна.

Този доклад е приет от Съвета на директорите на 25.02.2008 г. и е подписан от негово име от:

Изпълнителен директор:  
Цветанка Златева