

МОТИВИРАН ДОКЛАД

ОТ СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА “СОФАРМА” АД, ГР. СОФИЯ

ОТНОСНО: Условия и целесъобразност на сделки по чл. 114, ал. 1, от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), предложени на Редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 07.06.2019 г., за одобрение и овластяване лицата, представляващи дружеството относно тяхното сключване

Настоящият доклад е изготвен и приет от Съвета на директорите на “СОФАРМА” АД, гр. София, на заседание, проведено на 02.04.2019 г. при спазване разпоредбите на чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК, чл. 46 от Наредба № 2 от 17.09.2003 на Комисия за финансов надзор 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 и Устава на дружеството.

Съгласно чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК, настоящият доклад на Съвета на директорите на дружеството е част от материалите по съответните точки от дневния ред на Общото събрание на акционерите, насрочено за 07.06.2019 г., а също и при евентуалното провеждане на събранието на посочената в поканата за свикването му резервна дата.

Целта на настоящия доклад е да запознае акционерите на “СОФАРМА” АД със съществените условия и целесъобразността на сделки от приложното поле на чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, предложени за одобрение от Редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 07.06.2019 г., с оглед взимане на информирано решение от акционерите за овластяване лицата, представляващи “СОФАРМА” АД относно сключването на тези сделки.

Мотивираният доклад съдържа информация за страните, предмета, условията, стойността и сроковете на предложените сделки, както и анализ на обстоятелствата, обуславящи необходимостта от овластяване съобразно разпоредбите на чл. 114 и следващите от ЗППЦК.

Предмет на настоящия доклад са следните сделки:

Раздел Първи - Договор за услуги между „Софарма” АД като възложител и получател на услугите и „Софпринт Груп” АД като изпълнител и доставчик – сделка, попадаща в обхвата на чл. 114, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК;

Раздел Втори – Договор за револвиращ кредит за оборотни средства и банкови гаранции между „Експресбанк“ АД като Банка, Софарма Трейдинг АД като кредитополучател и Софарма АД като съдлъжник - сделка, попадаща в обхвата на чл. 114, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК;

Раздел Трети - Договор за поръчителство между Raiffeisen banka ad Beograd като Банка от една страна и Софарма АД и Софарма Трейдинг АД като поръчители от друга страна по договор за кредит за инвестиции между Банката и дъщерни дружества като кредитополучатели - сделка, попадаща в обхвата на чл. 114, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК;

Раздел Четвърти - Договор за поръчителство между Raiffeisen banka ad Beograd като Банка от една страна и Софарма АД и Софарма Трейдинг АД като поръчители от друга страна по договор за кредит за инвестиции между Банката и дъщерни дружества като кредитополучатели - сделка, попадаща в обхвата на чл. 114, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК;

Раздел Пети - сключване на рамков договор за наем на конферентни площи и паркоместа между „Софарма“ АД като Наемател и „Софарма Имоти“ АДСИЦ като Наемодател - сделка, попадаща в обхвата на чл. 114, ал. 1, т. 1 и т. 2 от ЗППЦК;

Раздел Шести - сключване на договор за наем на офиси между „Софарма“ АД като Наемател и „Софарма Имоти“ АДСИЦ като Наемодател - сделка, попадаща в обхвата на чл. 114, ал. 1, т. 1 и т. 2 от ЗППЦК.

Съветът на директорите информира акционерите за следното:

По смисъла на разпоредбата на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК, Заинтересовани лица са членовете на управителните и контролните органи на публичното дружество, лицата - представители на юридически лица, членове на такива органи, неговият прокурист, лица, които пряко и/или непряко притежават най-

малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството или го контролират, а при сделки на дъщерно дружество - членовете на управителните и контролните му органи, лицата - представители на юридически лица, членове на такива органи, неговият прокурист, лица, които пряко и/или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството, различни от публичното дружество, както и свързаните с тях лица, когато те:

1. са страна, неин представител или посредник по сделката или в тяхна полза се извършват сделките или действията, или
2. притежават пряко и/или непряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание или контролират юридическо лице, което е насрещна страна, неин представител или посредник по сделката или в чиято полза се извършват сделките или действията, или
3. са членове на управителни или контролни органи, представители на юридически лица, членове на такива органи или прокуристи на юридическо лице по т. 1 и 2.

На основание чл.114а, ал.4 от ЗППЦК, посочените в отделните раздели на Мотивирания доклад заинтересовани лица, както и свързаните с тях лица, определени по смисъла на §1, т.13 и 14 от допълнителните разпоредби на ЗППЦК*, независимо дали са упоменати в Мотивирания доклад или не, не могат да упражняват правото си на глас в Общото събрание на дружеството, насрочено за 07 юни 2019 г., при взимане на решение за овластяване представляващия дружеството да сключи съответната предложена сделка. При определяне на кворума за вземане на решение ще се вземат предвид всички представени на общото събрание гласове, а при определяне на мнозинството за вземане на решение няма да се включват гласовете на заинтересованите лица.

* Извлечение от § 1 на Допълнителните разпоредби на ЗППЦК:

.....
„13. (Предишна т. 11 - ДВ, бр. 61 от 2002 г., предишна т. 12, бр. 103 от 2012 г.)

"Свързани лица" са:

- а) (изм. - ДВ, бр. 39 от 2005 г.) лицата, едното от които контролира другото лице или негово дъщерно дружество;
- б) лицата, чиято дейност се контролира от трето лице;
- в) лицата, които съвместно контролират трето лице;
- г) (изм. - ДВ, бр. 39 от 2005 г.) съпрузите, роднините по права линия без ограничения, роднините по съребрена линия до четвърта степен включително и роднините по сватовство до четвърта степен включително.

14.(Предишна т.12, изм.ДВ бр. 61 от 2002 г., предишна т. 13, бр. 103 от 2012 г.)

"Контрол" е налице, когато едно лице:

- а) притежава, включително чрез дъщерно дружество или по силата на споразумение с друго лице, над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на едно дружество или друго юридическо лице; или
- б) (доп. - ДВ, бр. 39 от 2005 г.) може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на управителния или контролния орган на едно юридическо лице; или
- в) може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на юридическо лице.

Съветът на директорите на "СОФАРМА" АД счита, че предложените сделки са в интерес на Дружеството и на групата и предлага на акционерите да приемат решение за овластяване представляващия дружеството относно сключването им при посочените условия в отделните раздели на този Мотивиран доклад и при спазване изискванията на Устава на дружеството и разпоредбите на действащото законодателство.

.....

Раздел Първи

СКЛЮЧВАНЕ НА ДОГОВОР ЗА УСЛУГИ МЕЖДУ „СОФАРМА” АД КАТО ВЪЗЛОЖИТЕЛ И ПОЛУЧАТЕЛ НА УСЛУГИТЕ И „СОФПРИНТ ГРУП” АД КАТО ИЗПЪЛНИТЕЛ И ДОСТАВЧИК – СДЕЛКА, ПОПАДАЩА В ОБХВАТА НА ЧЛ.114, АЛ.1, Т.2 ОТ ЗППЦК

1. ПРЕДМЕТ НА СДЕЛКАТА

Предлага се Общото събрание на акционерите на „СОФАРМА” АД да одобри сключването на следната сделка с предмет: предоставяне на услуги по производство и контрол на качеството на опаковъчни материали за произвежданите от „СОФАРМА” АД лекарствени продукти. „СОФАРМА” АД е възложител и получател на услугите, а „СОФПРИНТ ГРУП” АД е изпълнител и доставчик, поради което за публичното дружество „СОФАРМА” АД ще възникне задължение към свързаното лице „СОФПРИНТ ГРУП” АД в размер до 15 000 000 /петнадесет милиона/ лева годишно. Сделката се предвижда да се сключи със срок на действие от 5 /пет/ години, при което общата стойност на сделката за предвидения срок на нейното действие ще възлезе на до 75 000 000 /седемдесет и пет милиона/ лева. Сделката е поредна такава между двете дружества, като предходната сделка, чийто срок на действие е изтекъл, е сключена въз основа на решение на Общото събрание на акционерите на публичното дружество „Софарма“ АД, взето по т.17 от дневния ред на Редовното Общо събрание, проведено на 21.06.2013 г.

2. СТРАНИ ПО СДЕЛКАТА

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: „СОФАРМА” АД, със седалище и адрес на управление – гр. София, район Надежда, ул. „Илиенско шосе” № , ЕИК 831902088, представлявано от Огнян Донеv, в качеството му на Изпълнителен директор и представляващ дружеството.

ИЗПЪЛНИТЕЛ: „СОФПРИНТ ГРУП” АД, със седалище и адрес на управление в гр. София, ул. Позитано № 12, вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК:175413277, представлявано от Цветанка Златева - Изпълнителен директор и представляващ дружеството.

3. УЧАСТИЕ НА ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА В ОПИСАНАТА ПО-ГОРЕ СДЕЛКА ПО СМИСЪЛА НА ЧЛ. 114, ал. 7 от ЗППЦК

Предложената за одобрение сделка може да се определи като сделка с участие на заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК, поради следното:

Участващите в сделката лица са свързани помежду си по следните признаци:

Огнян Донеv – представляващ публичното дружество „Софарма“ АД като страна - възложител по сделката, непряко контролира повече от 50 % от гласовете в Общото събрание на „Софпринт груп” АД – насрещна страна - изпълнител по сделката.

Насрещната страна-изпълнител по предложената сделка - „Софпринт груп” АД е лице, свързано с член на управителния орган на „Софарма” АД на основание описаните в предходното изречение отношения, т.е. налице е заинтересованост по смисъла на чл.114, ал.7 от ЗППЦК.

На основание чл.114а, ал.4 от ЗППЦК, посоченото тук заинтересовано лице, както и свързаните с него лица, определени по смисъла на §1, т.13 и 14 от допълнителните разпоредби на ЗППЦК*, независимо дали са упоменати в този раздел на Мотивирания доклад или не, не могат да упражняват правото си на глас в Общото събрание на дружеството, насрочено за 07 юни 2019 г., при взимане на решение за овластяване представляващия дружеството да сключи предложената сделка. При определяне на кворума за вземане на решение ще се вземат предвид всички представени на общото събрание гласове, а при определяне на мнозинството за вземане на решение не се включват гласовете на заинтересованите лица.

4. УСЛОВИЯ И СРОК ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА СДЕЛКАТА

Срокът на действие на договора ще бъде определен на пет години.

Стойност на сделката - до 15 000 000 /петнадесет милиона/ лева годишно или общо за предвидения 5-годишен период стойността на сделката възлиза на до 75 000 000 /седемдесет и пет милиона/ лева.

Изработката на всяка поръчка ще се осъществява по заявки на Възложителя и със средства и материали на Изпълнителя.

Сделката се предлага за одобрение от Общото събрание на акционерите, след като управителния орган на „СОФАРМА” АД като възложител предварително се е убедил в компетентността на Изпълнителя и наличието на достатъчно ресурс и възможности за изпълнение на възложената работа качествено и в съответствие с принципите на добрата производствена практика.

Общото събрание на акционерите на „СОФАРМА” АД следва да овласти Съвета на директорите на дружеството да сключи сделката, както и да извърши всички правни и фактически действия, необходими за нейното осъществяване при спазване на решението на Общото събрание на акционерите, Устава на дружеството и в съответствие с приложимите разпоредби на действащото законодателство.

5. ЛИЦА, В ЧИЯТО ПОЛЗА СЕ СКЛЮЧВА СДЕЛКАТА

Сделката е в полза и на двете страни.

6. ПРЕЦЕНКА НА УСЛОВИЯТА ПО ЧЛ. 114, ал. 1, т.2 ОТ ЗППЦК - тези условия се преценяват, когато по силата и в изпълнение на сделката възникват задължения за публичното дружество към едно лице или към свързани лица на обща стойност над стойността по чл. 114, ал.1, т.1, буква "а" от ЗППЦК, а когато задълженията са към заинтересовани лица или в полза на заинтересовани лица - над стойността по т. 1, буква "б" от същата разпоредба.

В изпълнение на предложената сделка за „СОФАРМА” АД ще възникне задължение за плащане на изработените и доставени в изпълнение на договора стоки на обща прогнозна стойност до 75 000 000 /седемдесет и пет милиона/ лева за срока на договора. Задължението е към свързано лице. Сделката може да се определи като извършена при обичайната търговска дейност на публичното дружество, но участието на заинтересовано лице обуславя приложението на хипотезата на чл.114, ал.1, т.2-предложение второ от ЗППЦК и следва да се определи праг при условията на чл.114, ал.1 т.1, буква „б“ от ЗППЦК

| Стойност на активите по баланс към 31.12.2018 г., разкрит публично /в лева/ | Стойност на активите по баланс към 31.12.2018 г. – одитиран и разкрит публично /в лева/ | Стойност на задължението в лева за срока на договора | Праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б”б” от ЗППЦК в лева |
|---|---|--|--|
| 608 103 000 | 608 226 000 | 75 000 000 | 12 162 060 |

Видно от горната таблица, стойността на предлаганата сделка надвишава посочените прагове и за сключването ѝ е необходимо предварително овластяване от страна на Общото събрание на акционерите на „СОФАРМА” АД.

7. ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТ НА ПРЕДЛАГАНАТА СДЕЛКА

„СОФАРМА” АД е с основен предмет на дейност производство на лекарствени продукти. За цялостното осъществяването на този предмет на дейност и реализирането на произведената продукция на местния и чуждестранен пазар, важен елемент са качествените опаковъчни материали, които са в пряк и непосредствен контакт с крайните потребители на стоките и до голяма степен предопределят интереса на потенциалните клиенти. Вида и качеството на тези материали следва да са в съответствие с изискванията на регистрационната документация за отделните лекарствени продукти, което е и условие за пускането им на пазара като краен продукт.

Изпълнителят „СОФПРИНТ ГРУП” АД е с традиции и опит в изработването на стоките, предмет на сделката. Разполага с необходимото съвременно оборудване (машини и съоръжения) и с

квалифициран персонал за изпълнение на възложените услуги. При действието на предходния договор със същия предмет няма случаи на рекламации или други възражения относно качеството на произведените от „СОФАРМА“ АД продукти, дължащи се на несъответствия на изработените от „СОФПРИНТ ГРУП“ АД опаковъчни материали.

.....

Раздел Втори

ДОГОВОР ЗА РЕВОЛВИРАЩ КРЕДИТ ЗА ОБОРОТНИ СРЕДСТВА И БАНКОВИ ГАРАНЦИИ МЕЖДУ „ЕКСПРЕСБАНК“ АД КАТО БАНКА, „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД КАТО КРЕДИТОПОЛУЧАТЕЛ И „СОФАРМА“ АД КАТО СЪДЛЪЖНИК.

1. ПРЕДМЕТ НА СДЕЛКАТА

Предлага се Общото събрание на акционерите на „СОФАРМА“ АД да овласти Съвета на директорите за встъпването на дружеството като съдлъжник по Договор за револвиращ кредит за оборотни средства и банкови гаранции между „ЕКСПРЕСБАНК“ АД като банка, „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД като кредитополучател и „СОФАРМА“ АД като съдлъжник. По силата на този договор дъщерното дружество „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД ще получи възможност да ползва револвиращ кредит за оборотни средства и банкови гаранции с **максимално разрешен лимит на кредита 24 625 000 лв.** (двадесет и четири милиона шестстотин двадесет и пет хиляди лева), усвоими в лева и евро, при **номинална лихва за усвоявания под формата на револвиращ кредит за оборотни средства - 1М** (едномесечен) EURIBOR, увеличен с надбавка в размер на 1,50 % (едно цяло и петдесет процента) годишно или РЛП, увеличен с надбавка в размер на 1,50 % (едно цяло и петдесет процента) годишно, и **номинална лихва за усвоявания под формата на фиксирани траншове –** взаимно договорен размер, определен преди всяко усвояване, но не по-голям от 1,50 % (едно цяло и петдесет процента) годишно или РЛП, увеличен с надбавка в размер на 1,50 % (едно цяло и петдесет процента) годишно.

2. СТРАНИ ПО СДЕЛКАТА

Банка: „Експресбанк“ АД, ЕИК: 813071350, със седалище и адрес на управление в гр. Варна, бул. „Владислав Варненчик“ № 92;

Кредитополучател: „Софарма Трейдинг“ АД, ЕИК:103267194, със седалище и адрес на управление в гр. София, ул. „Лъчезар Станчев“ № 5, Софарма Бизнес Тауърс, сграда А, ет. 12;

Съдлъжник: „Софарма“ АД, ЕИК: 831902088, със седалище и адрес на управление в гр. София, ул. „Илиенско шосе“ № 16.

3. УЧАСТИЕ НА ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА В СДЕЛКАТА ПО СМИСЪЛА НА ЧЛ. 114, ал. 7 от ЗППЦК

Предложената за одобрение сделка може да се определи като сделка с участие на заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК, поради следното:

Дружеството-Кредитополучател „Софарма Трейдинг“ АД е дъщерно дружество на „Софарма“ АД като Съдлъжник по сделката.

Огнян Донев – представляващ публичното дружество „Софарма“ АД като Съдлъжник по сделката, е член и на Съвета на директорите на „Софарма Трейдинг“ АД като Кредитополучател по сделката.

На основание чл.114а, ал.4 от ЗППЦК, посоченото тук заинтересовано лице, както и свързаните с него лица, определени по смисъла на §1, т.13 и 14 от допълнителните разпоредби на ЗППЦК*, независимо дали са упоменати в този Мотивиран доклад или не, не могат да упражняват правото си на глас в Общото събрание на дружеството, насрочено за 07 юни 2019 г., при взимане на решение за овластяване представляващия дружеството да сключи предложената сделка. При определяне на кворума за вземане на решение ще се вземат предвид всички представени на общото събрание гласове, а при определяне на мнозинството за вземане на решение не се включват гласовете на заинтересованите лица.

4. УСЛОВИЯ И СРОКОВЕ НА СДЕЛКАТА

Основните условия на предложената сделка са следните:

Размер на кредита и вид валута – до 24 625 000 лв. (двадесет и четири милиона шестстотин двадесет и пет хиляди лева), усвоими в лева и евро.

Цел на кредита - финансиране нуждите на Кредитополучателя за оборотни средства и банкови гаранции.

Срок за усвояване - 31.12.2019 г., като страните могат да постигнат договореност за удължаване на срока.

Срокове за погасяване на главницата - 31.12.2019 г., като страните могат да постигнат договореност за удължаване на срока.

Максимален срок на валидност на банковите гаранции – 36 (тридесет и шест) месеца от датата на издаване на всяка гаранция

Срок за възстановяване на суми по платени банкови гаранции: срок за възстановяване на главница - до 7 дни от датата на плащане по гаранцията.

Срокове за плащане на лихви: месечно

Номинална лихва:

1. за усвоявания под формата на револвиращ кредит за оборотни средства - 1М (едномесечен) EURIBOR, увеличен с надбавка в размер на 1,50 % (едно цяло и петдесет процента) годишно или РЛП, увеличен с надбавка в размер на 1,50 % (едно цяло и петдесет процента) годишно.

2. за усвоявания под формата на фиксирани траншове – взаимно договорен размер, определен преди всяко усвояване, но не по-голям от размера по т.1.

3. лихвен период – месечен.

„Софарма“ АД встъпва в сделката като съдлъжник при условията на солидарност с Кредитополучателя, който самостоятелно предоставя обезпечения под формата на особен залог на стоки и вземания и ипотека върху недвижим имот. „Софарма“ АД не предоставя друг вид обезпечения.

С оглед разпоредбата на чл. 114а, ал. 5 от ЗППЦК, Съветът на директорите на „СОФАРМА“ АД е извършил оценка на условията по сделката и потвърждава пред Общото събрание на акционерите, че сделката се извършва по пазарна цена.

5. ЛИЦА, В ЧИЯТО ПОЛЗА СЕ СКЛЮЧВА СДЕЛКАТА

Сделката е в полза и на трите страни.

6. ПРЕЦЕНКА НА УСЛОВИЯТА ПО ЧЛ. 114, ал. 1, т.2 ОТ ЗППЦК - тези условия се преценяват, когато по силата и в изпълнение на сделката възникват задължения за публичното дружество към едно лице или към свързани лица на обща стойност над стойността по чл. 114, ал.1, т.1, буква "а" от ЗППЦК, а когато задълженията са към заинтересовани лица или в полза на заинтересовани лица - над стойността по т. 1, буква "б" от същата разпоредба.

| Стойност на активите по баланс към 31.12.2018 г., (неодитиран)/в лева/ | Стойност на активите по баланс към 31.12.2018 г. – одитиран и разкрит публично /в лева/ | Стойност на задължението в лева за срока на договора | на Праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. "б" от ЗППЦК в лева |
|--|---|--|---|
| 608 103 000 | 608 226 000 | 24 625 000 | 12 162 060 |

Видно от горната таблица, стойността на предлаганата сделка надвишава посочените прагове. На основание разпоредбата на чл.114, ал.10, т.2 от ЗППЦК за сключването ѝ е не е необходимо предварително овластяване от страна на Общото събрание на акционерите на „СОФАРМА“ АД, но поради изискване от страна на Банката за наличие на такова овластяване като едно от условията за сключване на договора за кредит, Съветът на директорите предлага сделката на вниманието на акционерите за взимане на решение по смисъла на чл.114, ал.1 от ЗППЦК.

.....

Раздел Трети.

ДОГОВОР ЗА ПОРЪЧИТЕЛСТВО МЕЖДУ RAIFFEISEN BANKA AD BEOGRAD КАТО БАНКА, „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД И „СОФАРМА“ АД КАТО ПОРЪЧИТЕЛИ.

1. ПРЕДМЕТ НА СДЕЛКАТА

Предлага се Общото събрание на акционерите на „СОФАРМА” АД да овласти Съвета на директорите за сключването на Договор за поръчителство между RAIFFEISEN BANKA AD BEOGRAD като Банка, „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД и „СОФАРМА“ АД като Поръчители, по силата на който „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД и „СОФАРМА“ АД се задължават спрямо Банката да отговарят за изпълнението на задълженията на дъщерните дружества на „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД - SOPHARMA TRADING DOO BEOGRAD (*бивше име LEKOVIT DOO*) и SOPHARMA TRADING PHARMACEUTICALS DOO BEOGRAD (*бивше име SOPHARMA TRADING DOO BEOGRAD*) по сключен между тях и Банката договор за кредит в размер на 19 164 911 евро (деветнадесет милиона сто шестдесет и четири хиляди деветстотин и единадесет евро), с цел финансиране на инвестиции, при лихва - 3М (тримесечен) EURIBOR, увеличен с надбавка в размер на 2,00 % (два процента) годишно като променлив процент или 3,00 % (три процента) годишно като фиксиран процент.

2. СТРАНИ ПО СДЕЛКАТА

Банка: RAIFFEISEN BANKA AD BEOGRAD;

Кредитополучатели: SOPHARMA TRADING DOO BEOGRAD (*бивше име LEKOVIT DOO*) и SOPHARMA TRADING PHARMACEUTICALS DOO BEOGRAD (*бивше име SOPHARMA TRADING DOO BEOGRAD*)

Съдлъжници: „СОФАРМА“ АД, ЕИК: 831902088, със седалище и адрес на управление в гр. София, ул. „Илиенско шосе“ № 16 и „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД, ЕИК:103267194, със седалище и адрес на управление в гр. София, ул. „Лъчезар Станчев“ № 5, Софарма Бизнес Тауърс, сграда А, ет. 12.

3. УЧАСТИЕ НА ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА В СДЕЛКАТА ПО СМИСЪЛА НА ЧЛ. 114, ал. 7 от ЗППЦК

Предложената за одобрение сделка може да се определи като сделка с участие на заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК, поради следното:

Дружествата-Кредитополучатели са дъщерни дружества на съдлъжника „Софарма Трейдинг“ АД, което дружество е дъщерно дружество на „Софарма“ АД като Съдлъжник по сделката. Това обуславя свързаност и заинтересованост между страните.

Огнян Донеv – представляващ публичното дружество „Софарма“ АД като Съдлъжник по сделката, е член и на Съвета на директорите на другия съдлъжник „Софарма Трейдинг“ АД.

На основание чл.114а, ал.4 от ЗППЦК, посоченото тук заинтересовано лице, както и свързаните с него лица, определени по смисъла на §1, т.13 и 14 от допълнителните разпоредби на ЗППЦК*, независимо дали са упоменати в този Мотивиран доклад или не, не могат да упражняват правото си на глас в Общото събрание на дружеството, насрочено за 07 юни 2019 г., при взимане на решение за овластяване представляващия дружеството да сключи предложената сделка. При определяне на кворума за вземане на решение ще се вземат предвид всички представени на общото събрание гласове, а при определяне на мнозинството за вземане на решение не се включват гласовете на заинтересованите лица.

4. УСЛОВИЯ И СРОКОВЕ НА СДЕЛКАТА

Основните условия на предложената сделка са следните:

„СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД и „СОФАРМА“ АД се задължават спрямо Банката да отговарят за изпълнението на задълженията на дъщерните дружества на „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД SOPHARMA TRADING DOO BEOGRAD (*бивше име LEKOVIT DOO*) и SOPHARMA TRADING

PHARMACEUTICALS DOO BEOGRAD (бивше име SOPHARMA TRADING DOO BEOGRAD) по сключен между тях и Банката договор със следните параметри:

Размер на кредита и вид валута – 19 164 911 евро (деветнадесет милиона сто шестдесет и четири хиляди деветстотин и единадесет евро).

Цел на кредита - финансиране инвестиционните нужди на SOPHARMA TRADING PHARMACEUTICALS DOO BEOGRAD за закупуване на недвижим имот в Stara Pazova, изграждане на складова база с административни площи, закупуване на оборудване и автопарк.

Срок за погасяване – 31.12.2026 г.

Срокове за плащане: на равни тримесечни вноски, първата от които е дължима на 30.06.2022 г., а последната – не по-късно от 31.12.2026 г.

Лихва: 3М (тримесечен) EURIBOR, увеличен с надбавка в размер на 2,00 % (два процента) годишно като променлив процент или 3,00 % (три процента) годишно като фиксиран процент.

С оглед разпоредбата на чл. 114а, ал. 5 от ЗППЦК, Съветът на директорите на „СОФАРМА” АД е извършил оценка на условията по сделката и потвърждава пред Общото събрание на акционерите, че сделката се извършва по пазарна цена.

5. ЛИЦА, В ЧИЯТО ПОЛЗА СЕ СКЛЮЧВА СДЕЛКАТА

Сделката е в полза на всички участващи страни.

6. ПРЕЦЕНКА НА УСЛОВИЯТА ПО ЧЛ. 114, ал. 1, т.2 ОТ ЗППЦК - тези условия се преценяват, когато по силата и в изпълнение на сделката възникват задължения за публичното дружество към едно лице или към свързани лица на обща стойност над стойността по чл. 114, ал.1, т.1, буква "а" от ЗППЦК, а когато задълженията са към заинтересовани лица или в полза на заинтересовани лица - над стойността по т. 1, буква "б" от същата разпоредба.

| Стойност на активите по баланс към 31.12.2018 г., (неодитиран)/в лева/ | Стойност на активите по баланс към 31.12.2018 г. – одитиран и разкрит публично /в лева/ | Стойност на задължението в лева за срока на договора | Стойност на Праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б"б" от ЗППЦК в лева |
|--|---|--|--|
| 608 103 000 | 608 226 000 | 37 483 308 | 12 162 060 |

Видно от горната таблица, стойността на предлаганата сделка надвишава посочените прагове. На основание разпоредбата на чл.114, ал.10, т.2 от ЗППЦК за сключването ѝ е не е необходимо предварително овластяване от страна на Общото събрание на акционерите на „СОФАРМА” АД, но поради изискване от страна на Банката за наличие на такова овластяване като едно от условията за сключване на договора за кредит, Съветът на директорите предлага сделката на вниманието на акционерите за взимане на решение по смисъла на чл.114, ал.1 от ЗППЦК.

.....

Раздел Четвърти

ДОГОВОР ЗА ПОРЪЧИТЕЛСТВО МЕЖДУ RAIFFEISEN BANKA AD BEOGRAD КАТО БАНКА, „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД И „СОФАРМА“ АД КАТО ПОРЪЧИТЕЛИ.

1.ПРЕДМЕТ НА СДЕЛКАТА

Предлага се Общото събрание на акционерите на „СОФАРМА” АД да овласти Съвета на директорите за сключването на Договор за поръчителство между RAIFFEISEN BANKA AD BEOGRAD като Банка, „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД и „СОФАРМА“ АД като Поръчители, по силата на който

„СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД и „СОФАРМА“ АД се задължават спрямо Банката да отговарят за изпълнението на задълженията на дъщерните дружества на „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД: SOPHARMA TRADING DOO BEOGRAD (бивше име LEKOVIT DOO) и SOPHARMA TRADING PHARMACEUTICALS DOO BEOGRAD (бивше име SOPHARMA TRADING DOO BEOGRAD) по сключен между тях и Банката договор за кредит в размер на 5 209 558 евро (пет милиона двеста и девет хиляди петстотин петдесет и осем евро), с цел финансиране на инвестиции, при лихва - 3М (тримесечен) EURIBOR, увеличен с надбавка в размер на 2,00 % (два процента) годишно като променлив процент или 3,00 % (три процента) годишно като фиксиран процент.

2. СТРАНИ ПО СДЕЛКАТА

Банка: RAIFFEISEN BANKA AD BEOGRAD;

Кредитополучатели: SOPHARMA TRADING DOO BEOGRAD (бивше име LEKOVIT DOO) и SOPHARMA TRADING PHARMACEUTICALS DOO BEOGRAD (бивше име SOPHARMA TRADING DOO BEOGRAD)

Съдлъжници: „СОФАРМА“ АД, ЕИК: 831902088, със седалище и адрес на управление в гр. София, ул. „Илиенско шосе“ № 16 и „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД, ЕИК:103267194, със седалище и адрес на управление в гр. София, ул. „Лъчезар Станчев“ № 5, Софарма Бизнес Тауърс, сграда А, ет. 12.

3. УЧАСТИЕ НА ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА В СДЕЛКАТА ПО СМИСЪЛА НА ЧЛ. 114, ал. 7 от ЗППЦК

Предложената за одобрение сделка може да се определи като сделка с участие на заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК, поради следното:

Дружествата-Кредитополучатели са дъщерни дружества на съдлъжника „Софарма Трейдинг“ АД, което дружество е дъщерно дружество на „Софарма“ АД като Съдлъжник по сделката. Това обуславя свързаност и заинтересованост между страните.

Огнян Донев – представляващ публичното дружество „Софарма“ АД като Съдлъжник по сделката, е член и на Съвета на директорите на другия съдлъжник „Софарма Трейдинг“ АД.

На основание чл.114а, ал.4 от ЗППЦК, посоченото тук заинтересовано лице, както и свързаните с него лица, определени по смисъла на §1, т.13 и 14 от допълнителните разпоредби на ЗППЦК*, независимо дали са упоменати в този Мотивиран доклад или не, не могат да упражняват правото си на глас в Общото събрание на дружеството, насрочено за 07 юни 2019 г., при взимане на решение за овластяване представляващия дружеството да сключи предложената сделка. При определяне на кворума за вземане на решение ще се вземат предвид всички представени на общото събрание гласове, а при определяне на мнозинството за вземане на решение не се включват гласовете на заинтересованите лица.

4. УСЛОВИЯ И СРОК ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА СДЕЛКАТА

Основните условия на предложената сделка са следните:

„СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД и „СОФАРМА“ АД се задължават спрямо Банката да отговарят за изпълнението на задълженията на дъщерните дружества на „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД SOPHARMA TRADING DOO BEOGRAD (бивше име LEKOVIT DOO) и SOPHARMA TRADING PHARMACEUTICALS DOO BEOGRAD (бивше име SOPHARMA TRADING DOO BEOGRAD) по сключен между тях и Банката договор със следните параметри:

Размер на кредита и вид валута – 5 209 558 евро (пет милиона двеста и девет хиляди петстотин петдесет и осем евро).

Цел на кредита - финансиране за инвестиционните нужди на SOPHARMA TRADING DOO BEOGRAD при закупуване на недвижим имот в Niš, изграждане на складова база с административни площи, закупуване на оборудване и автопарк.

Срок за погасяване – 31.03.2026 г.

Срокове за плащане: на равни тримесечни вноски, първата от които е дължима на 30.06.2020 г., а последната – не по-късно от 31.03.2026 г.

Лихва: 3М (тримесечен) EURIBOR, увеличен с надбавка в размер на 2,00 % (два процента) годишно като променлив процент или 3,00 % (три процента) годишно като фиксиран процент.

С оглед разпоредбата на чл. 114а, ал. 5 от ЗППЦК, Съветът на директорите на „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД е извършил оценка на условията по сделката и потвърждава пред Общото събрание на акционерите, че сделката се извършва по пазарни условия.

5. ЛИЦА, В ЧИЯТО ПОЛЗА СЕ СКЛЮЧВА СДЕЛКАТА

Сделката е в полза всички участващи страни.

6. ПРЕЦЕНКА НА УСЛОВИЯТА ПО ЧЛ. 114, ал. 1, т.2 ОТ ЗППЦК - тези условия се преценяват, когато по силата и в изпълнение на сделката възникват задължения за публичното дружество към едно лице или към свързани лица на обща стойност над стойността по чл. 114, ал.1, т.1, буква "а" от ЗППЦК, а когато задълженията са към заинтересовани лица или в полза на заинтересовани лица - над стойността по т. 1, буква "б" от същата разпоредба.

| Стойност на активите по баланс към 31.12.2018 г., (неодитиран)/в лева/ | Стойност на активите по баланс към 31.12.2018 г. – одитиран и разкрит публично /в лева/ | Стойност на задължението в лева за срока на договора с включени лихви | Праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б"б" от ЗППЦК в лева |
|--|---|---|--|
| 608 103 000 | 608 226 000 | 10 189 010 | 12 162 060 |

Видно от горната таблица, стойността на предлаганата сделка не надвишава посочените прагове, а и на основание разпоредбата на чл.114, ал.10, т.2 от ЗППЦК за сключването ѝ е не е необходимо предварително овластяване от страна на Общото събрание на акционерите на „СОФАРМА” АД, но поради изискване от страна на Банката за наличие на такова овластяване като едно от условията за сключване на договора за кредит, Съветът на директорите предлага сделката на вниманието на акционерите за взимане на решение по смисъла на чл.114, ал.1 от ЗППЦК.

Раздел Пети

РАМКОВ ДОГОВОР ЗА НАЕМ НА КОНФЕРЕНТНИ ПЛОЩИ И ПАРКОМЕСТА МЕЖДУ „СОФАРМА“ АД КАТО НАЕМАТЕЛ И „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ КАТО НАЕМОДАТЕЛ.

Предлага се Общото събрание на акционерите на „СОФАРМА” АД да овласти Съвета на директорите за сключването на Рамков договор за наемане от „Софарма“ АД като наемател на собствени на „Софарма Имоти” АДСИЦ недвижими имоти, съставляващи конферентни площи и паркоместа, за срок от 1 (една) година. По силата на този рамков договор, конкретно определен обект ще се предоставя за конкретно определено ползване по заявка на Наемателя, отправена до Наемодателя, за нормиран наемен срок за всяко отделно предоставяне за ползване, описани подробно по-долу в този раздел.

Обект на сделката са собствени на „Софарма Имоти” АДСИЦ недвижими имоти, находящи се в собствения на Дружеството Административно-търговски комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“ (наричан по-долу „Комплекс/а/ът”), изграден в собствения на Дружеството УПИ I от кв. 2 по устройствения план на гр. София, местността „Дианабад“, утвърден със Заповед № РД-50-09-56/1989 на Гл. архитект и изменен със Заповед № РД-09-50-1049/2005 на Кмета на район „Изгрев“, при граници: от изток – улица, от запад – улица и поземлен имот пл. № 1586, от север – улица, от юг – УПИ II – отреден за Министерството на транспорта – ЦТК, с площ от 9 200 кв. м., с административен адрес – гр. София, район „Изгрев“, ул. „Лъчезар Станчев” (предишна ул. „170“) № 5, а съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри за гр. София, одобрени със Заповед № РД-18-95/18.12.2015 г., съставляващ поземлен имот с идентификатор 68134.802.976, при съседи: 68134.802.1586, 68134.802.2268, 68134.802.1386, 68134.802.2257, 68134.802.2256, с трайно предназначение на територията: урбанизирана; с начин на трайно ползване: за друг обществен обект, комплекс, които обекти представляват:

Конферентни площи:

1.1. Помещение Зала 1 (едно), находящо се на етаж партер, кота ± 0,00, на Търговския център на Комплекса, при граници на Помещението: северозапад – фойе Център за събития и сервизни и технически помещения; североизток – фойе Център за събития; югоизток – фойе Център за

събития и Зала 2; югозапад – фойе Център за събития, склад и калкан, с отдаваема площ от 191,22 (сто деветдесет и един цяло двадесет и две стотни) кв. м.;

1.2. Помещение Зала 2 (две), находящо се на етаж партер, кота $\pm 0,00$, на Търговския център на Комплекса, при граници на Помещението: северозапад – фойе Център за събития; североизток – фойе Център за събития; югоизток – фойе Център за събития, склад и Зала 3; югозапад – калкан, с отдаваема площ от 65,73 (шестдесет и пет цяло седемдесет и три стотни) кв. м.;

1.3. Помещение Зала 3 (три), находящо се на етаж партер, кота $\pm 0,00$, на Търговския център на Комплекса, при граници на Помещението: северозапад – фойе Център за събития, склад и Зала 2; североизток – фойе Център за събития; югоизток – фойе Център за събития и Помещение № 002С; югозапад – Помещение № 002С и склад, с отдаваема площ от 158,68 (сто петдесет и осем цяло шестдесет и осем стотни) кв. м.

Паркоместа:

Паркомясто ПМ-2-158А, с отдаваема площ от 12,91 (дванадесет цяло и деветдесет и една стотни) кв. м., с граници: на североизток – подземна улица; на югоизток – паркомясто № ПМ-2-157А; на югозапад – паркомясто № ПМ-2-158В; на северозапад – паркоместа № ПМ-2-159 и ПМ-2-160;

Паркомясто ПМ-2-158В, с отдаваема площ от 12,91 (дванадесет цяло и деветдесет и една стотни) кв. м., с граници: на североизток – паркомясто ПМ-2-158А; на югоизток – паркомясто № ПМ-2-157В; на югозапад – паркомясто № ПМ-2-162В; на северозапад – паркоместа № ПМ-2-160, ПМ-2-161 и ПМ-2-162А;

2. СТРАНИ ПО СДЕЛКАТА

НАЕМАТЕЛ: „СОФАРМА“ АД, със седалище и адрес на управление в гр. София 1220, р-н Надежда, ул. „Илиенско шосе“ № 16, вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 831902088, представлявано от Огнян Иванов Донеv, в качеството му на Изпълнителен директор и представляващ дружеството.

НАЕМОДАТЕЛ: „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ, със седалище и адрес на управление в гр. София 1756, район Изгрев, ул. ”Лъчезар Станчев” № 5, комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“, вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 175059266, представлявано от Борис Анчев Борисов в качеството му на Изпълнителен директор и представляващ дружеството.

3. УЧАСТИЕ НА ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА В СДЕЛКАТА ПО СМИСЪЛА НА ЧЛ. 114, ал. 7 от ЗППЦК

Предложената за одобрение сделка се определя като сделка с участие на заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК, поради следното:

Огнян Донеv като представляващ публичното дружество „Софарма“ АД е лице, което пряко и непряко притежава над 25 % от акциите с право на глас в общото събрание на „Софарма Имоти“ АДСИЦ като страна по сделката.

На основание чл.114а, ал.4 от ЗППЦК, посоченото тук заинтересовано лице, както и свързаните с него лица, определени по смисъла на §1, т.13 и 14 от допълнителните разпоредби на ЗППЦК*, независимо дали са упоменати в този Мотивиран доклад или не, не могат да упражняват правото си на глас в Общото събрание на дружеството, насрочено за 15 юни 2018 г., при взимане на решение за овластяване представляващия дружеството да сключи предложената сделка. При определяне на кворума за вземане на решение ще се вземат предвид всички представени на общото събрание гласове, а при определяне на мнозинството за вземане на решение не се включват гласовете на заинтересованите лица.

4. УСЛОВИЯ НА СДЕЛКАТА

Съветът на директорите информира акционерите за следните основни условия на предложената сделка:

Срок на рамковия договор: 1 /една/ година;

Условия за наемане на конферентни площи:

Минимален срок на отделно ползване на конферентните площи – не по-малко от 2 /два/ последователни астрономически часа;

Максимален срок на отделно ползване на конферентните площи – до един ден;

Наемна цена: определена е в зависимост от капацитета и времетраене на ползването на отделните обекти, описани в т.1 по-горе, като цените са съобразно пазарна стойност за ползване на активите и формират следните прогнозни стойности:

- ✓ Минимална стойност на сделката за целия срок на рамковия договор - не по-малко от 90 (деветдесет) евро или 176,02 (сто седемдесет и шест лева и две стотинки) лева по фиксирания обменен валутен курс на Българската Народна Банка (1 евро = 1,95583 лева);
- ✓ Максимална стойност на сделката за целия срок на рамковия договор - до 83000 (осемдесет и три хиляди) евро или 162 333.89 (сто шестдесет и два хиляди триста тридесет и три лв и осемдесет и девет стотинки) лева по фиксирания обменен валутен курс на Българската Народна Банка (1 евро = 1,95583 лева);

Размерът на наемните плащания за конферентните площи е определен съобразно изготвена от независим оценител пазарна оценка на стойността за ползване на имуществото, поръчана от страна на наемодателя, която оценка Съветът на директорите на „Софарма“ АД приема изцяло и счита уговорените въз основа на нея единични наемни цени за правилно и справедливо определени при спазване изискванията на ЗППЦК и Закона за независимите оценители.

Обектите, представляващи конферентни площи, се предоставят за ползване със следното оборудване:

- пространство за кафе паузи и кетъринг;
- мултимедиен екран;
- проектор с подходяща резолюция;
- озвучителна система;
- микрофони;
- флипчарт;
- високоскоростен интернет (безжичен);
- лаптоп с настроена резолюция, съответстваща на екрана на проектора за провеждане на мероприятиято.

Условия за наем на паркоместата:

✓ Наемна цена на отдаваните под наем паркоместа: 65 (шестдесет и пет) евро за брой на месец, без ДДС.

✓ Обща месечна стойност на наема на паркоместата - 130.00 евро (сто и тридесет евро) или 254.26 лева (двеста петдесет и четири лева и двадесет и шест стотинки) по фиксирания обменен валутен курс на Българската Народна Банка (1 евро = 1,95583 лева).

✓ стойност на наема на паркоместа за срока на действие на договора – 1 560 евро (хиляда петстотин и шестдесет евро) или 3 051.10 лева (три хиляди петдесет и един лева и десет стотинки) по фиксирания обменен валутен курс на Българската Народна Банка (1 евро = 1,95583 лева).

Обща стойност на сделката (наем на офис площи и наем на паркоместа):

- ✓ На база минимална стойност на наема на конферентни площи – 1 650 евро (хиляда шестстотин и петдесет евро) или 3 227.12 лева (три хиляди двеста двадесет и седем лева и дванадесет стотинки);
- ✓ На база максимална стойност на наема на конферентни площи – 84 560 евро (осемдесет и четири хиляди петстотин и шестдесет евро) или 165 384.99 лева

5. ЛИЦА, В ЧИЯТО ПОЛЗА СЕ СКЛЮЧВА СДЕЛКАТА

Сделката е в полза и на двете страни.

6. Преценка на условията по чл. 114, ал. 1, т. 1 и т.2 от ЗППЦК

Тези условия се преценяват: (1) когато по силата и в изпълнение на сделката дружеството получава за ползване активи на обща стойност над една трета от по-ниската стойност на активите съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК; респ. 2 на сто от по-ниската стойност на активите съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК, когато в сделките участват заинтересовани лица; както и (2) когато по силата и в изпълнение на сделката за дружеството възникват задължения към едно лице или към свързани лица, които надхвърлят стойността по чл. 114, ал. 1, т. 1, буква „а“ от

ЗППЦК, а когато задълженията възникват към или в полза на заинтересовани лица – над стойността по чл. 114, ал. 1, т. 1, буква „б“ от ЗППЦК.

В изпълнение на предложената сделка, „Софарма“ АД ще получи за ползване като наемател активи, със стойности, определени по посочения в т. 4 по-горе начин, при което за публичното дружество „Софарма“ АД ще възникне задължение за плащане на уговорените суми, свързани с ползването на предоставените активи, при което следва да се извърши преценка на праговете съобразно разпоредбите на чл. 114, ал.1, т.2, във връзка с т. 1, буква „б“ и ал.6 от ЗППЦК. Стойността на получения за ползване актив е уговорената цена за неговото ползване, която съпада в случая и със стойността на възникващото за публичното дружество задължение. В таблицата по-долу е представено сравнение на тези стойности с относимите такива съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК:

| Стойност на активите по баланс към 31.12.2018 г., (неодитиран) /в лева/ | Стойност на активите по баланс към 31.12.2018 г. – одитиран разкрит публично лева/ | на Минимална стойност за ползване на актива/на задължението (по пазарна оценка в лева) | Максимална стойност за ползване на актива/на задължението (по пазарна оценка в лева) | Праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б ”б” от ЗППЦК в лева |
|---|--|--|--|---|
| 608 103 000 | 608 226 000 | 3 227.12 | 165 384.99 | 12 162 060 |

Видно от горната таблица, стойността за ползване на активите, която е и стойност на задължението, възникващо за публичното дружество, не надвишават праговете по чл.114, ал.1, т.2, във вр. с т.1, б.„б“ от ЗППЦК. Разглежданата сделка следва да бъде преценена в съвкупност със стойностите на действащия Договор за наем от 01.08.2012 г. между същите страни, за който договор има овластяване за сключването му, дадено по реда на чл.114, ал.1 от ЗППЦК и към който е предложено сключването на анекс с параметри, описани в Раздел Шести от този Мотивиран доклад, ненадвишаването на тези конкретно определени прагове е ирелевантно, което обуславя и необходимостта от овластяване по смисъла на чл.114, ал.1 от ЗППЦК.

7. ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТ НА ПРЕДЛАГАНАТА СДЕЛКА

За наемателя – с предложения рамков договор за наем на конферентни площи оперативната необходимост от такива площи е оптимално задоволена, още повече, че в Комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“ се намира и значителна част от администрацията на компанията. Предимство при ползване на конферентни площи в този комплекс са безспорните технологични качества на проекта, сертифициран като постижение на съвременните изисквания за „Зелено“ строителство, дават възможност за намаляване на оперативните разходи по поддръжка на администрацията на „СОФАРМА“ АД. Атрактивната локация на Комплекса улеснява изключително комуникацията с трети лица – контрагенти и бизнес-партньори, като високата достъпност, в т.ч. чрез средствата на масовия градски транспорт, подобрява ефективността на взаимодействието с държавните институции, чиито администрации са съсредоточени в централната градска част на гр. София, което води до намаляването на транспортните разходи.

За наемодателя - в качеството му на дружество със специална инвестиционна цел, с предмет на дейност секюритизация на недвижими имоти, отдаването под наем на собствените му недвижими имоти е съществен елемент от обичайната дейност на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ. Договорът ще осигурят стабилен дългосрочен приход за дружеството-наемодател – източник, освен на оборотни, и на средства за погасяване на ангажираното за осъществяване инвестицията в проекта „Софарма Бизнес Тауърс“ външно финансиране (чрез банков кредит). Договорът ще осигури ангажиране на наемателя за провеждане на конферентните му събития в собствения на наемодателя комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“, което освен периодични приходи, ще допринесе за повишаване на обществения профил на комплекса като модерен бизнес център. Последното е сигурна стъпка към успешната реализация на

проекта „Софарма Бизнес Тауърс“ от страна на наемодателя. Доколкото „СОФАРМА“ АД е публично дружество и една от най-големите и успешни компании в страната, провеждането на корпоративните му мероприятия в комплекса на „Софарма Имоти“ АДСИЦ ще има за последното категоричен положителен ПР ефект.

.....

РАЗДЕЛ Шести

АНЕКС КЪМ ДОГОВОР ЗА НАЕМ ОТ 01.08.2012 Г., СКЛЮЧЕН МЕЖДУ „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ КАТО НАЕМОДАТЕЛ И „СОФАРМА“ АД КАТО НАЕМАТЕЛ, С ПРЕДМЕТ НА АНЕКСА: НАЕМАНЕ НА ДОПЪЛНИТЕЛНИ ОФИС ПЛОЩИ – СДЕЛКА, ПОПАДАЩА В ОБХВАТА НА ЧЛ. 114, АЛ. 1 ОТ ЗППЦК.

1. ПРЕДМЕТ НА АНЕКСА: Предлага се Общото събрание на акционерите на „СОФАРМА“ АД да овласти Съвета на директорите за сключването на анекс към Договор за наем, сключен на 01.08.2012 г. между „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ, в качеството му на наемодател, и „СОФАРМА“ АД, в качеството му на наемател, за чието сключване Общото събрание на акционерите на „СОФАРМА“ АД е овластило Съвета на директорите с решение от 29.06.2011 г. По силата и при условията на предложени анекс, наемодателят ще отдаде на наемателя за временно и възмездно ползване (под наем) и допълнително към наетите по силата на Договора обекти, описаните тук офис площи, находящи се в собствения на Наемодателя комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“, като наемният срок ще бъде определен от оставащия наемен срок по посочения по-горе Договор за наем, а именно до 01.08.2022 г.; но не по-малко от 3 (три) години и не повече от 5 (пет) години.

Обект на анекса са собствените на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ недвижими имоти, находящи се в собствения на Дружеството Административно-търговски комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“ (наричан по-долу „Комплекс“), изграден в собствения на Дружеството УПИ I от кв. 2 по устройствения план на гр. София, местността „Дианабад“, утвърден със Заповед № РД-50-09-56/1989 на Гл. архитект и изменен със Заповед № РД-09-50-1049/2005 на Кмета на район „Изгрев“, при граници: от изток – улица, от запад – улица и поземлен имот пл. № 1586, от север – улица, от юг – УПИ II – отреден за Министерството на транспорта – ЦТК, с площ от 9 200 кв. м., с административен адрес – гр. София, район „Изгрев“, ул. „Лъчезар Станчев“ (предишна ул. „170“) № 5, а съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри за гр. София, одобрени със Заповед № РД-18-95/18.12.2015 г., съставляващ поземлен имот с идентификатор 68134.802.976, при съседни: 68134.802.1586, 68134.802.2268, 68134.802.1386, 68134.802.2257, 68134.802.2256, с трайно предназначение на територията: урбанизирана; с начин на трайно ползване: за друг обществен обект, комплекс; съставляващи както следва:

Помещение, обозначено на скица на имота като Офис-1В-А3 (едно буква „В“ тире буква „А“ три), намиращо се на етаж 3 (трети), кота +10,15, на блок А от Комплекса, при граници на етажа по скица, нотариален акт и одобрен проект спрямо сутерена: от изток – улица; от запад – блок „Б“; от север – улица и от юг – УПИ II (две) – отреден за Министерство на транспорта – ЦТК, отгоре – четвърти етаж, отдолу – етаж мезанин; при граници на Офис-1В-А3: северозапад – фасада; североизток – фасада; югоизток – Офис-1А-А3; югозапад – асансьорни клетки, коридор 2, аварийно стълбище, с **брутна наемна площ на Офис-1В-А3** в размер на 141,22 (сто четиридесет и едно цяло и двадесет и две стотни) кв. м., състоящо се от 122,80 (сто двадесет и два цяло и осемдесет стотни) кв. м. нетна наемна площ и 18,42 (осемнадесет цяло и четиридесет и две стотни) кв. м. общи части.

2. СТРАНИ ПО СДЕЛКАТА СА:

НАЕМАТЕЛ: „СОФАРМА“ АД, със седалище и адрес на управление в гр. София 1220, р-н Надежда, ул. „Илиенско шосе“ № 16, вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 831902088, представлявано от Огнян Иванов Донов, в качеството му на Изпълнителен директор и представляващ дружеството.

НАЕМОДАТЕЛ: „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ, със седалище и адрес на управление в гр. София 1756, район Изгрев, ул. „Лъчезар Станчев“ № 5, комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“, вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 175059266, представлявано от Борис Анчев Борисов в качеството му на Изпълнителен директор и представляващ дружеството.

3. УЧАСТИЕ НА ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА В СДЕЛКАТА ПО СМИСЪЛА НА ЧЛ. 114, ал. 7 от ЗППЦК

Предложената за одобрение сделка се определя като сделка с участие на заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК, поради следното:

Огнян Донеv като представляващ публичното дружество „Софарма“ АД е лице, което пряко и непряко притежава над 25 % от акциите с право на глас в общото събрание на „Сфарма Имоти“ АДСИЦ като страна по сделката.

На основание чл.114а, ал.4 от ЗППЦК, посоченото тук заинтересовано лице, както и свързаните с него лица, определени по смисъла на §1, т.13 и 14 от допълнителните разпоредби на ЗППЦК*, независимо дали са упоменати в този Мотивиран доклад или не, не могат да упражняват правото си на глас в Общото събрание на дружеството, насрочено за 07 юни 2019 г., при взимане на решение за овластяване относно сключването на предложената сделка. При определяне на кворума за вземане на решение ще се вземат предвид всички представени на общото събрание гласове, а при определяне на мнозинството за вземане на решение не се включват гласовете на заинтересованите лица.

4. УСЛОВИЯ НА СДЕЛКАТА

Съветът на директорите информира акционерите за следните основни условия на предложената сделка:

- ✓ Наемен срок по анекса към Договора за наем: от 3 (три) до 5 (пет) години;
- ✓ Брутна наемна площ на отдаваните под наем офис площи: 141.22 кв. м. (сто четиридесет и едно цяло и двадесет и две стотни кв.м);
- ✓ Наемна цена на отдаваните под наем офис площи: 12 (дванадесет) евро на кв. м. на месец, без ДДС;
- ✓ Наемната цена се индексира ежегодно всеки януари, считано от първи януари на годината, следваща първата календарна година от наемния срок (т.е. считано от 2020 г., при сключване на сделката до края на 2019 г.), в съответствие с Хармонизирания индекс на потребителските цени в страните-членки от ЕС (HICP EU-27) за всички стоки и услуги за предходната година, публикуван от EUROSTAT или друг заместващ го индекс съгласно EUROSTAT;
- ✓ Възнаграждение за услуги – за покриване на разходите за осигуряване на услугите по поддръжка и управление на сградата във фиксиран размер на 2 (две) евро на кв. м. от наемната площ на офис площите на месец, без ДДС; Възнаграждението за услуги се индексира ежегодно всеки януари, считано от първи януари на годината, следваща първата календарна година от наемния срок (т.е. считано от 2020 г., при сключване на сделката до края на 2019 г.), в съответствие с Хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ) публикуван от Българския Национален Статистически Институт (БНСИ);
- ✓ Други плащания: за потребените в наетите помещения консумативи (ел.енергия, топло- и студоенергия, вода) в полза на доставчиците на комунални услуги; заплащане на припадащата се на брутна наемна площ на офис площите част от местна такса битови отпадъци за Комплекса в полза на бюджета на общината на СО-район „Изгрев“.

Размерът на наемните плащания е определен съобразно изготвена от независим оценител пазарна оценка на стойността на имуществото, поръчана от страна на наемодателя, която оценка Съветът на директорите на „Софарма“ АД приема изцяло и счита уговорените въз основа на нея единични наемни цени за кв. м наета площ и за възнаграждение за услуги за правилно и справедливо определени при спазване изискванията на ЗППЦК и Закона за независимите оценители.

Прогнозните стойности на наемните плащания по предложения анекс са както следва:

- ✓ месечна стойност за наем на офис площи - 1 977,08 евро (хиляда деветстотин седемдесет и седем евро и осем евроцента) или 3 866,83 лева (три хиляди осемстотин шестдесет и шест лева и осемдесет и три стотинки) по фиксирувания обменен валутен курс на Българската Народна Банка (1 евро = 1,95583 лева);
- ✓ стойност на наема на офис площи за минималния наемен срок от 3 години, за който се предлага сключването – 71 174.88 евро (седемдесет и една хиляди сто седемдесет и четири евро и осемдесет и осем евроцента) или 139 205.97 лева (сто тридесет и девет хиляди и двеста и пет лева и деветдесет и

седем стотинки) по фиксирания обменен валутен курс на Българската Народна Банка (1 евро = 1,95583 лева).

- ✓ стойност на наема на офис площи за максималния наемен срок от 5 години, за който се предлага сключването - 118 624,80 евро (сто и осемнадесет хиляди шестстотин двадесет и четири евро и осемдесет евроцента) или 232 009.94 лева (двеста тридесет и две хиляди и девет лева и деветдесет и четири стотинки) по фиксирания обменен валутен курс на Българската Народна Банка (1 евро = 1,95583 лева).
- ✓ Всички посочени цени са без ДДС.

5. ЛИЦА, В ЧИЯТО ПОЛЗА СЕ СКЛЮЧВА СДЕЛКАТА

Сделката е в полза и на двете страни.

6. Преценка на условията по чл. 114, ал. 1, т. 1 и т.2 от ЗППЦК

Тези условия се преценяват: (1) когато по силата и в изпълнение на сделката дружеството получава за ползване активи на обща стойност над една трета от по-ниската стойност на активите съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК; респ. 2 на сто от по-ниската стойност на активите съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК, когато в сделките участват заинтересовани лица; както и (2) когато по силата и в изпълнение на сделката за дружеството възникват задължения към едно лице или към свързани лица, които надхвърлят стойността по чл. 114, ал. 1, т. 1, буква „а“ от ЗППЦК, а когато задълженията възникват към или в полза на заинтересовани лица – над стойността по чл. 114, ал. 1, т. 1, буква „б“ от ЗППЦК.

В изпълнение на предложената сделка – анекс към договор за наем на недвижим имот, „Софарма“ АД ще получи за ползване като наемател активи, със стойности, определени по посочения в т. 4 по-горе начин. В изпълнение на предложената сделка за публичното дружество „Софарма“ АД ще възникне задължение за плащане на уговорените суми, свързани с ползването на предоставените активи, при което следва да се извърши преценка на праговете съобразно разпоредбите на чл. 114, ал.1, т.2, във връзка с т. 1, буква „б“ и ал.6 от ЗППЦК. Стойността на получения за ползване актив е уговорената цена за неговото ползване, което е и стойността на възникващото за публичното дружество задължение. В таблицата по-долу е представено сравнение на тези стойности с относимите такива съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК:

| Стойност на активите по баланс към 31.12.2018 г., разкрит публично /в лева/ | Стойност на активите по баланс към 31.12.2018 г. одитиран разкрит публично лева/ | на ползване по чл. 114, ал. 1, т. 1, буква „б“ от ЗППЦК | Стойност за ползване на активите по анекса за (три) години (по пазарна оценка в лева) | Стойност за ползване на активите по анекса за 3 години пазарна оценка в лева) | Стойност за ползване на активите по анекса за 5 (пет) години (по пазарна оценка в лева) | Праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б ”б” от ЗППЦК в лева |
|---|--|---|---|---|---|---|
| 608 103 000 | 608 226 000 | 139 205.97 | 232 009.94 | 12 162 060 | | |

Видно от таблицата, стойността на получаваните за ползване активи и стойността на задължението не надвишават праговете по чл.114, ал.1, т.2, във вр. с т.1, б.„б“ от ЗППЦК. При преценка на разглежданата сделка съобразно правилата на чл.114, ал.6 от ЗППЦК в съвкупност със стойностите на действащия Договор за наем между същите страни, към който се предлага сключването на описания тук анекс и за който договор има овластяване за сключването му, дадено по реда на чл.114, ал.1 от ЗППЦК, както и в съвкупност с предложената в Раздел пети сделка, ненадвишаването на тези конкретно определени прагове е ирелевантно, което обуславя и необходимостта от овластяване по смисъла на чл.114, ал.1 от ЗППЦК.

7. ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТ НА ПРЕДЛАГАНАТА СДЕЛКА

За наемателя – с предложени анекс към действащия договор за наем на офис площи и паркоместа, оперативната необходимост от такива площи е оптимално задоволена, още повече, че в Комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“ се намира и значителна част от администрацията на компанията.

В допълнение, безспорните технологични качества на проекта, сертифициран като постижение на съвременните изисквания за „Зелено“ строителство, дават възможност за намаляване на оперативните разходи по поддръжка на администрацията на „СОФАРМА“ АД. Атрактивната локация на Комплекса улеснява изключително комуникацията с трети лица – контрагенти и бизнес-партньори, като високата достъпност, в т.ч. чрез средствата на масовия градски транспорт, подобрява ефективността на взаимодействието с държавните институции, чиито администрации са съсредоточени в централната градска част на гр. София, което води до намаляването на транспортните разходи.

За наемодателя - в качеството му на дружество със специална инвестиционна цел, с предмет на дейност секюритизация на недвижими имоти, отдаването под наем на собствените му недвижими имоти е съществен елемент от обичайната дейност на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ. Договорът и предложеният тук анекс към него ще осигурят стабилен дългосрочен приход за дружеството-наемодател – източник, освен на оборотни, и на средства за погасяване на ангажираното за осъществяване инвестицията в проекта „Софарма Бизнес Тауърс“ външно финансиране (чрез банков кредит). Икономическата полза за Дружеството е конкретно илюстрирана с финансови параметри и прогнозни стойности на месечна база, както и за целия планиран срок на предложението за сключване на анекс.

Настоящият доклад е съставен от Съвета на директорите на „СОФАРМА“ АД, приет е с Протокол от 02.04.2019 г. и е част от материалите по дневния ред на свиканото за 07 юни 2019 г. Редовно Общо събрание на акционерите на дружеството, като се отнася и до евентуалното провеждане на Общото събрание на резервната дата, определена с поканата за свикването му.

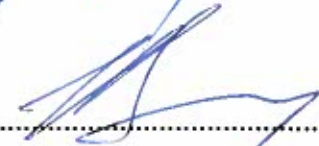
СД на „СОФАРМА“ АД,

1. Огнян Иванов Донев:



.....

2. Александър Викторов Чаушев:



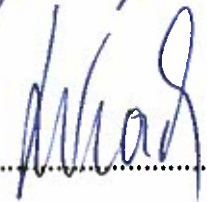
.....

3. Огнян Кирилов Палавеев:



.....

4. Иван Венецков Бадински:



.....

гр. София, 02.04.2019 год.