

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 Извънредното Общо събрание на акционерите, насрочено за 25 септември 2020 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 13.08.2020 г. при спазване разпоредбите на чл. 114а, ал. 1 и ал. 2 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.

При изготвянето и приемането на настоящия доклад не участва г-н Огнян Донев – Председател на Съвета на директорите. Докладът е изготвен и приет от останалите членове на Съвета на директорите.

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 **25 септември 2020 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 Извънредното Общо събрание на акционерите, насрочено за 25.09.2020 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 наем на недвижим имот между „Софарма“ АД като наемодател „Софарма Трейдинг“ АД като наемател - сделка, попадаща в обхвата на чл.114, ал.1, т.3 и т.7 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.

По смисъла на разпоредбата на §1, т. 13 от ЗППЦК "Свързани лица" са:

а) 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) съпрузите, роднините по права линия без ограничения, роднините по съребрена линия до четвърта степен включително и роднините по сватовство до четвърта степен включително.

14. "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) 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.“

На основание чл. 114а, ал. 5 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 25 септември 2020 г., при взимане на решение за овластяване на Съвета на директорите/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.

Съветът на директорите на "СОФАРМА" АД счита, че предложената сделка е в интерес на Дружеството и на групата, и предлага на акционерите да приемат решение за овластяване на Съвета на директорите за сключването ѝ при посочените условия в отделните раздели на този Мотивиран доклад и при спазване изискванията на Устава на дружеството и разпоредбите на действащото законодателство.

ДОГОВОР ЗА НАЕМ НА НЕДВИЖИМ ИМОТ МЕЖДУ „СОФАРМА“ АД КАТО НАЕМОДАТЕЛ „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД КАТО НАЕМАТЕЛ - сделка, попадаща в обхвата на чл.114, ал.1, т.3 и т.7 от ЗППЦК. При изготвянето на мотивирания доклад по настоящата сделка Съветът на Директорите взе предвид, че сделка със същия предмет е одобрена от ОС на Дружеството, но в последствие са настъпили следните факти и обстоятелства:

- значителна промяна в стойността на актива предмет на сделката и последваща промяна в наемната цена според Пазарна оценка приложена към настоящия мотивиран доклад; и

- действителната РЗП на имота, който се дава под наем.

Поради това, Съветът на директорите предлага настоящото решение за овластяване от Общото събрание на акционерите за сключване на договор за наем на недвижим имот, което да замени гласуването на Извънредното Общо събрание на акционерите на 25 септември 2020 година овластяване за сключване на аналогична сделка.

1. ПРЕДМЕТ НА СДЕЛКАТА

Предлага се Общото събрание на акционерите на „СОФАРМА“ АД да овласти Съвета на директорите за сключването на сделка, по силата на която „СОФАРМА“ АД като наемодател да предостави на „Софарма Трейдинг“ АД като наемател за временно и възмездно ползване, за срок от 5 /пет/ години, собствения си недвижим имот, представляващ **обект „Складова база за ГЛФ №2“**, собственост на „Софарма“ АД, съставляващ обособена част от сградно застрояване, включващ функционално и физически свързани сгради с идентификатори 68134.1380.2109.5, 68134.1380.2109.7 и 68134.1380.2109.14 с РЗП 6970.70 кв.м. /шест хиляди деветстотин и седемдесет цяло и седемдесет стотни квадратни метра/, находящ се на административен адрес в гр. София, район „Надежда“, бул. “Рожен” № 16, попадащ в УПИ I-735, кв.10, местност „Военна рампа“ – Запад, а съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри - попадащ изцяло в Поземлен имот с идентификатор 68134.1380.2109 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-48/12.10.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, изменени със Заповед КД-14-22-85/09.02.2012 г. на Началника на СГКК-София, с предходен идентификатор на поземления имот 68134.1380.1405, номер по предходен план 1405-част, кв.10, парцел I- част, в едно със съществуващите към обекта съоръжения, мобилно оборудване, обзавеждане и логистична система „KNAP”, подробно описани в Пазарна оценка, изготвена от екип от изпълнители в състав: независим оценител инж. Румен Димитров Михайлов (рег. № 100100423 на КНОБ с правоспособност за извършване на оценки на недвижими имоти и рег. № 09939 на КИИП с пълна правоспособност по части СК и ОИС) и независим оценител инж. Мирослава Николова Кунчева (рег. № 300100309 на КНОБ с правоспособност за извършване на оценки на машини и съоръжения) чрез „Консултпрайс“ ООД, ЕИК 200981861 с ефективна дата на оценката 30.06.2020 година. По силата и в изпълнение на сделката за публичното дружество „Софарма“ АД ще възникне вземане към дъщерното дружество и страна по сделката „Софарма Трейдинг“ АД за стойността на договореното наемно плащане в общ размер на 6 038 100,00 (шест милиона тридесет и осем хиляди и сто) лева без ДДС за срока на договора . Не са налице условията, посочени в чл.114, ал.8 от ЗППЦК, тъй като обектът на сделката е инвестиционен имот и не служи за осъществяване на основната дейност или на съществена част от нея на публичното дружество „Софарма“ АД по смисъла на чл.126б, ал.2 от ЗППЦК. За целите на съобразяване на наемната цена с пазарните условия и направените в имота инвестиции за времето на договора, Общото събрание овластява Съвета на директорите да променя centa в рамките на 10% от първоначално определената с това решение наемна цена за една календарна година, като за целта Съвета на директорите възлага изготвянето на Пазарна оценка два пъти годишно към 30 юни и 31 декември за периода на договора. При установено отклонение от повече от 3% от първоначално определената с това решение наемна цена, но не повече от 10% годишно, Съвета на директорите има право да сключи анекс за промяна на наемната цена съответно.

2. СТРАНИ ПО СДЕЛКАТА

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

НАЕМАТЕЛ: „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД, със седалище и адрес на управление – гр. гр. София, р-н Изгрев, ул. Лъчезар Станчев № 5, Софарма Бизнес Тауърс, Сграда А, ет.12, вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК: 103267194, представлявано от Димитър Георгиев Димитров, 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

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.”

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 е лице, което е член на управителния орган и на двете страни по предлаганата сделка – Изпълнителен директор и представляващ публичното дружество „Софарма“ АД и председател на Съвета на директорите на „Софарма Трейдинг“ АД, което определя качеството му на заинтересовано лице по отношение на предлаганата сделка по смисъла на чл.114, ал.7, т.3 от ЗППЦК.

„Софарма Трейдинг“ АД е дъщерно дружество на „Софарма“ АД. Независимо от свързаността между двете дружества – страни по сделката, обуславяща се от обстоятелството, че „Софарма“ АД притежава повече от 50% от акциите с право на глас в общото събрание на „Софарма Трейдинг“ АД, от гледна точка на „Софарма“ АД, самото дъщерно дружество „Софарма Трейдинг“ АД не е заинтересовано лице по смисъла на чл.114, ал.7 ЗППЦК, тъй като то не е нито член на Съвета на директорите на „Софарма“ АД, нито лице, което притежава пряко или непряко повече от 25% от гласовете в ОС на „Софарма“ АД или го контролира, нито е свързано лице по смисъла на §1, т.13 от ЗППЦК с член на Съвета на директорите на „Софарма“ АД или с лице, притежаващо повече от 25% от гласовете в ОС на „Софарма“ АД или упражняващо контрол върху него.

На основание чл.114а, ал.4 от ЗППЦК, посоченото тук заинтересовано лице не може да упражнява правото си на глас в Общото събрание на дружеството, насрочено за 25 септември

2020 г., при взимане на решение за овластяване на Съвета на директорите/ 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 и на свързаните с тях лица, ако са акционери, регистрирани за участие в това Общо събрание.

4. УСЛОВИЯ НА СДЕЛКАТА

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

Срок на договора: 5 /пет/ години;

Предназначение и начин на ползване: Недвижимият имот, обект на сделката, е с предназначение за ползване като склад за готови лекарствени продукти. Обектът е оборудван със съответните машини, съоръжения и оборудване (складово оборудване, климатични системи и други), обзавеждане и логистична система “KNAP” необходими и изискуеми за функционирането му като склад за готови лекарствени продукти. Наемателят ще бъде задължен да ползва имота и намиращото се в него оборудване съобразно посоченото предназначение и да не го променя за срока на действие на договора.

Стойност на сделката: месечен наем в размер на 100 635 /сто хиляди шестстотин тридесет и пет/ лв. без ДДС, или 6 038 100,00 (шест милиона тридесет и осем хиляди и сто) лева без ДДС за срока на договора.

За целите на чл. 114, ал. 5, изр. 1, пр. 2 във вр. с изр. 2 и чл. 114а, ал. 6, изр. 1 във вр. с изр. 2, пр. 2 от ЗППЦК, Съветът на директорите се е снабдил с пазарна оценка на стойността на имуществото – обект на предложената за одобрение сделка и на пазарната цена на наемни права за срочно ползване на това имущество, която оценка е извършена от определен от Съвета на директорите независим оценител по чл. 5 от Закона за независимите оценители.

Съгласно посочената пазарна оценка, **пазарната стойност на отдаваните** за ползване по смисъла на чл. 114, ал. 1, т. 7 , пр.2 от ЗППЦК собствени на „СОФАРМА“ АД активи, съставляващи описаните в т.1 недвижим имот и оборудване – обект на сделката, е в размер на 23 821 310 лева /двадесет и три милиона осемстотин двадесет и една хиляди триста и десет лева/.

Съгласно посочената пазарна оценка, пазарната цена на сделката, представляваща договор за дългосрочен наем на недвижими имоти, по смисъла на чл. 114а, ал. 5, изр. 1 ЗППЦК, е:

- месечен наем в размер на 100 635 /сто хиляди шестстотин тридесет и пет/ лв. без ДДС.

Вземането за цената на предоставеното ползване, което ще възникне в полза на „СОФАРМА“ АД на основание сделката, представляваща договор за дългосрочен наем на недвижим имот, е в размер на 1 207 620 /един милион двеста и седем хиляди шестстотин и двадесет/ лева без ДДС годишно или 6 038 100 (шест милиона тридесет и осем хиляди и сто) лева без ДДС за срока на договора.

Общото събрание на акционерите на „СОФАРМА“ АД е органът, който следва да овласти Съвета на директорите на публичното дружество за сключване на сделките, както и за извършване на всички правни и фактически действия, необходими за тяхното 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. 7 от ЗППЦК

Условията по чл. 114, ал. 1, т. 7 от ЗППЦК се преценяват, когато по силата и в изпълнение на сделката дружеството прехвърля, предоставя за ползване или като обезпечение на дъщерно дружество активи на обща стойност над десет 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.

В изпълнение на предложената сделка „СОФАРМА” АД ще предостави на дъщерното си дружество „Софарма Трейдинг“ АД за временно и възмездно ползване активите, описани в т.1 по-горе.

Съгласно чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК стойността на предоставяно за ползване имущество по чл. 114, ал. 1, т. 7 от ЗППЦК е по-високата между пазарната му цена и стойността му съгласно последния одитиран финансов отчет на дружеството, който е разкрит публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК. Пазарна цена по предходното изречение, на основание чл. 114, ал. 5, изр. 2 от ЗППЦК, е цената, определена съгласно оценка на независим оценител по чл. 5 от Закона за независимите оценители, разполагащ с необходимата квалификация и опит. В изпълнение на тези изисквания на чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК определянето на стойността на предоставяното за ползване имущество се базира на сравнение между стойността му съгласно последния одитиран финансов отчет на Дружеството, разкрит публично по реда на чл. 100т ЗППЦК – а именно Годишния му одитиран финансов отчет за 2019 г., и пазарната му цена съгласно нарочна оценка, изготвена от независим експерт по смисъла на чл. 5 от Закона за независимите оценители, ангажиран от Съвета на директорите на Дружеството.

Стойност на отдаваните за ползване активи съгласно последния одитиран финансов отчет, разкрит публично по реда на чл. 100т ЗППЦК към 31.12.2019 г. (в лева)	Пазарна цена на отдаваните за ползване активи съгласно оценка (в лева)	Стойност на активите по одитирания годишен финансов отчет към 31.12.2019 г. (в лева)	Стойност на активите по последно изготвен междинен финансов отчет към 30.06.2020 г. (в лева)	Праг по чл. 114, ал. 1, т.7 от ЗППЦК (в лева)
16 619 533.95	23 821 310	678 765 000	684 370 000	67 876 500

Видно от горната таблица, по-високата между пазарната цена на предоставяното за ползване имущество и стойността му съгласно последния одитиран финансов отчет на Дружеството, разкрит публично по реда на чл. 100т ЗППЦК, е стойността му съгласно пазарната му оценка (пазарната му цена). Следователно на основание чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК, при преценка на условията на чл. 114 от ЗППЦК предвид следва да се вземе пазарната цена на активите, съгласно изготвената пазарна оценка.

7. ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТ НА ПРЕДЛАГАНАТА СДЕЛКА

„СОФАРМА” АД е с основен предмет на дейност производство на лекарствени продукти и медицински изделия. Дружеството е построило и оборудвало описания в този раздел недвижим имот като инвестиционен имот, оборудван като складова база за готови лекарствени форми и счита за целесъобразно отдаването му под наем на лице, упражняващо дейност като търговец на

едро с лекарства, медицински изделия и хранителни добавки. По този начин се реализира приход от отдаването на този инвестиционен имот под наем съобразно неговото предназначение.

„СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД е с основен предмет на дейност търговия на едро и дребно с лекарствени продукти, хранителни добавки и санитарно-хигиенни материали. С ползването под наем на описания в този раздел недвижим имот с предназначение, отговарящо на предмета на дейност на дружеството, то има възможност да съхранява в подходяща среда нужните наличности от продуктите, с които търгува, да разширява портфолиото си и да създаде възможности за генериране на приходи и увеличаване на финансовия си резултат, което от своя страна ще даде отражение в консолидираните финансови резултати на „СОФАРМА” АД, за да бъде постигната по-висока доходност за неговите акционери.

Настоящият доклад е съставен от подписаните по-долу членове на Съвета на директорите на „СОФАРМА” АД и приет с Протокол от 13.08.2020 г. На основание чл.114 „а“, ал.2 от ЗППЦК при изготвянето и приемането на настоящия доклад не участва г-н Огнян Донеv – Председател на Съвета на директорите на „Софарма“ АД и на „Софарма Трейдинг“ АД.

Докладът е част от материалите по дневния ред на свиканото за 25 септември 2020 г. Извънредно 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.

Съвет на Директорите на “СОФАРМА” АД,

1. Весела Любенова Стоева
2. Огнян Кирилов Палавееv:
3. Иван Венецков Бадински:
4. Александър Викторов Чаушев