

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 15 юни 2018 г., за одобрение и овластяване представляващия дружеството за тяхното сключване

Настоящият доклад е изготвен и приет от Съвета на директорите на “СОФАРМА” АД, гр. София, на заседание, проведено на 13.04.2018 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 точките от дневния ред на Общото събрание на акционерите, насрочено за 15 юни 2018 г..

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 15 юни 2018 г., с оглед взимане на информирано решение от акционерите по съответните точки от дневния ред, а именно – овластяване представляващия “СОФАРМА” АД за сключването на тези сделки.

Мотивираният доклад съдържа четири раздела с 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: сключване на договор за услуги между „СОФАРМА” АД като Възложител и получател на услугите и „ТЕЛЕКОМПЛЕКТ” АД като изпълнител и доставчик на услугите – сделка, попадаща в обхвата на чл. 114, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК

Раздел Втори: сключване на договор за продажба на лекарствени продукти и медицински изделия между „СОФАРМА” АД като продавач и „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД като купувач – сделка, попадаща в обхвата на чл. 114, ал. 1, т. 3 от ЗППЦК

Раздел Трети: сключване на договор за кредит между „ЮРОБАНК БЪЛГАРИЯ” АД като кредитор, „МОМИНА КРЕПОСТ“ АД като кредитополучател и „СОФАРМА“ АД като солидарен длъжник – сделка, попадаща в обхвата на чл. 114, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК

Раздел Четвърти:

подраздел първи: сключване на анекс към действащ договор за наем;

подраздел втори: сключване на рамков договор за наем на площи със „Софарма Имоти“ АДСИЦ като наемодател.

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

Сделката се предлага за одобрение и овластяване от Общото събрание на акционерите за сключването ѝ поради обстоятелството, че срокът на предходната такава сделка, за сключването на която е прието решение на Общото събрание на акционерите, проведено на 21 юни 2013 г., изтича през настоящата 2018 г. Съветът на директорите на „СОФАРМА“ АД предлага на Общото събрание на акционерите да приеме решение за овластяване представляващия дружеството относно сключването на сделка при посочените тук условия.

1. ПРЕДМЕТ НА СДЕЛКАТА

Предлага се Общото събрание на акционерите на „СОФАРМА” АД да одобри сключването на следната сделка с предмет: предоставяне на услуги, свързани със строително – монтажни и ремонтни дейности и сметоизвозване. „СОФАРМА” АД е възложител и получател на услугите, а „ТЕЛЕКОМПЛЕКТ” АД е изпълнител и доставчик, поради което за „СОФАРМА” АД ще възникне задължение към свързаното лице „ТЕЛЕКОМПЛЕКТ” 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.

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 Иванов Донев, в качеството му на Изпълнителен директор и представляващ дружеството.

ИЗПЪЛНИТЕЛ: „ТЕЛЕКОМПЛЕКТ” АД, със седалище и адрес на управление в гр. София, ул. „Лъчезар Станчев” № 5, Софарма Бизнес Тауърс, сграда А, вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК: 831643753, представлявано от Илиан Славов Колев - Изпълнителен директор и представляващ дружеството.

3. УЧАСТИЕ НА ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА В ОПИСАНАТА ПО-ГОРЕ СДЕЛКА 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:

Представляващият публичното дружество „Софарма“ АД пряко притежава повече от 25 % от гласовете в Общото събрание и е председател на Надзорния съвет на „Телекомплект” АД – дружеството страна по сделката – налице са основанията чл.114, ал.7, т.2 и т.3 от ЗППЦК за определяне представляващия публичното дружество „Софарма“ АД като заинтересовано лице.

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 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.

Извършването на всяка услуга ще се осъществява по заявки на Възложителя и със средства и материали на Изпълнителя, освен ако не е уговорено друго.

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 действащата нормативна уредба и принципите на добрата производствена практика.

Общото събрание на акционерите на „СОФАРМА” АД е органът, който следва да овласти Съвета на директорите на публичното дружество за сключване на сделката, както и за извършване на 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 предоставените услуги на обща прогнозна стойност до 75 000 000 /седемдесет и пет милиона/ лева за срока на договора. Задължението е към лице, свързано с лицето, представляващо публичното дружество – наличие на заинтересованост по смисъла на чл.114, ал.7 от ЗППЦК, поради което в случая е относима разпоредбата на чл. 114, ал. 1, т.1, б. „б” във връзка с втората хипотеза на т.2 от същата разпоредба на ЗППЦК.

Стойност на активите по баланс към 31.12.2017 г., разкрит публично /в лева/	Стойност на активите по баланс към 31.12.2017 г. – одитиран и разкрит публично /в лева/	Стойност на задължението в лева	Праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б ”б” от ЗППЦК в лева
589 583 000	590 305 000	75 000 000	11 806 000

Видно от горната таблица, стойността на предлаганата сделка надвишава праговете по чл.114, ал.1 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 и медицински изделия. Дейностите по поддръжката и ремонта на производствените мощности, по изграждането на нови мощности, а също и дейностите по управление на отпадъците, генерирани в резултат на основната производствена дейност, е необходимо да бъдат обезпечени от дружеството чрез използване услугите на квалифициран, реномиран и опитен партньор.

„ТЕЛЕКОМПЛЕКТ” АД е с традиции и опит в областта на строителството и ремонтите, разполага с необходимите лицензи и техника за изпълнение на строително-монтажни и ремонтни дейности и дейности по сметоизвозване, които са и предмет на предлаганата сделка.

Със сключването на предлаганата сделка, „СОФАРМА“ АД ще получи качествено и на разумна цена изпълнение на договорените дейности, което е доказано по време на сега действащата сделка между страните със същия предмет.

Раздел Втори: СКЛЮЧВАНЕ НА ДОГОВОР ЗА ПОКУПКО-ПРОДАЖБА НА ЛЕКАРСТВЕНИ ПРОДУКТИ И МЕДИЦИНСКИ ИЗДЕЛИЯ МЕЖДУ „СОФАРМА” АД КАТО ПРОДАВАЧ И „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД КАТО КУПУВАЧ – СДЕЛКА, ПОПАДАЩА В ОБХВАТА НА ЧЛ.114, АЛ.1, Т. 3 ОТ ЗППЦК

Сделката се предлага за одобрение и овластяване от Общото събрание на акционерите за сключването ѝ поради обстоятелството, че срокът на предходната такава сделка, за сключването на която е прието решение на Общото събрание на акционерите, проведено на 21 юни 2013 г., изтича през настоящата 2018 г. Съветът на директорите на „СОФАРМА“ АД предлага на Общото събрание на акционерите да приеме решение за овластяване представляващия дружеството относно сключването на сделка при посочените тук условия.

1. ПРЕДМЕТ НА СДЕЛКАТА

Предлага се Общото събрание на акционерите на „СОФАРМА” АД да одобри и овласти представляващия дружеството за сключването на сделка с предмет: покупко-продажба на продукти между „СОФАРМА” АД като производител и продавач на стоките и „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД като купувач, по силата на което за „СОФАРМА” АД ще възникне вземане към свързаното лице „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД в размер до 180 000 000 /сто и осемдесет милиона/ лева за срока на сделката, който се предвижда да е до 31.06.2020 г.

2. СТРАНИ ПО СДЕЛКАТА

ПРОДАВАЧ: „СОФАРМА” АД, със седалище и адрес на управление – гр. София, район Надежда, ул. „Илиенско шосе” №, вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 831902088, представлявано от Огнян Иванов Донев, в качеството му на Изпълнителен директор и представляващ дружеството.

КУПУВАЧ: „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 ОПИСАНАТА ПО-ГОРЕ СДЕЛКА 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:

„Софарма“ АД е лице, контролиращо другата страна по сделката чрез притежаване на повече от 50% от акциите с право на глас в общото събрание на „Софарма Трейдинг“ АД, което определя свързаността между двете дружества;

Представляващият публичното дружество „Софарма“ АД участва в управителния орган на „Софарма Трейдинг“ АД като председател на Съвета на директорите, което определя качеството му на заинтересовано лице по отношение на предлаганата сделка;

На лице са основанията за 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 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 И СРОК ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА СДЕЛКАТА

Срокът на действие на договора ще бъде определен до 30.06.2020 г.

Стойност на сделката - до 90 000 000 /деветдесет милиона/ лева годишно или общо за предвидения срок стойността на сделката възлиза на до 180 000 000 /сто и осемдесет милиона/ лева.

Договорът ще влезе в сила считано от 01.07.2018 г.

Общото събрание на акционерите на „СОФАРМА” АД е органът, който следва да овласти Съвета на директорите на публичното дружество за сключване на сделката, както и за извършване на 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. 3 ОТ ЗППЦК - тези условия се преценяват, когато по силата и в изпълнение на сделката възникват вземания 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 длъжници на дружеството са заинтересовани лица - над 50 на сто от стойността по т. 1, буква "б" от същата разпоредба.

В изпълнение на предложената сделка за „СОФАРМА” АД ще възникне **вземане** за стойността на продадените стоки в общ размер до 90 000 000 /деветдесет милиона/ лева годишно или общо за предвидения 2-годишен период до 180 000 000 /сто и осемдесет милиона/ лева. Вземането е **към свързаното лице** „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД, което на основание чл.114, ал.7 от ЗППЦК е и **заинтересовано лице**, поради което в случая е относима разпоредбата на **чл. 114, (1), т.1, б. „б” във връзка с втората хипотеза на т.3 от същата разпоредба на ЗППЦК.**

Стойност на активите по баланс към 31.12.2017 г., разкрит публично /в лева/	Стойност на активите по баланс към 31.12.2017 г. – одитиран и разкрит публично /в лева/	Стойност на вземането в лева	Праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б ”б” от ЗППЦК в лева
589 583 000	590 305 000	180 000 000	5 903 000

Видно от горната таблица, стойността на предлаганата сделка надвишава праговете по чл.114, ал.1 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 и медицински изделия. Реализирането на приходи и печалба за дружеството от осъществяването на този предмет на дейност е пряко и непосредствено свързано с реализирането на произведената продукция на местния и чуждестранен пазар.

„СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД е с основен предмет на дейност търговия на едро и дребно с лекарствени продукти и санитарно-хигиенни материали. Със закупените по силата на предложената сделка стоки, дружеството ще разшири портфолиото си и ще създаде възможности за генериране на приходи и увеличаване на финансовия 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.

Раздел Трети: сключване на договор за кредит между „ЮРОБАНК БЪЛГАРИЯ” АД като кредитор, „МОМИНА КРЕПОСТ“ АД като кредитополучател и „СОФАРМА“ АД като солидарен длъжник – 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 сделка, по силата на която „СОФАРМА“ АД ще встъпи като съдлъжник при условията на солидарност по Договор за кредит овърдрафт, който предстои да бъде сключен между „Юробанк България“ АД като кредитор и дъщерното на „СОФАРМА“ АД дружество „Момина крепост“ АД като кредитополучател и да овласти представляващия публичното дружество „СОФАРМА“ АД за сключване на тази сделка.

2. СТРАНИ ПО СДЕЛКАТА

Кредитор: „ЮРОБАНК БЪЛГАРИЯ” АД, вписано в Търговския регистър при Агенцията по вписванията, ЕИК 000694749, със седалище и адрес на управление и кореспонденция: гр. София 1766, Столична община, р-н „Витоша“, ул. Околовръстен път № 260, представлявано от търговските пълномощници Виктория Тодорова Христова и Магдалена Божидарова Стоянова;

Кредитополучател: „МОМИНА КРЕПОСТ” АД, вписано в Търговския регистър при Агенцията по вписванията, ЕИК 104055543, със седалище и адрес на управление: Община Велико Търново; ПК 5000; Населено място гр. Велико Търново; ул. Магистрална 23, представлявано от Емануил Димитров Цветков в качеството му на Изпълнителен директор;

Съдлъжник: „СОФАРМА” АД, търговско дружество, учредено и съществуващо по законите на Република България, вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 831902088 и със седалище и адрес на управление в гр. София 1220, р-н Надежда, ул. „Илиенско шосе” № 16, представлявано от Огнян Иванов Донеv, в качеството му на Изпълнителен директор на 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:

„Софарма“ АД е лице, контролиращо „Момина крепост“ АД чрез притежаване на повече от 50% от акциите с право на глас в общото събрание на това дружество, което определя свързаността между тях, съответно заинтересованост по смисъла на посочената разпоредба на ЗППЦК по отношение на публичното дружество и членовете на управителния му орган.

На основание чл.114а, ал.4 от ЗППЦК, посочените тук 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 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:

Предстои да бъде сключен Договор за кредит овърдрафт между „Юробанк България“ АД като кредитор и дъщерното на „СОФАРМА“ АД дружество „Момина крепост“ АД като кредитополучател, по силата на който „Момина крепост“ АД ще получи кредит от типа овърдрафт с максимален разрешен размер 500 000 /петстотин хиляди/ лева при лихва в размер на Тримесечен Софибор (3М Sofibor) и договорна надбавка от 2.65% (две цяло и шестдесет и пет стотни процентни пункта).

Срокът за усвояване на кредита е 12 /дванадесет/ месеца от датата на сключване на договора за кредит. Крайният срок за издължаване на всички суми по кредита ще изтече след 12 /дванадесет/ месеца от датата на сключване на договора за кредит.

Предвижда се „СОФАРМА“ АД да встъпи и като съдлъжник по договора за кредит при условията на солидарност с кредитополучателя, при което за дружеството ще възникнат задължения към кредитора в размерите и при условията на договора за кредит.

Между „Софарма“ АД и „Юробанк България“ АД е действащ предходен договор за банков кредит с кредитополучател публичното дружество и кредитор посочената тук финансова институция, който е с общ размер от 10 000 000 евро, поради което по отношение на настоящата сделка е относима и разпоредбата на чл. 114, ал.6 от ЗППЦК – предложената тук сделка следва да се разглежда в съвкупност с предходна такава със същото лице на страната на кредитора.

Общото събрание на акционерите на „СОФАРМА“ АД е органът, който следва да овласти Съвета на директорите на публичното дружество за сключване на сделката, както и за извършване на 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 трите страни.

6. ПРЕЦЕНКА НА УСЛОВИЯТА ПО ЧЛ. чл.114, ал.1, т.2, във връзка с т.1, буква „б“ от ЗППЦК – тези условия се преценяват когато, в резултат на предложената сделка възникват задължения за публичното дружество към едно лице или към свързани лица на обща стойност над стойността по т. 1, буква "а", а когато задълженията възникват към заинтересовани лица или в полза на заинтересовани лица - над стойността по т. 1, буква "б";

В изпълнение на предложената сделка, за „СОФАРМА” АД ще възникнат задължения като съдлъжник при условията на солидарност към едно лице - кредитора, като същевременно са налице обстоятелствата, посочени в чл.114, ал.6 от ЗППЦК (съвкупност от сделки), както и тези по чл. 114, ал.7 от ЗППЦК (участие на свързано лице) поради което в случая е приложима разпоредбата на **чл. 114, (1), т. 2 във връзка с т.1, буква „б” на ЗППЦК.**

Стойност на активите по баланс към 31.12.2017 г., разкрит публично /в лева/	Стойност на активите по баланс към 31.12.2017 г. – одитиран и разкрит публично /в лева/	Стойност на задължението в лева с кумулиране по чл.114, ал.6 от ЗППЦК	Праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б ”б” от ЗППЦК в лева
589 583 000	590 305 000	20 072 300 с включена едногодишна лихва	5 903 000

Съгласно разпоредбата на чл.114, ал.5 от ЗППЦК, в стойността на задълженията и вземанията по ал. 1, т. 2 и 3 се включват и договорените лихви. В посочената стойност на задължението е включена стойността на едногодишната дължима лихва.

От горната таблица е видно, че стойността на задължението, което ще бъде поето от публичното дружество „СОФАРМА“ АД по предложената сделка, кумулирано със задължението към същия кредитор по действащ предходен договор за кредит, надвишава прага по чл. 114, ал. 1, т. 1, буква ”б” от ЗППЦК, поради което е необходимо Съвета на директорите да бъде изрично овластен за нейното сключване с решение на Общото събрание на акционерите на дружеството.

7. ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТ НА ПРЕДЛАГАНАТА СДЕЛКА

„СОФАРМА” АД е с основен предмет на дейност производство на лекарствени продукти и медицински изделия, като в последните години все по-уверено стъпва и на пазара на медицинските изделия у нас и в чужбина, включително чрез продуктите, произвеждани от дъщерното дружество „Момина крепост“ АД.

„Момина крепост“ АД е с основен предмет на дейност разработката, внедряването и производството на медицински изделия за хуманната и ветеринарната медицина.

Участвайки в сделката в качеството си на съдлъжник, „СОФАРМА“ АД улеснява осигуряването на своевременно финансиране при приемливи пазарни условия за „Момина крепост“ АД. Посредством полученото по сделката финансиране, „Момина крепост“ АД ще бъде в състояние да покрие текущите си нужди от парични средства за оперативни разходи, свързани с основната дейност на дружеството, респективно ще си гарантира сигурност и ръст в приходите и печалбата, реализирани в сегмента на търговията с медицински изделия. Така описаният ръст на приходите би намерил своето отражение в консолидираните финансови резултати на „СОФАРМА“ АД, за да бъде постигната по-висока доходност за неговите акционери.

Интересът на „ЮРОБАНК /БЪЛГАРИЯ/“ АД от сделката е обусловен от факта, че банката би реализирала приходи от основната си дейност, работейки със стабилни корпоративни клиенти като „СОФАРМА“ АД и „Момина крепост“ АД.

Гореизложеното обуславя тристранната икономическа изгода и целесъобразността на предлаганата сделка.

РАЗДЕЛ ЧЕТВЪРТИ: Този раздел включва два подрездела относно две сделки с един и същи контрагент и с един и същи предмет, а именно: наем на площи в собствен на контрагента недвижим имот.

ПОДРАЗДЕЛ ПЪРВИ: анекс към действащ договор за наем на офис площи и паркоместа, находящи се в собствения на дружеството-наемодател административно-търговски комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“, сключен между „Софарма Имоти“ АДСИЦ като наемодател и „СОФАРМА“ АД като наемател с предмет на анекса: наемане на складови и 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 предложениия анекс, наемодателят ще отдаде на наемателя за временно и възмездно ползване (под наем), допълнително към наетите по силата на Договора обекти, складови и допълнителни 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/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“ (придшина 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; съставляващи както следва:

1.1. Офис площи: помещение **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 (две)– отреден за Министерство на транспорта – ЦТК, отгоре – пети, 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 от 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;

1.2. Складови площи: **складово помещение № S125**, находящо се на етаж -1, кота – 3.60, на Комплекса; 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; с наемна площ от 30,49 (тридесет цяло и четиридесет и девет стотни) кв. м.

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 Донев, 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

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:

Представляващият 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 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:

- ✓ Наемен срок по анекса към Договора за наем: от 3 (три) до 5 (пет) години;
- ✓ Наемна площ на отдаваните под наем офис площи: 68,87 (шестдесет и осем цяло и осемдесет и седем стотни) кв. м.
- ✓ Наемна площ на отдаваните под наем складови площи: 30,49 (тридесет цяло и четиридесет и девет стотни) кв. м.;
- ✓ Наемна цена на отдаваните под наем офис площи: 12 (дванадесет) евро на кв. м. на месец, без ДДС;
- ✓ Наемна цена на отдаваните под наем складови площи: 4 (четири) 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 2019 г., при сключване на сделката до края на 2018 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 2019 г., при сключване на сделката до края 2018 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 студоеенергия, вода) в полза на доставчиците на комунални услуги; заплащане на припадащата се на brutната наемна площ на офис и складовите площи 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 предложения анекс са както следва:

- ✓ месечна стойност - 1 086,14 (хиляда осемдесет и шест евро и четиринадесет евроцента) евро или 2 124,30 (двехиляди сто двадесет и четири лева и 30 стотинки) лева по фиксирания обменен валутен курс на Българската Народна Банка (1 евро = 1,95583 лева);

- ✓ стойност за минималния наеман срок от 3 години, за който се предлага сключването - 39 101,04 (тридесет и девет хиляди сто и един евро и четири евроцента) евро или 76 474,99 (седемдесет и шест хиляди и четиристотин седемдесет и четити лева и деветдесет и девет стотинки) лева по фиксирания обменен валутен курс на Българската Народна Банка (1 евро = 1,95583 лева).
- ✓ стойност за максималния наеман срок от 5 години, за който се предлага сключването - 65 168,40 (шестдесет и пет хиляди сто шестдесет и осем евро и четиридесет евроцента) евро или 127 458,31 (сто двадесет и седем хиляди четиристотин петдесет и осем лева и тридесет и една стотинки) лева по фиксирания обменен валутен курс на Българската Народна Банка (1 евро = 1,95583 лева).

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. 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 собствени на наемодателя активи, със стойности, определени по посочения в т. 4 по-горе начин. 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, като е посочена и стойността на получения да ползване актив с кумулиране по чл. 114, ал.6 от ЗППЦК съобразно сделката, описана в подраздел втори на настоящия раздел:

Стойност на активите по баланс към 31.12.2017 г., разкрит публично /в лева/	Стойност на активите по баланс към 31.12.2017 г. одитиран разкрит публично лева/	на Стойност на активите по баланс към г. – и /в	Стойност на получения за ползване по пазарна оценка /в лева/	Стойност на получения за ползване по кумулиране по смисъла чл.114, ал.6 от ЗППЦК /в лева/	на Праг по чл. 114, л. 1, т. 1, б ”б” от ЗППЦК в лева
589 583 000	590 305 000	161 109.44	3 513 534.59	5 903 000	

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. Резултатите от преценката са посочени в таблицата по-долу:

Стойност на активите по баланс към 31.12.2017 г., разкрит публично /в лева/	Стойност на активите по баланс към 31.12.2017 г., одитиран разкрит публично лева/	на задължението по за целия договорен срок /в лева/	Стойност на задължението за целия договорен срок /в лева/	Стойност на задължението за целия договорен срок кумулиране по смисъла на чл.114, ал.6 от ЗППЦК /в лева/	Праг по чл. 114, л. 1, т. 1, б ”б” от ЗППЦК в лева
589 583 000	590 305 000	127 458.31	464 330.47	5 903 000	

Видно от горните таблици стойността на получаваните за ползване активи и стойността на задължението по отделно 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 подраздел втори 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 предложения анекс към действащия договор за наем на офис площи и паркоместа оперативната необходимост от складови площи и допълнителни офис 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 предложения за сключване на анекс.

ПОДРАЗДЕЛ ВТОРИ: сключване на рамков договор за наем на конферентни площи 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 отдаване под наем на собствени на „Софарма Имоти“ АДСИЦ недвижими имоти, съставляващи конферентни площи, за срок от 1 (една) година, по силата на който конкретно определен обект на сделката 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 собствените 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“ (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; представляващи конферентни площи и съставляващи, както следва:*

1.1. Помещение Зала-1-В3 (зала тире едно тире буква „бе“ три), находящо се на етаж 3 (трети), кота +10,15, на Сграда В („бе“) на Комплекса; **при граници на етажа** спрямо сутерена: от изток – блок „А“ и улица; от запад – улица и поземлен имот с планоснимачен номер 1586; от север – улица и от юг – УПИ II – отреден за Министерство на транспорта – ЦТК, отгоре – четвърти етаж, отдолу – етаж мецанин; **при граници на Помещението:** северозапад – фасада; североизток – фасада; югоизток – фасада; югозапад – аварийно стълбище, коридор, асансьорни клетки, коридор, аварийно стълбище; **с брутна наемна площ в размер на 199,17 (сто деветдесет и девет цяло и седемнадесет стотни) кв. м.;**

1.2. Помещение Зала-2-В3 (зала тире две тире буква „бе“ три), находящо се на етаж 3 (трети), кота +10,15, на Сграда В („бе“) на Комплекса; **при граници на етажа** спрямо сутерена: от изток – блок „А“ и улица; от запад – улица и поземлен имот с планоснимачен номер 1586; от север – улица и от юг – УПИ II – отреден за Министерство на транспорта – ЦТК, отгоре – четвърти етаж, отдолу – етаж мецанин; **при граници на Помещението:** северозапад – фасада; североизток – аварийно стълбище, коридор, асансьорни клетки, коридор, аварийно стълбище;

югоизток – фасада; югозапад – фасада; с **брутна наемна площ в размер на 199,08 (сто деветдесет и девет цяло и осем стотни) кв. м.;**

1.3. 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.;

1.4. Помещение Зала 2 (две), находящо се на етаж партер, кота ± 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.;

1.5. Помещение Зала 3 (три), находящо се на етаж партер, кота ± 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.

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

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:

Представляващият 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 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;

Минимален срок на отделно ползване – не по-малко от 2 /два/ последователни астрономически часа; максимален срок на отделно ползване – до един ден;

Обща наемна площ на обектите – 813,88 кв. м;

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 оценка 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 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 правилно и справедливо определени при спазване изискванията на ЗППЦК и Закона за независимите оценители.

Обектите се предоставят за ползване със следното оборудване:

- предоставяне на съседна зала за кафе паузи и кетъринг;
- мултимедиен екран;

- проектор с резолюция 1280x800, 16:10, 3800 лумена (Sanyo);
- озвучителна система Dynacord;
- микрофони - 4 бр.;
- флипчарт - 1 бр.;
- високоскоростен интернет (безжичен);
- предоставяне на лаптоп с настроена резолюция, съответстваща на екрана на проектора за провеждане на мероприятиято.

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. 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 – рамков договор за наем на конферентни площи, „Софарма“ АД ще получи за ползване като наемател собствени на наемодателя активи, със стойности, определени по посочения в т. 4 по-горе начин. 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, като е посочена и стойността на получения да ползване актив с кумулиране по чл. 114, ал.6 от ЗППЦК съобразно сделката, описана в подразел първи на настоящия раздел:

Стойност на активите по баланс към 31.12.2017 г., разкрит публично /в лева/	Стойност на активите по баланс към 31.12.2017 г. одитиран разкрит публично лева/	на Стойност на активите по баланс към 31.12.2017 г. – и пазарна оценка /в /в лева/	Стойност на активите по получения за ползване по пазарна оценка /в лева/	Стойност на активите по получения за ползване по кумулиране по смисъла на чл.114, ал.6 от ЗППЦК /в лева/	на Праг по чл. 114, л. 1, т. 1, б ”б” от ЗППЦК в лева
589 583 000	590 305 000	1 656 686.74	3 513 534.59	5 903 000	

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. Резултатите от преценката са посочени в таблицата по-долу:

Стойност на активите по баланс към 31.12.2017 г., разкрит публично /в лева/	Стойност на активите по баланс към 31.12.2017 г., одитиран разкрит публично лева/	на стойността по задължението за целия договорен срок /в лева/	Стойност на задължението за целия договорен срок /в лева/	Стойност на задължението за целия договорен срок кумулиране по смисъла на чл.114, ал.6 от ЗППЦК /в лева/	Праг по чл. 114, л. 1, т. 1, б ”б” от ЗППЦК в лева
589 583 000	590 305 000	162 333.89	464 330.47	5 903 000	

Видно от горните таблици 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, 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 подраздел първи по-горе, 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 предложението 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.

Съветът на директорите на “СОФАРМА” АД счита, че предложените в настоящия доклад сделки са в интерес на Дружеството и предлага на акционерите да приемат решение за одобряване сключването на сделките при горепосочените условия и при спазване изискванията на Устава на дружеството и ЗППЦК.

Съветът на директорите на “СОФАРМА” АД уведомява всички заинтересовани по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК лица, независимо дали са споменати в настоящия доклад изрично, но които изпълняват условията на горепосочената разпоредба, че същите, в случай, че са акционери в „СОФАРМА” АД, нямат право да участват в гласуването по съответната точка от дневния ред на свиканото за 15 юни 2018 г. Редовно Общо събрание на акционерите, по която е предвидено да се вземе решение относно сделка с тяхно участие като заинтересовани лица. В тези случаи решенията следва да се вземат с мнозинство на останалите представени акции от капитала на „СОФАРМА” АД. Същото ще се прилага и в случай на провеждане на Общото събрание на 29 юни 2018 г.

Настоящият доклад е съставен от Съвета на директорите на „СОФАРМА” АД, приет е с Протокол от 13.04.2018 г. и е част от материалите по дневния ред на свиканото за 15 юни 2018 г. Редовно Общо събрание на акционерите на дружеството.

СД на “СОФАРМА”,

1. Огнян Иванов Донев :
3. Весела Любенова Стоева:
3. Александър Викторов Чаушев:
4. Огнян Кирилов Палавеев:
5. Андрей Людмилов Брешков:



гр. София, 13.04.2018 год.