

МОТИВИРАН ДОКЛАД

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

ОТНОСНО: Условия и целесъобразност на сделка по чл. 114, ал. 1, от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), предложена за гласуване на Редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 03.06.2022 г., за одобрение и овластяване лицата, представляващи Дружеството относно нейното сключване.

Настоящият доклад е изготвен и приет от Съвета на директорите на “СОФАРМА” АД, гр. София, на заседание, проведено на 14.04.2022 г. при спазване разпоредбите на чл. 114а, ал. 1 и ал. 2 от ЗППЦК, чл. 33 от Наредба № 2 от 09.11.2021 на Комисия за финансов надзор за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, и Устава на дружеството.

При изготвянето и приемането на настоящия доклад не участват г-жа Весела Стоева – Зам. – председател на Съвета на директорите и г-жа Бисера Лазарова – член 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 03.06.2022 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 03.06.2022 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 недвижими имоти между „Софарма“ АД като наемател и „Софарма имоти“ АДСИЦ като наемодател – сделка, попадаща в обхвата на чл. 114, ал. 1, т. 1 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 раздел Първи 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 3 юни 2022 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 раздел Първи на този Мотивиран доклад и при спазване изискванията на Устава на дружеството и разпоредбите на действащото законодателство.

ДОГОВОР ЗА НАЕМ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ 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 Договор за наемане от „Софарма“ АД като наемател на собствени на „Софарма Имоти“ АДСИЦ недвижими имоти, представляващи офис площи, складово помещение и паркоместа в собствения на наемодателя комплекс „Софарма бизнес Тауърс“, за срок от 10 (десет) години считано от 01.08.2022 година.

Обект на сделката са собствени на „Софарма Имоти“ АДСИЦ недвижими имоти – офис площи, складово помещение и паркоместа, 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“ (придшна 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, които обекти представляват:

I. Офис площи

Офис площи с обща брутна наемна площ в размер на 4 637,46 (четири хиляди шестстотин тридесет и седем цяло и четиридесет и шест стотни) кв. м., намиращи се в собствения на „Софарма имоти“ АДСИЦ Административно-търговски комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“ (наричан по-долу „Комплекс/а/ът“), изграден в собствения на „Софарма имоти“ АДСИЦ 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“ (придшна 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, и представляващи, както следва:

1. На етаж 4 (четвърти) на Сграда А на Комплекса:

1.1.Офис-3-А4 (три тире буква „А“ четири), намиращ се на етаж 4 (четвърти), кота +14,70, на Сграда А на 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 – отреден за Министерство на транспорта – ЦТК, отгоре – пети етаж, отдолу – трети етаж; **при граници на Офис-3-А4:** северозапад – фасада; североизток – асансьорни клетки, коридор и аварийно стълбище;

югоизток – Офис-4-А4; югозапад – фасада, **с брутна наемна площ на Офис-3-А4** в размер на 68,87 (шестдесет и осем цяло и осемдесет и седем стотни) кв. м., състояща се от 59,89 (петдесет и девет цяло и осемдесет и девет стотни) кв. м. нетна наемна площ и 8,98 (осем цяло и деветдесет и осем стотни) кв. м. общи части.

2. На етаж 8 (осми) на Сграда А на Комплекса:

2.1.Офис-1-А8 (едно тире буква „А“ осем), намиращ се на етаж 8 (осми), кота +29,05, на Сграда А на 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 – отреден за Министерство на транспорта – ЦТК, отгоре – девети етаж, отдолу – седми етаж; **при граници** на Офис-1-А8: северозапад – Офис-2-А8; североизток – фасада; югоизток – фасада; югозапад – аварийно стълбище, коридор и асансьорни клетки; **с брутна наемна площ на Офис-1-А8** в размер на 169,74 (сто шестдесет и девет цяло и седемдесет и четири стотни) кв. м., състояща се от 147,60 (сто четиридесет и седем цяло и шестдесет стотни) кв. м. нетна наемна площ и 22,14 (двадесет и два цяло и четиринадесет стотни) кв. м. общи части;

2.2.Офис-2-А8 (две тире буква „А“ осем) намиращ се на етаж 8 (осми), кота +29,05, на Сграда А на 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 – отреден за Министерство на транспорта – ЦТК, отгоре – девети етаж, отдолу – седми етаж; **при граници** на Офис-2-А8: северозапад – фасада; североизток – фасада; югоизток – Офис-1-А8; югозапад – асансьорни клетки, коридор, аварийно стълбище; **с брутна наемна площ на Офис-2-А8** в размер на 174,24 (сто седемдесет и четири цяло и двадесет и четири стотни) кв. м., състояща се от 151,51 (сто петдесет и един цяло и петдесет и една стотни) кв. м. нетна наемна площ и 22,73 (двадесет и два цяло и седемдесет и три стотни) кв. м. общи части;

2.3.Офис-3-А8 (три тире буква „А“ осем), намиращ се на етаж 8 (осми), кота +29,05, на Сграда А на 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 – отреден за Министерство на транспорта – ЦТК, отгоре – девети етаж, отдолу – седми етаж; **при граници** на Офис-3-А8: северозапад – фасада; североизток – асансьорни клетки, коридор и аварийно стълбище; югоизток – Офис-4-А8; югозапад – фасада; **с брутна наемна площ на Офис-3-А8** в размер на 169,74 (сто шестдесет и девет цяло и седемдесет и четири стотни) кв. м., състояща се от 147,60 (сто четиридесет и седем цяло и шестдесет стотни) кв. м. нетна наемна площ и 22,14 (двадесет и два цяло и четиринадесет стотни) кв. м. общи части;

2.4.Офис-4-А8 (четири тире буква „А“ осем), намиращ се на етаж 8 (осми), кота +29,05, на Сграда А на 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 – отреден за Министерство на транспорта – ЦТК, отгоре – девети етаж, отдолу – седми етаж; **при граници** на Офис-4-А8: северозапад – Офис-3-А8; североизток – аварийно стълбище, коридор и асансьорни клетки; югоизток – фасада; югозапад – фасада; **с брутна наемна площ на Офис-4-А8** в размер на 174,24 (сто седемдесет и четири цяло и двадесет и четири стотни) кв. м., състояща се от 151,51 (сто петдесет и един цяло и петдесет и една стотни) кв.

м. нетна наемна площ и 22,73 (двадесет и два цяло и седемдесет и три стотни) кв. м. общи части;

2.5.ведно с коридор 1 (югоизточен) между Офис-1-А8 и Офис-4-А8, с площ от 15,10 (петнадесет цяло и десет стотни) кв. м., представляващ общи части, **прилежащи на и обслужващи единствено Офис-1-А8 и Офис-4-А8, и коридор 2 (северозападен) между Офис-2-А8 и Офис-3-А8**, с площ от 15,10 (петнадесет цяло и десет стотни) кв. м., представляващ общи части, **прилежащи на и обслужващи единствено Офис-2-А8 и Офис-3-А8**, и двата коридора намиращи се на етаж 8 (осми), кота +29,05, на Сграда А на 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 – отреден за Министерство на транспорта – ЦТК, отгоре – девети етаж, отдолу – седми етаж;

с обща брутна наемна площ за Етаж 8 в размер на 718,16 (седемстотин и осемнадесет цяло и шестнадесет стотни) кв. м.

3. На етаж 10 (десети) на Сграда А на Комплекса:

3.1.Офис-1-А10 (едно тире буква „А“ десет), намиращ се на етаж 10 (десети), кота +36,05, на Сграда А на 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 – отреден за Министерство на транспорта – ЦТК, отгоре – единадесети етаж, отдолу – девети етаж; **при граници на Офис-1-А10:** северозапад – Офис-2-А10; североизток – фасада; югоизток – фасада; югозапад – асансьорни клетки, коридор и аварийно стълбище, **с брутна наемна площ на Офис-1-А10** в размер на 169,74 (сто шестдесет и девет цяло и седемдесет и четири стотни) кв. м., състояща се от 147,60 (сто четиридесет и седем цяло и шестдесет стотни) кв. м. нетна наемна площ и 22,14 (двадесет и два цяло и четиринадесет стотни) кв. м. общи части;

3.2.ведно с коридор 1 (югоизточен) между Офис-1-А10 и Офис-4-А10, с площ от 15,10 (петнадесет цяло и десет стотни) кв. м., намиращ се на етаж 10 (десети), кота +36,05, на Сграда А на 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 – отреден за Министерство на транспорта – ЦТК, отгоре – единадесети етаж, отдолу – девети етаж; представляващ общи части, прилежащи на и обслужващи единствено Офис-1-А10;

с обща брутна наемна площ за Етаж 10 в размер на 184,84 (сто осемдесет и четири цяло и осемдесет и четири стотни) кв. м.

4. На етаж 11 (единадесети) на Сграда А на Комплекса:

4.1.Офис-3-А11 (три тире буква „А“ единадесет), намиращ се на етаж 11 (единадесети), кота +39,55, на Сграда А на 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 – отреден за Министерство на транспорта – ЦТК, отгоре – дванадесети етаж, отдолу – десети етаж; **при граници на Офис-3-А11:** северозапад – фасада; североизток – аварийно стълбище, коридор и асансьорни клетки; югоизток – Офис-4-А11; югозапад – фасада, **с брутна наемна площ на Офис-3-А11** в размер на 169,74 (сто шестдесет и девет цяло и седемдесет и четири стотни) кв.м., състояща се от 147,60 (сто четиридесет и седем цяло и шестдесет стотни) кв. м. нетна наемна площ и 22,14 (двадесет и два цяло и четиринадесет стотни) кв. м. общи части;

4.2.Офис-4-А11 (четири тире буква „А“ единадесет), намиращ се на етаж 11 (единадесети), кота +39,55, на Сграда А на 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 – отреден за Министерство на транспорта – ЦТК, отгоре – дванадесети етаж, отдолу – десети етаж; **при граници на Офис-4-А11**: северозапад – Офис-3-А11; североизток – асансьорни клетки, коридор и аварийно стълбище; югоизток – фасада; югозапад – фасада, **с брутна наемна площ на Офис-4-А11** в размер на 174,24 (сто седемдесет и четири цяло и двадесет и четири стотни) кв. м., състояща се от 151,51 (сто петдесет и един цяло и петдесет и една стотни) кв. м. нетна наемна площ и 22,73 (двадесет и два цяло и седемдесет и три стотни) кв. м. общи части;

4.3.ведно с коридор 1 (югоизточен) между Офис-1-А11 и Офис-4-А11, с площ от 13,50 (тринадесет цяло и петдесет стотни) кв. м., намиращ се на етаж 11 (единадесети), кота +39,55, на Сграда А на 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 – отреден за Министерство на транспорта – ЦТК, отгоре – дванадесети етаж, отдолу – десети етаж; представляващ общи части, прилежащи на и обслужващи единствено Офис-3-А11 и Офис-4-А11;

с обща брутна наемна площ за Етаж 11 в размер на 357,48 (триста петдесет и седем цяло и четиридесет и осем стотни) кв. м.

5. На етаж 14 (четирнадесети) на Сграда А на Комплекса:

5.1. Офис-1-А14 (едно тире буква „А“ четирнадесет), намиращ се на етаж 14 (четирнадесети), кота +50,05, на Сграда А на 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 – отреден за Министерство на транспорта – ЦТК, отгоре – петнадесети етаж, отдолу – тринадесети етаж; **при граници на Офис-1-А14**: северозапад – фасада; североизток – фасада; югоизток – фасада; югозапад – аварийно стълбище, коридор, асансьорни клетки, коридор, аварийно стълбище; **с брутна наемна площ на Офис-1-А14** в размер на 309,43 (триста и девет цяло и четиридесет и три стотни) кв. м., състояща се от 269,07 (двеста шестдесет и девет цяло и седем стотни) кв. м. нетна наемна площ и 40,36 (четирдесет цяло и тридесет и шест стотни) кв. м. общи части;

5.2.Офис-2-А14 (две тире буква „А“ четирнадесет), намиращ се на етаж 14 (четирнадесети), кота +50,05, на Сграда А на 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 – отреден за Министерство на транспорта – ЦТК, отгоре – петнадесети етаж, отдолу – тринадесети етаж; **при граници на Офис-2-А14**: северозапад – фасада; североизток – аварийно стълбище, коридор, асансьорни клетки, коридор, аварийно стълбище; югоизток – фасада; югозапад – фасада; **с брутна наемна площ на Офис-2-А14** в размер на 309,43 (триста и девет цяло и четиридесет и три стотни) кв. м., състояща се от 269,07 (двеста шестдесет и девет цяло и седем стотни) кв. м. нетна наемна площ и 40,36 (четирдесет цяло и тридесет и шест стотни) кв. м. общи части;

5.3.ведно с коридор 1 (югоизточен) между Офис-1-А14 и Офис-2-А14, с площ от 15,10 (петнадесет цяло и десет стотни) кв. м., **и коридор 2 (северозападен) между Офис-1-А14 и Офис-2-А14**, с площ от 15,10 (петнадесет цяло и десет стотни) кв. м., и двата коридора намиращи се на етаж 14 (четирнадесети), кота +50,05, на Сграда А на 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 – отреден за Министерство на транспорта – ЦТК, отгоре –

петнадесети етаж, отдолу – тринадесети етаж; представляващи общи части, **прилежащи на и обслужващи единствено Офис-1-А14 и Офис-2-А14;**

с обща брутна наемна площ за етаж 14 в размер на 649,06 (шестстотин четиридесет и девет цяло и шест стотни) кв. м.

6. На етаж 15 (петнадесети) на Сграда А на Комплекса:

6.1.Офис-1-А15 (едно тире буква „А“ петнадесет), намиращ се на етаж 15 (петнадесети), кота +53,55, на Сграда А на 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 – отреден за Министерство на транспорта – ЦТК, отгоре – шестнадесети етаж, отдолу – четиринадесети етаж; **при граници на Офис-1-А15:** северозапад – фасада; североизток – фасада; югоизток – фасада; югозапад – аварийно стълбище, коридор, асансьорни клетки, коридор, аварийно стълбище, **с брутна наемна площ на Офис-1-А15** в размер на 244,35 (двеста четиридесет и четири цяло и тридесет и пет стотни) кв. м., състояща се от 212,48 (двеста и дванадесет цяло и четиридесет и осем стотни) кв. м. нетна наемна площ и 31,87 (тридесет и един цяло и осемдесет и седем стотни) кв. м. общи части;

6.2.Офис-2-А15 (две тире буква „А“ петнадесет), намиращ се на етаж 15 (петнадесети), кота +53,55, на Сграда А на 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 – отреден за Министерство на транспорта – ЦТК, отгоре – шестнадесети етаж, отдолу – четиринадесети етаж; **при граници на Офис-2-А15:** северозапад – фасада; североизток – аварийно стълбище, коридор, асансьорни клетки, коридор, аварийно стълбище; югоизток – фасада; югозапад – фасада, **с брутна наемна площ на Офис-2-А15** в размер на 244,35 (двеста четиридесет и четири цяло и тридесет и пет стотни) кв. м., състояща се от 212,48 (двеста и дванадесет цяло и четиридесет и осем стотни) кв. м. нетна наемна площ и 31,87 (тридесет и един цяло и осемдесет и седем стотни) кв. м. общи части;

6.3.ведно с коридор 1 (югоизточен) между Офис-1-А15 и Офис-2-А15, с площ от 15,10 (петнадесет цяло и десет стотни) кв. м., **и коридор 2 (северозападен) между Офис-1-А15 и Офис-2-А15,** с площ от 15,10 (петнадесет цяло и десет стотни) кв. м., и двата коридора намиращи се на етаж 15 (петнадесети), кота +53,55, на Сграда А на 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 – отреден за Министерство на транспорта – ЦТК, отгоре – шестнадесети етаж, отдолу – четиринадесети етаж; представляващи общи части, прилежащи на и обслужващи единствено Офис-1-А15 и Офис-2-А15;

с обща брутна наемна площ за Етаж 15 в размер на 518,90 (петстотин и осемнадесет цяло и деветдесет стотни) кв. м.

7. На етаж 16 (шестнадесети) на Сграда А на Комплекса:

7.1.Офис-1-А16 (едно тире буква „А“ шестнадесет), намиращ се на етаж 16 (шестнадесети), кота +57,05, на Сграда А на 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 – отреден за Министерство на транспорта – ЦТК, отгоре – седемнадесети етаж, отдолу – петнадесети етаж; **при граници на Офис-1-А16:** северозапад – фасада; североизток – фасада; югоизток

– фасада; югозапад – аварийно стълбище, коридор, асансьорни клетки, коридор, аварийно стълбище, **с брутна наемна площ на Офис-1-А16** в размер на 244,35 (двеста четиридесет и четири цяло и тридесет и пет стотни) кв. м., състояща се от 212,48 (двеста и дванадесет цяло и четиридесет и осем стотни) кв. м. нетна наемна площ и 31,87 (тридесет и един цяло и осемдесет и седем стотни) кв. м. общи части;

7.2.Офис-2-А16 (две тире буква „А“ шестнадесет), намиращ се на етаж 16 (шестнадесети), кота +57,05, на Сграда А на 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 – отреден за Министерство на транспорта – ЦТК, отгоре – седемнадесети етаж, отдолу – петнадесети етаж; **при граници на Офис-2-А16**: северозапад – фасада; североизток – аварийно стълбище, коридор, асансьорни клетки, коридор, аварийно стълбище; югоизток – фасада; югозапад – фасада, **с брутна наемна площ на Офис-2-А16** в размер на 244,35 (двеста четиридесет и четири цяло и тридесет и пет стотни) кв. м., състояща се от 212,48 (двеста и дванадесет цяло и четиридесет и осем стотни) кв. м. нетна наемна площ и 31,87 (тридесет и един цяло и осемдесет и седем стотни) кв. м. общи части;

7.3.ведно с коридор 1 (югоизточен) между Офис-1-А16 и Офис-2-А16, с площ от 15,10 (петнадесет цяло и десет стотни) кв. м., и **коридор 2 (северозападен) между Офис-1-А16 и Офис-2-А16**, с площ от 15,10 (петнадесет цяло и десет стотни) кв. м., и двата коридора намиращи се на етаж 16 (шестнадесети), кота +57,05, на Сграда А на 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 – отреден за Министерство на транспорта – ЦТК, отгоре – седемнадесети етаж, отдолу – петнадесети етаж; представляващи общи части, прилежащи на и обслужващи единствено Офис-1-А16 и Офис-2-А16;

с обща брутна наемна площ за Етаж 16 в размер на 518,90 (петстотин и осемнадесет цяло и деветдесет стотни) кв. м.

8. На етаж 17 (седемнадесети) на Сграда А на Комплекса:

8.1.Офис-1-А17 (едно тире буква „А“ седемнадесет), намиращ се на етаж 17 (седемнадесети), кота +60,55, на Сграда А на 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 – отреден за Министерство на транспорта – ЦТК, отгоре – осемнадесети етаж, отдолу – шестнадесети етаж; **при граници на Офис-1-А17**: северозапад – фасада; североизток – фасада; югоизток – фасада; югозапад – аварийно стълбище, коридор, асансьорни клетки, коридор, аварийно стълбище, **с брутна наемна площ на Офис-1-А17** в размер на 244,35 (двеста четиридесет и четири цяло и тридесет и пет стотни) кв. м., състояща се от 212,48 (двеста и дванадесет цяло и четиридесет и осем стотни) кв. м. нетна наемна площ и 31,87 (тридесет и един цяло и осемдесет и седем стотни) кв. м. общи части;

8.2.Офис-2-А17 (две тире буква „А“ седемнадесет), намиращ се на етаж 17 (седемнадесети), кота +60,55, на Сграда А на 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 – отреден за Министерство на транспорта – ЦТК, отгоре – осемнадесети етаж, отдолу – шестнадесети етаж; **при граници на Офис-2-А17**: северозапад – фасада; североизток – аварийно стълбище, коридор, асансьорни клетки, коридор, аварийно стълбище; югоизток – фасада; югозапад – фасада, **с брутна наемна площ на Офис-2-А17** в размер на

244,35 (двеста четиридесет и четири цяло и тридесет и пет стотни) кв. м., състояща се от 212,48 (двеста и дванадесет цяло и четиридесет и осем стотни) кв. м. нетна наемна площ и 31,87 (тридесет и един цяло и осемдесет и седем стотни) кв. м. общи части;

8.3. ведно с коридор 1 (югоизточен) между Офис-1-А17 и Офис-2-А17, с площ от 15,10 (петнадесет цяло и десет стотни) кв. м., и **коридор 2 (северозападен) между Офис-1-А17 и Офис-2-А17**, с площ от 15,10 (петнадесет цяло и десет стотни) кв. м., и двата коридора намиращи се на етаж 17 (седемнадесети), кота +60,55, на Сграда А на 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 – отреден за Министерство на транспорта – ЦТК, отгоре – осемнадесети етаж, отдолу – шестнадесети етаж; представляващи общи части, прилежащи на и обслужващи единствено Офис-1-А17 и Офис-2-А17;

с обща брутна наемна площ за Етаж 17 в размер на 518,90 (петстотин и осемнадесет цяло и деветдесет стотни) кв. м.

9. На етаж 18 (осемнадесети) на Сграда А на Комплекса:

Офис-1-А18 (едно тире буква „А“ осемнадесет), намиращ се на етаж 18 (осемнадесети), кота +64,05, на Сграда А на 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 – отреден за Министерство на транспорта – ЦТК, отгоре – деветнадесети етаж, отдолу – седемнадесети етаж; **при граници на Офис-1-А18:** северозапад – аварийно стълбище и фасада; североизток – фасада; югоизток – аварийно стълбище и фасада; югозапад – фасада; **с брутна наемна площ на Офис-1-А18** в размер на 478,11 (четиристотин седемдесет и осем цяло и единадесет стотни) кв. м., състояща се от 415,75 (четиристотин и петнадесет цяло и седемдесет и пет стотни) кв. м. нетна наемна площ и 62,36 (шестдесет и два цяло и тридесет и шест стотни) кв. м. общи части.

10. На етаж 19 (деветнадесети) на Сграда А на Комплекса:

Офис-1-А19 (едно тире буква „А“ деветнадесет), намиращ се на етаж 19 (деветнадесети), кота +67,55, на Сграда А на 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 – отреден за Министерство на транспорта – ЦТК, отгоре – двадесети етаж, отдолу – осемнадесети етаж; **при граници на Офис-1-А19:** северозапад – аварийно стълбище и фасада; североизток – фасада; югоизток – аварийно стълбище и фасада; югозапад – фасада, **с брутна наемна площ на Офис-1-А19** в размер на 312,12 (триста и дванадесет цяло и дванадесет стотни) кв. м., състояща се от 271,41 (двеста седемдесет и един цяло и четиридесет и една стотни) кв. м. нетна наемна площ и 40,71 (четиридесет цяло и седемдесет и една стотни) кв. м. общи части.

11. На етаж 21 (двадесет и първи) на Сграда А на Комплекса:

Офис-1-А21 (едно тире буква „А“ двадесет и едно), намиращ се на етаж 21 (двадесет и първи), кота +74,55, на Сграда А на 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 – отреден за Министерство на транспорта – ЦТК, отгоре – двадесет и втори технически етаж, отдолу – двадесети етаж; **при граници на Офис-1-А21:** северозапад – аварийно стълбище и фасада; североизток –

фасада; югоизток – аварийно стълбище и фасада; югозапад – фасада; **с брутна наемна площ на Офис-1-A21** в размер на 312,12 (триста и дванадесет цяло и дванадесет стотни) кв. м., състояща се от 271,41 (двеста седемдесет и един цяло и четиридесет и една стотни) кв. м. нетна наемна площ и 40,71 (четиридесет цяло и седемдесет и една стотни) кв. м. общи части.

II. Складово помещение

Складово помещение, находящо се на етаж -1, кота –3,60, на **собствения на „Софарма имоти“ АДСИЦ** Административно-търговски комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“ (наричан по-долу „Комплекс/а/ът“), изграден в собствения на **„Софарма имоти“ АДСИЦ** 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, а именно:*

1. Складово помещение № S125, находящо се на етаж -1, кота –3,60, на Комплекса, с наемна площ от 30,49 (тридесет цяло и четиридесет и девет стотни) кв. м., с граници: на югоизток – калкан; на югозапад – паркомясто № ПМ-1-053; на северозапад – стена, пешеходна зона към подземна улица; на североизток – складово помещение № S124 и паркомясто № ПМ-1-052.

III. Паркоместа

75 броя закрити паркоместа, с обща наемна площ от **1 051,68 (хиляда петдесет и един цяло и шестдесет и осем стотни) кв. м.**, находящи се в подземния паркинг на етаж сутерен -2, кота -6.90, на **собствения на „Софарма имоти“ АДСИЦ** Административно-търговски комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“ (наричан по-долу „Комплекс/а/ът“), изграден в собствения на **„Софарма имоти“ АДСИЦ** 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, и представляващи, както следва:*

1. паркомясто № ПМ-2-005, с наемна площ от 19,20 (деветнадесет цяло и двадесет стотни) кв. м., с граници: на северозапад – подземна улица; на североизток –

- външна стена на сградата; на югоизток – външна стена на сградата и складово помещение № S210; на югозапад – паркомясто № ПМ-2-006;
2. **паркомясто № ПМ-2-005А**, с наемна площ от 15,16 (петнадесет цяло и шестнадесет стотни) кв. м., с граници: на северозапад – стена; на североизток – външна стена на сградата; на югоизток – външна стена на сградата и подземна улица; на югозапад – подземна улица;
 3. **паркомясто № ПМ-2-006**, с наемна площ от 12,52 (дванадесет цяло и петдесет и две стотни) кв. м., с граници: на северозапад – подземна улица; на североизток – паркомясто № ПМ-2-005; на югоизток – складово помещение № S210; на югозапад – паркомясто № ПМ-2-007;
 4. **паркомясто № ПМ-2-007**, с наемна площ от 12,50 (дванадесет цяло и петдесет стотни) кв. м., с граници: на северозапад – подземна улица; на североизток – паркомясто № ПМ-2-006; на югоизток – складово помещение № S210 и паркомясто № ПМ-2-004; на югозапад – паркомясто № ПМ-2-008;
 5. **паркомясто № ПМ-2-008**, с наемна площ от 13,05 (тринадесет цяло и пет стотни) кв. м., с граници: на северозапад – подземна улица; на североизток – паркомясто № ПМ-2-007; на югоизток – паркомясто № ПМ-2-004; на югозапад – пешеходна зона и стена;
 6. **паркомясто № ПМ-2-011**, с наемна площ от 14,20 (четиринадесет цяло и двадесет стотни) кв. м., с граници: на северозапад – подземна улица; на североизток – подземна улица; на югоизток – паркомясто № ПМ-2-010; на югозапад – паркомясто № ПМ-2-012;
 7. **паркомясто № ПМ-2-012**, с наемна площ от 14,62 (четиринадесет цяло и шестдесет и две стотни) кв. м., с граници: на северозапад – подземна улица; на североизток – паркомясто № ПМ-2-011; на югоизток – паркомясто № ПМ-2-010; на югозапад – паркомясто № ПМ-2-013;
 8. **паркомясто № ПМ-2-013**, с наемна площ от 13,18 (тринадесет цяло и осемнадесет стотни) кв. м., с граници: на северозапад – подземна улица; на североизток – паркомясто № ПМ-2-012; на югоизток – пешеходна зона и складово помещение № S212; на югозапад – паркомясто № ПМ-2-014;
 9. **паркомясто № ПМ-2-014**, с наемна площ от 14,73 (четиринадесет цяло и седемдесет и три стотни) кв. м., с граници: на северозапад – подземна улица; на североизток – паркомясто № ПМ-2-013; на югоизток – складово помещение № S212; на югозапад – паркомясто № ПМ-2-015 и стена;
 10. **паркомясто № ПМ-2-015**, с наемна площ от 13,69 (тринадесет цяло и шестдесет и девет стотни) кв. м., с граници: на северозапад – подземна улица; на североизток – стена и паркомясто № ПМ-2-014; на югоизток – складово помещение № S212; на югозапад – паркомясто № ПМ-2-016;
 11. **паркомясто № ПМ-2-016**, с наемна площ от 13,13 (тринадесет цяло и тринадесет стотни) кв. м., с граници: на северозапад – подземна улица; на североизток – паркомясто № ПМ-2-015; на югоизток – складово помещение № S212; на югозапад – пешеходна зона и паркомясто № ПМ-2-016А;
 12. **паркомясто № ПМ-2-016А**, с наемна площ от 14,27 (четиринадесет цяло и двадесет и седем стотни) кв. м., с граници: на северозапад – подземна улица; на североизток – паркомясто № ПМ-2-016 и подземна улица; на югоизток – външна стена на сградата; на югозапад – складово помещение № S213;
 13. **паркомясто № ПМ-2-018А**, с наемна площ от 12,88 (дванадесет цяло и осемдесет и осем стотни) кв. м., с граници: на северозапад – паркомясто № ПМ-2-018В; на североизток – паркомясто № ПМ-2-019А; на югоизток – подземна улица; на югозапад – паркомясто № ПМ-2-017А;

- 14. паркомясто № ПМ-2-018В**, с наемна площ от 12,88 (дванадесет цяло и осемдесет и осем стотни) кв. м., с граници: на северозапад – пешеходна зона; на североизток – паркомясто № ПМ-2-019В; на югоизток – паркомясто № ПМ-2-018А; на югозапад – паркомясто № ПМ-2-017В;
- 15. паркомясто № ПМ-2-019А**, с наемна площ от 14,14 (четиринадесет цяло и четиринадесет стотни) кв. м., с граници: на северозапад – паркомясто № ПМ-2-019В; на североизток – паркомясто № ПМ-2-020А; на югоизток – подземна улица; на югозапад – паркомясто № ПМ-2-018А;
- 16. паркомясто № ПМ-2-019В**, с наемна площ от 14,50 (четиринадесет цяло и петдесет стотни) кв. м., с граници: на северозапад – пешеходна зона; на североизток – паркомясто № ПМ-2-020В; на югоизток – паркомясто № ПМ-2-019А; на югозапад – паркомясто № ПМ-2-018В;
- 17. паркомясто № ПМ-2-020А**, с наемна площ от 14,31 (четиринадесет цяло и тридесет и една стотни) кв. м., с граници: на северозапад – паркомясто № ПМ-2-020В; на североизток – пешеходна зона; на югоизток – подземна улица; на югозапад – паркомясто № ПМ-2-019А;
- 18. паркомясто № ПМ-2-020В**, с наемна площ от 14,67 (четиринадесет цяло и шестдесет и седем стотни) кв. м., с граници: на северозапад – пешеходна зона; на североизток – пешеходна зона; на югоизток – паркомясто ПМ-2-020А; на югозапад – паркомясто ПМ-2-019В;
- 19. паркомясто № ПМ-2-021**, с наемна площ от 15,00 (петнадесет цяло) кв. м., с граници: на северозапад – пешеходна зона; на североизток – пешеходна зона; на югоизток – подземна улица; на югозапад – пешеходна зона към Сграда А;
- 20. паркомясто № ПМ-2-022А**, с наемна площ от 12,50 (дванадесет цяло и петдесет стотни) кв. м., с граници: на северозапад – паркомясто № ПМ-2-023А; на североизток – подземна улица; на югоизток – пешеходна зона; на югозапад – паркомясто № ПМ-2-022В;
- 21. паркомясто № ПМ-2-022В**, с наемна площ от 12,50 (дванадесет цяло и петдесет стотни) кв. м., с граници: на северозапад – паркомясто № ПМ-2-023В; на североизток – паркомясто № ПМ-2-022А; на югоизток – пешеходна зона; на югозапад – пешеходна зона;
- 22. паркомясто № ПМ-2-023А**, с наемна площ от 12,50 (дванадесет цяло и петдесет стотни) кв. м., с граници: на северозапад – паркомясто № ПМ-2-024А; на североизток – подземна улица; на югоизток – паркомясто № ПМ-2-022А; на югозапад – паркомясто № ПМ-2-023В;
- 23. паркомясто № ПМ-2-023В**, с наемна площ от 12,50 (дванадесет цяло и петдесет стотни) кв. м., с граници: на северозапад – паркомясто № ПМ-2-024В; на североизток – паркомясто № ПМ-2-023А; на югоизток – паркомясто № ПМ-2-022В; на югозапад – пешеходна зона;
- 24. паркомясто № ПМ-2-030А**, с наемна площ от 15,39 (петнадесет цяло и тридесет и девет стотни) кв. м., с граници: на северозапад – паркомясто № ПМ-2-033, паркомясто № ПМ-2-034, стена и пешеходна зона; на североизток – паркомясто № ПМ-2-030В; на югоизток – пешеходна зона; на югозапад – подземна улица;
- 25. паркомясто № ПМ-2-030В**, с наемна площ от 16,74 (шестнадесет цяло и седемдесет и четири стотни) кв. м., с граници: на северозапад – паркомясто № ПМ-2-031, паркомясто № ПМ-2-032 и паркомясто № ПМ-2-033; на североизток – паркомясто № ПМ-2-031 и външна стена на сградата; на югоизток – пешеходна зона; на югозапад – паркомясто № ПМ-2-030А;
- 26. паркомясто № ПМ-2-035**, с наемна площ от 13,43 (тринадесет цяло и четиридесет и три стотни) кв. м., с граници: на северозапад – подземна улица; на

- североизток – пешеходна зона, стена, пешеходна зона и паркомясто № ПМ-2-027; на югоизток – паркомясто № ПМ-2-027 и пешеходна зона; на югозапад – паркомясто № ПМ-2-036;
- 27. паркомясто № ПМ-2-036**, с наемна площ от 14,57 (четиринадесет цяло и петдесет и седем стотни) кв. м., с граници: на северозапад – подземна улица; на североизток – паркомясто № ПМ-2-035; на югоизток – пешеходна зона; на югозапад – паркомясто № ПМ-2-037А и стена;
- 28. паркомясто № ПМ-2-037А**, с наемна площ от 14,29 (четиринадесет цяло и двадесет и девет стотни) кв. м., с граници: на северозапад – подземна улица; на североизток – паркомясто № ПМ-2-036; на югоизток – паркомясто № ПМ-2-037В; на югозапад – пешеходна зона;
- 29. паркомясто № ПМ-2-037В**, с наемна площ от 14,77 (четиринадесет цяло и седемдесет и седем стотни) кв. м., с граници: на северозапад – паркомясто № ПМ-2-037А; на североизток – пешеходна зона и паркомясто № ПМ-2-026В; на югоизток – пешеходна зона; на югозапад – пешеходна зона;
- 30. паркомясто № ПМ-2-038А**, с наемна площ от 13,83 (тринадесет цяло и осемдесет и три стотни) кв. м., с граници: на северозапад – подземна улица; на североизток – пешеходна зона и стена; на югоизток – паркомясто № ПМ-2-038В; на югозапад – паркомясто № ПМ-2-039А;
- 31. паркомясто № ПМ-2-038В**, с наемна площ от 13,06 (тринадесет цяло и шест стотни) кв. м., с граници: на северозапад – паркомясто № ПМ-2-038А; на североизток – стена, пешеходни асансьори Сграда А и пешеходна зона; на югоизток – паркомясто № ПМ-2-041В; на югозапад – паркомясто № ПМ-2-039В;
- 32. паркомясто № ПМ-2-039А**, с наемна площ от 13,83 (тринадесет цяло и осемдесет и три стотни) кв. м., с граници: на северозапад – подземна улица; на североизток – паркомясто № ПМ-2-038А; на югоизток – паркомясто № ПМ-2-039В; на югозапад – паркомясто № ПМ-2-040А;
- 33. паркомясто № ПМ-2-039В**, с наемна площ от 14,02 (четиринадесет цяло и две стотни) кв. м., с граници: на северозапад – паркомясто № ПМ-2-039А; на североизток – паркомясто № ПМ-2-038В; на югоизток – паркомясто № ПМ-2-041В и паркомясто № ПМ-2-041А; на югозапад – паркомясто № ПМ-2-040В;
- 34. паркомясто № ПМ-2-040А**, с наемна площ от 13,83 (тринадесет цяло и осемдесет и три стотни) кв. м., с граници: на северозапад – подземна улица; на североизток – паркомясто № ПМ-2-039А; на югоизток – паркомясто № ПМ-2-040В; на югозапад – пешеходна зона;
- 35. паркомясто № ПМ-2-040В**, с наемна площ от 14,97 (четиринадесет цяло и деветдесет и седем стотни) кв. м., с граници: на северозапад – паркомясто № ПМ-2-040А; на североизток – паркомясто № ПМ-2-039В; на югоизток – паркомясто № ПМ-2-041А; на югозапад – пешеходна зона;
- 36. паркомясто № ПМ-2-122**, с наемна площ от 14,87 (четиринадесет цяло и осемдесет и седем стотни) кв. м., с граници: на северозапад – паркомясто № ПМ-2-142; на североизток – паркомясто № ПМ-2-123; на югоизток – подземна улица; на югозапад – подземна улица;
- 37. паркомясто № ПМ-2-123**, с наемна площ от 15,19 (петнадесет цяло и деветнадесет стотни) кв. м., с граници: на северозапад – пешеходна зона и паркомясто № ПМ-2-142; на североизток – паркомясто № ПМ-2-124; на югоизток – подземна улица; на югозапад – паркомясто № ПМ-2-122;
- 38. паркомясто № ПМ-2-124**, с наемна площ от 13,70 (тринадесет цяло и седемдесет стотни) кв. м., с граници: на северозапад – паркомясто № ПМ-2-141 и пешеходна

- зона; на североизток – паркомиято № ПМ-2-125; на югоизток – подземна улица; на югозапад – паркомиято № ПМ-2-123;
- 39. паркомиято № ПМ-2-125**, с наемна площ от 13,70 (тринадесет цяло и седемдесет стотни) кв. м., с граници: на северозапад – паркомиято № ПМ-2-141; на североизток – пешеходна зона; на югоизток – подземна улица; на югозапад – паркомиято № ПМ-2-124;
- 40. паркомиято № ПМ-2-130А**, с наемна площ от 15,33 (петнадесет цяло и тридесет и три стотни) кв. м., с граници: на северозапад – паркомиято № ПМ-2-130В; на североизток – паркомиято № ПМ-2-131А; на югоизток – подземна улица; на югозапад – паркомиято № ПМ-2-129;
- 41. паркомиято № ПМ-2-130В**, с наемна площ от 15,33 (петнадесет цяло и тридесет и три стотни) кв. м., с граници: на северозапад – пешеходна зона; на североизток – паркомиято № ПМ-2-131В; на югоизток – паркомиято № ПМ-2-130А; на югозапад – пешеходна зона и складово помещение № S209;
- 42. паркомиято № ПМ-2-131А**, с наемна площ от 13,84 (тринадесет цяло и осемдесет и четири стотни) кв. м., с граници: на северозапад – паркомиято № ПМ-2-131В; на североизток – паркомиято № ПМ-2-132; на югоизток – подземна улица; на югозапад – паркомиято № ПМ-2-130А;
- 43. паркомиято № ПМ-2-131В**, с наемна площ от 13,49 (тринадесет цяло и четиридесет и девет стотни) кв. м., с граници: на северозапад – външна стена на сградата и пешеходна зона; на североизток – пешеходна зона; на югоизток – паркомиято № ПМ-2-131А; на югозапад – паркомиято № ПМ-2-130В;
- 44. паркомиято № ПМ-2-132**, с наемна площ от 15,32 (петнадесет цяло и тридесет и две стотни) кв. м., с граници: на северозапад – пешеходна зона; на североизток – паркомиято № ПМ-2-133; на югоизток – подземна улица; на югозапад – паркомиято № ПМ-2-131А;
- 45. паркомиято № ПМ-2-133**, с наемна площ от 14,82 (четиринадесет цяло и осемдесет и две стотни) кв. м., с граници: на северозапад – външна стена на сградата и пешеходна зона; на североизток – пешеходна зона; на югоизток – подземна улица; на югозапад – паркомиято № ПМ-2-132;
- 46. паркомиято № ПМ-2-133А**, с наемна площ от 13,62 (тринадесет цяло и шестдесет и две стотни) кв. м., с граници: на северозапад – пешеходна зона; на североизток – външна стена на сградата; на югоизток – подземна улица; на югозапад – подземна улица;
- 47. паркомиято № ПМ-2-134А**, с наемна площ от 12,95 (дванадесет цяло и деветдесет и пет стотни) кв. м., с граници: на северозапад – паркомиято № ПМ-2-135А; на североизток – паркомиято № ПМ-2-134В; на югоизток – пешеходна зона, стена и паркомиято № ПМ-2-126; на югозапад – подземна улица;
- 48. паркомиято № ПМ-2-134В**, с наемна площ от 12,95 (дванадесет цяло и деветдесет и пет стотни) кв. м., с граници: на северозапад – паркомиято № ПМ-2-135В; на североизток – пешеходна зона; на югоизток – складово помещение № S209 и пешеходна зона; на югозапад – паркомиято № ПМ-2-134А;
- 49. паркомиято № ПМ-2-135А**, с наемна площ от 12,95 (дванадесет цяло и деветдесет и пет стотни) кв. м., с граници: на северозапад – пешеходна зона, стена и пешеходна зона; на североизток – паркомиято № ПМ-2-135В; на югоизток – паркомиято № ПМ-2-134А; на югозапад – подземна улица;
- 50. паркомиято № ПМ-2-135В**, с наемна площ от 12,95 (дванадесет цяло и деветдесет и пет стотни) кв. м., с граници: на северозапад – пешеходна зона; на североизток – пешеходна зона; на югоизток – паркомиято № ПМ-2-134В; на югозапад – паркомиято № ПМ-2-135А;

- 51. паркомясто № ПМ-2-140**, с наемна площ от 14,01 (четирнадесет цяло и една стотна) кв. м., с граници: на северозапад – пешеходна зона и складово помещение № S206; на североизток – подземна улица; на югоизток – паркомясто № ПМ-2-141; на югозапад – пешеходна зона;
- 52. паркомясто № ПМ-2-141**, с наемна площ от 13,86 (тринадесет цяло и осемдесет и шест стотни) кв. м., с граници: на северозапад – паркомясто № ПМ-2-140; на североизток – подземна улица; на югоизток – пешеходна зона, паркомясто № ПМ-2-125 и паркомясто № ПМ-2-124; на югозапад – пешеходна зона;
- 53. паркомясто № ПМ-2-142**, с наемна площ от 13,74 (тринадесет цяло и седемдесет и четири стотни) кв. м., с граници: на северозапад – пешеходна зона и паркомясто № ПМ-2-143; на североизток – пешеходна зона; на югоизток – паркомясто № ПМ-2-123 и паркомясто № ПМ-2-122; на югозапад – подземна улица;
- 54. паркомясто № ПМ-2-143**, с наемна площ от 14,69 (четирнадесет цяло и шестдесет и девет стотни) кв. м., с граници: на северозапад – паркомясто № ПМ-2-144; на североизток – складово помещение № S206 и пешеходна зона; на югоизток – паркомясто № ПМ-2-142; на югозапад – подземна улица;
- 55. паркомясто № ПМ-2-144**, с наемна площ от 12,91 (дванадесет цяло и деветдесет и една стотни) кв. м., с граници: на северозапад – паркомясто № ПМ-2-145; на североизток – складово помещение № S206; на югоизток – складово помещение № S206 и паркомясто № ПМ-2-143; на югозапад – подземна улица;
- 56. паркомясто № ПМ-2-145**, с наемна площ от 12,91 (дванадесет цяло и деветдесет и една стотни) кв. м., с граници: на северозапад – паркомясто № ПМ-2-146; на североизток – пешеходна зона; на югоизток – паркомясто № ПМ-2-144; на югозапад – подземна улица;
- 57. паркомясто № ПМ-2-146**, с наемна площ от 13,63 (тринадесет цяло и шестдесет и три стотни) кв. м., с граници: на северозапад – стена и паркомясто № ПМ-2-147; на североизток – пешеходна зона; на югоизток – паркомясто № ПМ-2-145; на югозапад – подземна улица;
- 58. паркомясто № ПМ-2-152**, с наемна площ от 15,23 (петнадесет цяло и двадесет и три стотни) кв. м., с граници: на северозапад – паркомясто № ПМ-2-153; на североизток – подземна улица; на югоизток – пешеходна зона, стена, паркомясто № ПМ-2-121 и паркомясто № ПМ-2-120; на югозапад – пешеходна зона;
- 59. паркомясто № ПМ-2-153**, с наемна площ от 16,83 (шестнадесет цяло и осемдесет и три стотни) кв. м., с граници: на северозапад – паркомясто № ПМ-2-154; на североизток – подземна улица; на югоизток – паркомясто № ПМ-2-152; на югозапад – пешеходна зона;
- 60. паркомясто № ПМ-2-158А**, с наемна площ от 12,91 (дванадесет цяло и деветдесет и една стотни) кв. м., с граници: на северозапад – паркомясто № ПМ-2-159 и паркомясто № ПМ-2-160; на североизток – подземна улица; на югоизток – паркомясто № ПМ-2-157А; на югозапад – паркомясто № ПМ-2-158В;
- 61. паркомясто № ПМ-2-158В**, с наемна площ от 12,91 (дванадесет цяло и деветдесет и една стотни) кв. м., с граници: на северозапад – паркомясто № ПМ-2-160, паркомясто № ПМ-2-161 и паркомясто № ПМ-2-162; на североизток – паркомясто № ПМ-2-158А; на югоизток – паркомясто № ПМ-2-157В; на югозапад – паркомясто № ПМ-2-162В;
- 62. паркомясто № ПМ-2-165А**, с наемна площ от 15,16 (петнадесет цяло и шестнадесет стотни) кв. м., с граници: на северозапад – паркомясто № ПМ-2-165В; на североизток – стена, пешеходна зона и паркомясто № ПМ-2-164; на югоизток – подземна улица; на югозапад – паркомясто № ПМ-2-166А;

- 63. паркомясто № ПМ-2-165В**, с наемна площ от 12,64 (дванадесет цяло и шестдесет и четири стотни) кв. м., с граници: на северозапад – външна стена на сградата и пешеходна зона; на североизток – стена; на югоизток – паркомясто № ПМ-2-165А; на югозапад – паркомясто № ПМ-2-166В;
- 64. паркомясто № ПМ-2-166А**, с наемна площ от 12,91 (дванадесет цяло и деветдесет и една стотни) кв. м., с граници: на северозапад – паркомясто № ПМ-2-166В; на североизток – паркомясто № ПМ-2-165А; на югоизток – подземна улица; на югозапад – паркомясто № ПМ-2-167А;
- 65. паркомясто № ПМ-2-166В**, с наемна площ от 12,91 (дванадесет цяло и деветдесет и една стотни) кв. м., с граници: на северозапад – пешеходна зона; на североизток – паркомясто № ПМ-2-165В; на югоизток – паркомясто № ПМ-2-166А; на югозапад – паркомясто № ПМ-2-167В;
- 66. паркомясто № ПМ-2-167А**, с наемна площ от 14,33 (четиринадесет цяло и тридесет и три стотни) кв. м., с граници: на северозапад – паркомясто № ПМ-2-167В; на североизток – паркомясто № ПМ-2-166А; на югоизток – подземна улица; на югозапад – паркомясто № ПМ-2-168А;
- 67. паркомясто № ПМ-2-167В**, с наемна площ от 14,33 (четиринадесет цяло и тридесет и три стотни) кв. м., с граници: на северозапад – пешеходна зона; на североизток – паркомясто № ПМ-2-166В; на югоизток – паркомясто № ПМ-2-167А; на югозапад – паркомясто № ПМ-2-168В;
- 68. паркомясто № ПМ-2-168А**, с наемна площ от 14,33 (четиринадесет цяло и тридесет и три стотни) кв. м., с граници: на северозапад – паркомясто № ПМ-2-168В; на североизток – паркомясто № ПМ-2-167А; на югоизток – подземна улица; на югозапад – паркомясто № ПМ-2-169А;
- 69. паркомясто № ПМ-2-168В**, с наемна площ от 14,33 (четиринадесет цяло и тридесет и три стотни) кв. м., с граници: на северозапад – пешеходна зона; на североизток – паркомясто № ПМ-2-167В; на югоизток – паркомясто № ПМ-2-168А; на югозапад – паркомясто № ПМ-2-169В;
- 70. паркомясто № ПМ-2-171А**, с наемна площ от 14,54 (четиринадесет цяло и петдесет и четири стотни) кв. м., с граници: на северозапад – паркомясто № ПМ-2-171В; на североизток – паркомясто № ПМ-2-170А; на югоизток – подземна улица; на югозапад – паркомясто № ПМ-2-172А;
- 71. паркомясто № ПМ-2-171В**, с наемна площ от 14,54 (четиринадесет цяло и петдесет и четири стотни) кв. м., с граници: на северозапад – пешеходна зона; на североизток – паркомясто № ПМ-2-170В; на югоизток – паркомясто № ПМ-2-171А; на югозапад – паркомясто № ПМ-2-172В;
- 72. паркомясто № ПМ-2-172А**, с наемна площ от 13,12 (тринадесет цяло и дванадесет стотни) кв. м., с граници: на северозапад – паркомясто № ПМ-2-172В; на североизток – паркомясто № ПМ-2-171А; на югоизток – подземна улица; на югозапад – стена, паркомясто № ПМ-2-173 и паркомясто № ПМ-2-174;
- 73. паркомясто № ПМ-2-172В**, с наемна площ от 13,12 (тринадесет цяло и дванадесет стотни) кв. м., с граници: на северозапад – пешеходна зона; на североизток – паркомясто № ПМ-2-171В; на югоизток – паркомясто № ПМ-2-172А; на югозапад – паркомясто № ПМ-2-174, паркомясто № ПМ-2-175 и пешеходна зона;
- 74. паркомясто № ПМ-2-173**, с наемна площ от 14,17 (четиринадесет цяло и седемнадесет стотни) кв. м., с граници: на северозапад – паркомясто № ПМ-2-174; на североизток – паркомясто № ПМ-2-172А; на югоизток – стена; на югозапад – подземна улица;

75. паркомиято № ПМ-2-174, с наемна площ от 15,25 (петнадесет цяло и двадесет и пет стотни) кв. м., с граници: на северозапад – паркомиято № ПМ-2-175; на североизток – паркомиято № ПМ-2-172А и паркомиято № ПМ-2-172В; на югоизток – паркомиято № ПМ-2-173; на югозапад – подземна улица.

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, или Симеон Огнянов Донеv, в качеството му на прокурист, и представляващи 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 заинтересовани лица по смисъла на чл. 114, ал. 7, т.2 и т. 3 от ЗППЦК, поради следното:

Бисера Лазарова се явява заинтересовано лице, тъй като от една страна е член на управителния орган (Съвет на директорите) на публичното дружество „Софарма“ АД, а от друга страна, е член на управителния орган (Съвет на директорите) на дружеството – насрещна страна по сделката – основание за заинтересованост по чл.114, ал.7, т.3 от ЗППЦК;

На основание чл.114а, ал.2 от ЗППЦК посоченото тук заинтересовано лице Бисера Лазарова не участва при изготвянето на настоящия мотивиран доклад.

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 3 юни 2022 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:

- ✓ Наемен Срок на договора за наем: 10 /десет/ години;

- ✓ Максимална получавана под наем площ: Офис площи в сграда А на Комплекса, отдавани под наем с брутна наемна площ от 4 637,46 кв.м., Паркоместа в подземния паркинг на Комплекса (ниво -2) с наемна площ от 1 051,68 кв.м. и наемна площ на складовото помещение в размер на 30,49 кв.м.;
- ✓ Други условия: Наемната цена се актуализира ежегодно всеки януари, считано от първи януари на годината, следваща първата календарна година от наемния срок (т.е. считано от 2023 г.), в съответствие с Хармонизирания индекс на потребителските цени в 27-те страни от ЕС (HICP EU-27) (а в случай на отпадането му, заместеният го съгласно EUROSTAT индекс) за всички стоки и услуги за предходната година, публикуван от EUROSTAT;
- ✓ Възнаграждение за услуги: за покриване на разходите за осигуряване на услугите по поддръжка и управление на сградата във фиксиран размер на 2,70 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 2023 г.), в съответствие с Хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ) на българския Национален Статистически Институт (НСИ);
- ✓ Други вземания: заплащане на потребените в наетите офис площи и складово помещение консумативи (електрическа енергия, топло- и студено-енергия, вода) в полза на доставчиците на комунални услуги; заплащане на приспадащата се на брутна наемна площ на офис площите, складовото помещение и паркоместа част от местната такса битови отпадъци за Комплекса в полза на бюджета на Столична община – район Изгрев.

Размерът на наемните плащания за наеманите недвижими имоти 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. Съгласно оценката, пазарна оценка на стойността за ползване на имуществото /наемна цена/ е определена, както следва:

Прогнозната месечна стойност (без ДДС) на разходите за наемна цена по сделката, фиксирана при сключването ѝ, за функционално обособените офис площи, е в размер на 125 421,60 лв. (сто двадесет и пет хиляди, четиристотин двадесет и един лева и шестдесет стотинки), разпределена както следва по обекти:

наемни обекти	наемна площ (м ²)	единична стойност (€/кв.м)	месечна наемна стойност	
			(€)	(лв.)
Офис 3-А4	68.87	13.45	926.31	1 811.70
Офис 1-А8, Офис 2-А8, Офис 3-А8 и Офис 4-А8 с прилежащи коридори 1 и 2	718.16	13.45	9 659.26	18 891.88
Офис 1-А10 с коридор 1	184.84	14.10	2 606.25	5 097.38
Офис 3-А11 и Офис 4-А11 с коридор 1	357.48	14.10	5 040.47	9 858.30
Офис 1-А14 и Офис 2-А14 с прилежащи коридори 1 и 2	649.06	13.45	8 729.86	17 074.12
Офис 1-А15 и Офис 2-А15 с коридори 1 и 2	518.90	14.10	7 316.49	14 309.81
Офис 1-А16 и Офис 2-А16 с коридори 1 и 2	518.90	14.10	7 316.49	14 309.81
Офис 1-А17 и Офис 2-А17 с коридори 1 и 2	518.90	14.10	7 316.49	14 309.81
Офис 1-А18	478.11	14.10	6 741.36	13 184.95
Офис-1-А19	312.12	14.10	4 400.90	8 607.41
Офис 1-А21	312.12	13.05	4 073.17	7 966.43
ОБЩО	4 637.46		64 127.05	125 421.60

Прогнозната месечна стойност (без ДДС) на разходите за възнаграждение за услуги, фиксирана при сключването ѝ, за функционално обособените офис площи, е в

размер на 24 489,23 лв. (двадесет и четири хиляди четиристотин осемдесет и девет лева и двадесет и три стотинки).

Прогнозната стойност (без ДДС) на разходите за наемна цена и възнаграждение за услуги по сделката, фиксирана при сключването ѝ, за функционално обособените офис площи, за целия максимален наеман срок от 10 години, за който се предлага сключването ѝ, е в размер на 17 989 299,60 лв. (седемнадесет милиона деветстотин осемдесет и девет хиляди двеста деветдесет и девет лева и шестдесет стотинки).

Прогнозната месечна стойност (без ДДС) на разходите за наемна цена по сделката, фиксирана при сключването ѝ, за функционално обособените паркоместа, е в размер на 10 957,50 лв. (десет хиляди, деветстотин петдесет и седем лева и петдесет стотинки).

Прогнозната стойност (без ДДС) на разходите за наемна цена по сделката, фиксирана при сключването ѝ, за функционално обособените паркоместа, за целия максимален наеман срок от 10 години, за който се предлага сключването ѝ, е в размер на 1 314 900 лв. (един милион триста и четиринадесет хиляди и деветстотин лева).

Прогнозната месечна стойност (без ДДС) на разходите за наемна цена по сделката, фиксирана при сключването ѝ, за функционално обособеното складово помещение, е в размер на 267,85 лв. (двеста шестдесет и седем лева и осемдесет и пет стотинки).

Прогнозната стойност (без ДДС) на разходите за наемна цена по сделката, фиксирана при сключването ѝ, за функционално обособените паркоместа, за целия максимален наеман срок от 10 години, за който се предлага сключването ѝ, е в размер на 32 142 лв. (тридесет и две хиляди сто четиридесет и два 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

Във връзка с гореизложеното и предвид предмета на предложената за предварително одобрение сделка, доколкото в резултат от нея дружеството получава за ползване активи от насрещна страна, която не е дъщерно дружество, последната попада в обхвата на чл.114, ал.1, т.1 и спрямо нея следва да се прилага прагът по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б” от ЗППЦК.

Съгласно чл.114, ал.5 от ЗППЦК от гледна точка преценката на условията по чл.114, ал.1, т.1 стойността на получения за ползване актив е уговорената цена за неговото ползване, която съвпада 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 31.12.2021 г., одитиран и разкрит публично /в лева/	Стойност на активите по баланс към 31.12.2021 г. неодитиран и разкрит публично /в лева/	Прогнозна стойност за ползване актива (пазарна оценка в лева)	Праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б ”б” от ЗППЦК в лева
659 099 000	659 472 000	17 989 299,60	13 182 000

Съгласно чл.114“а“, ал.7 изр.2 от ЗППЦК, при изчисляването за целите на чл.114, ал.1 се извършва спрямо максималната стойност на предложената за одобрение сделка.

Видно от горната таблица, стойността за ползване на активите, която е и стойност на задължението, възникващо за публичното дружество, надвишава по-ниския от праговете по чл.114, ал.1, т.1, във вр. с т.1, б.“б“ от ЗППЦК.

7. ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТ НА ПРЕДЛАГАНАТА СДЕЛКА

За наемателя – с предложения договор за наем на недвижими имоти оперативната необходимост от такива площи е оптимално задоволена, доколкото в Комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“ се намира и значителна част от администрацията на компанията. Предимство при ползване на недвижими имоти 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“ АД СИЦ. 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 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, настъпяване на администрацията му в комплекса на „Софарма Имоти“ АД СИЦ ще има за последното категоричен положителен ПР ефект.

Настоящият доклад е съставен от подписаните по-долу членове на Съвета на директорите на „СОФАРМА“ АД и приет с Протокол от 14.04.2022 г. На основание чл.114 „а“, ал.2 от ЗППЦК при изготвянето и приемането на настоящия доклад не участва г-жа Бисера Лазарова.

Докладът е част от материалите по дневния ред на свиканото за 3 юни 2022 г. Редовното 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. Огняна Иванов Донев:


.....

2. Александър Викторов Чаушев:


.....

3. Иван Венецков Бадински:


.....

гр. София, 14.04.2022 год.