

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 ЗА ОДОБРЕНИЕ НА ЗАСЕДАНИЕ НА ИЗВЪНРЕДНО ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ, НАСРОЧЕНО ЗА 19.12.2014 г.

Настоящият доклад е изготвен и приет от Съвета на директорите на “СОФАРМА” АД, гр. София на заседание, проведено на 07.11.2014 г. при спазване разпоредбите на чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК и 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.

Съгласно чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК, настоящият доклад на Съвета на директорите на дружеството е част от материалите по дневния ред на Извънредното Общо събрание на акционерите, насрочено за 19.12.2014 г.

Съгласно разпоредбата на чл. 46 от Наредба №2 от 17.09.2003 на Комисия за финансов надзор, Докладът на управителния орган пред Общото събрание на акционерите на публичното дружество по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК включва най-малко следната информация:

1. описание на предложената сделка, включително нейния предмет, стойност, в чия полза се извършва сделката и другите съществени елементи, необходими, за да е пълна информацията и да не е подвеждаща;

2. името, съответно наименованието на страната по сделката; за сделки със заинтересувани лица - имената, съответно наименованията на лицата, които са заинтересувани лица по чл.114, ал.6 от ЗППЦК, причините, поради които те са заинтересувани лица, и естеството на интереса им към сделката;

3. относно сделки със заинтересувани лица - пазарната оценка на сделката по чл.114а, ал.5 от ЗППЦК;

4. описание на икономическата изгода на публичното дружество от предложената сделка.

Ако оповестяването на определени данни за сделката би могло да доведе до съществени вреди за публичното дружество, тези данни не се включват в доклада на управителния орган.

Целта на настоящия доклад е да запознае акционерите на “СОФАРМА” АД, гр. София със съществените условия и целесъобразността на сделки по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, предложени за одобрение на Извънредното Общо събрание на акционерите, насрочено за 19.12.2014 г., с оглед вземане на информирано решение от акционерите по съответните точки от дневния ред за овластяване Съвета на директорите на “СОФАРМА” АД, гр. София да извърши тези сделки.

Предмет на настоящия доклад са следните сделки:

РАЗДЕЛ I.

СКЛЮЧВАНЕ НА ДОГОВОР, ПО СИЛАТА НА КОЙТО „СОФАРМА” АД ЩЕ ИЗДАДЕ КОРПОРАТИВНА ГАРАНЦИЯ ЗА ОБЕЗПЕЧАВАНЕ ВЗЕМАНИЯТА НА „БАНКА ДСК” ЕАД ПО ДОГОВОР ЗА КРЕДИТ С КРЕДИТОПОЛУЧАТЕЛ „СОФАРМА ИМОТИ” АДСИЦ – 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 овласти Съвета на директорите за сключването на Договор за поръчителство, по силата на който „СОФАРМА” АД ще обезпечи вземанията на „Банка ДСК” ЕАД към кредитополучателя „СОФАРМА ИМОТИ” АДСИЦ, произтичащи от Договор за инвестиционен кредит в размер на – до EUR 23 214 504 /двадесет и три милиона и двеста и четиринадесет хиляди петстотин и четири/ Евро за рефинансиране на съществуващата експозиция по Договор за кредит от 26.05.2011 сключен между Софарма Имоти АДСИЦ, като Кредитополучател и Юробанк България АД и Банка ДСК ЕАД, като кредитори, с одобрен размер 30 000 000 Евро и текуща експозиция 23 512 087 Евро към 05.05.2014, с годишна лихва в размер на 3,050 процентни пункта, формирана от тримесечен EURIBOR плюс договорена надбавка в размер на 2,850 процентни пункта и срок за погасяване 29.07.2024 г.

„СОФАРМА” АД е предоставило обезпечение под формата на поръчителство по Договора за кредит от 26.05.2011, сключен между Софарма Имоти АДСИЦ - Кредитополучател и Юробанк България АД и Банка ДСК ЕАД - кредитори, като решение за овластяване Съвета на директорите на „СОФАРМА” АД да извърши тази сделка е взето на Общо събрание на акционерите на дружеството, проведено на 29.06.2011 г. С Договора за кредит, който се предлага да бъде обезпечен от „СОФАРМА” АД с поръчителство, се рефинансира Договора за кредит от 26.05.2011 г.

2. СТРАНИ ПО СДЕЛКАТА

ПОРЪЧИТЕЛ: „СОФАРМА” АД, 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 Донов, в качеството му на Изпълнителен директор и представляващ дружеството.

КРЕДИТОР: „БАНКА ДСК” ЕАД, вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 121830616 и със седалище и адрес на управление в гр. София, ул. „Московска” № 19, представлявано от Виолина Маринова Спасова – Главен Изпълнителен директор и Диана Дечева Митева – Изпълнителен директор.

ДЛЪЖНИК: „СОФАРМА ИМОТИ” АДСИЦ, вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 175059266 и със седалище и адрес на управление в гр.София 1756, район Изгрев, ул. Лъчезар Станчев № 5, Комплекс „Софарма Бизнес Тауърс”, бл. А, ет. 20, 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. 6 от ЗППЦК

По смисъла на разпоредбата на чл.114, ал.6 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;

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.

Съгласно чл. 114, ал.9 от ЗППЦК, разпоредбата на чл.114, ал.1 не се прилага в случаите на сделки, извършени при осъществяване на обичайната търговска дейност на дружеството, включително при сключване на договори за банкови кредити и предоставяне на обезпечения, освен ако в тях участват заинтересовани лица.”

Участието на заинтересовано лице, по смисъла на чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК, в предложената за одобрение сделка, се обуславя от обстоятелството, че Огнян Иванов Донеv, като Изпълнителен член на Съвета на директорите на публичното дружество „СОФАРМА” АД, притежава пряко и непряко над 25 % от капитала на дружеството-кредитополучател, чиито задължения се обезпечават пред банката чрез предоставянето на корпоративната гаранция.

На основание чл.114а, ал.4 от ЗППЦК заинтересуваните лица не могат да упражняват правото си на глас в Извънредното Общо събрание на дружеството, насрочено за 19.12.2014 г.

4. УСЛОВИЯ НА СДЕЛКАТА И СРОК ЗА СКЛЮЧВАНЕ

Съветът на директорите предлага следните основни условия на Договора за поръчителство:

„СОФАРМА” АД ще сключи договор за поръчителство за обезпечаване вземанията на „Банка ДСК” ЕАД – кредитор, към „СОФАРМА ИМОТИ” АДСИЦ - кредитополучател, произтичащи от Договор за инвестиционен кредит в размер на – до EUR 23 214 504 /двадесет и три милиона и двеста и четиринадесет хиляди петстотин и четири/ Евро за рефинансиране на съществуващата експозиция по Договор за кредит от 26.05.2011 сключен между Софарма Имоти АДСИЦ, като Кредитополучател и Юробанк България АД и Банка ДСК ЕАД, като кредитори, с одобрен размер 30 000 000 Евро и текуща експозиция 23 512 087 Евро към 05.05.2014, с годишна лихва в размер на 3,050 процентни пункта, формирана от тримесечен EURIBOR плюс договорена надбавка в размер на 2,850 процентни пункта и срок за погасяване 29.07.2024 г.

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

Сделката за поръчителство следва да бъде сключена след датата на Общото събрание на акционерите на „СОФАРМА” АД, на което е взето решение от акционерите за овластяване Съвета на директорите по смисъла на чл.114, ал.1 от ЗППЦК.

5. ЛИЦА, В ЧИЯТО ПОЛЗА СЕ СКЛЮЧВА СДЕЛКАТА

Сделката е в полза на „Банка ДСК” ЕАД, като с нея се обезпечава задължение на свързано със „СОФАРМА” АД лице.

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 възниква задължение на поръчител в полза на финансова институция – „Банка ДСК” ЕАД. В обезпечената сделка участва лице, свързано с член на управителния орган на „СОФАРМА” АД, поради което в случая е относима разпоредбата на **чл. 114, (1), т.1, б. „б” във връзка с втората хипотеза на т.2 от същата разпоредба на ЗППЦК.**

| Стойност на активите одитирания към 31.12.2013 г. лева | на отчет | Стойност на активите по неодитирания отчет към 30.09.2014 г. лева | Стойност на задължението в лева | на Праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б”б” от ЗППЦК в лева |
|--|----------|---|--|---|
| 549 136 000 | | 578 916 000.00 | главница: 45 403 623 лихва: 3-месечен EURIBOR+2.850% | 10 982 720.00 |

Съгласно разпоредбата на чл.114, ал.4 от ЗППЦК, в стойността на задълженията и вземанията по ал. 1, т. 2 и 3 се включват и договорените лихви.

От горната таблици е видно, че общата стойност на обезпечената сделка, която ще бъде гарантирана от „СОФАРМА” АД като поръчител, надвишава прага по чл. 114, ал. 1, т. 1, буква ”б” във връзка с т.2 от същата разпоредба на 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

През 2011 година Общото събрание на акционерите на “СОФАРМА” АД, на свое заседание, проведено на 29.06.2011 г., е овластило Съвета на директорите на дружеството да сключи договор за поръчителство, по силата на който “СОФАРМА” АД ще обезпечи вземанията на финансова институция /банка/ към кредитополучателя “СОФАРМА ИМОТИ” АДСИЦ за кредит, свързан с изграждането на бизнес сгради, който кредит е на стойност 30 000 000 /тридесет милиона/ евро за срок от 10 години. В една от изградените бизнес сгради - Сграда А на Административно-търговски комплекс „Софарма Бизнес Тауърс”, с административен адрес – гр. София, район „Изгрев“, ул. „Лъчезар Станчев” № 5, днес се помещава представителният офис на “СОФАРМА” АД, както и офисите, в които осъществяват дейността си едни от основните структурни единици на дружеството. С обезпечената сделка, предмет на настоящия раздел от

Мотивирания доклад, „СОФАРМА ИМОТИ” АДСИЦ договаря с „Банка ДСК” ЕАД по добри условия, при които рефинансира същия кредит - дължимата годишна лихва по рефинансирания кредит включва сбора от променлива част базирана на 1М (едномесечен) EURIBOR и договорна лихвена надбавка в размер на 3,75 % , а дължимата годишна лихва по договора с Банка ДСК ЕАД включва сбора от променлива част базирана на 3М (тримесечен) EURIBOR и договорна лихвена надбавка в размер на 2,85 %.. Тези условия рефлектират благоприятно и върху тежестта на поетия от „СОФАРМА” АД ангажимент като поръчител.

РАЗДЕЛ II.

СКЛЮЧВАНЕ НА ДОГОВОР, ПО СИЛАТА НА КОЙТО „СОФАРМА” АД КАТО НАЕМАТЕЛ ЩЕ СКЛЮЧИ ДОГОВОР С НАЕМОДАТЕЛЯ „СОФАРМА ИМОТИ” АДСИЦ ЗА НАЕМ НА ОФИС – 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 овласти Съвета на директорите за сключването на сделка под формата на Анекс към действащия между страните Договор за наем от 01.08.2012 г., по силата на която сделка „СОФАРМА” АД ще наеме собствения на „СОФАРМА ИМОТИ” АДСИЦ недвижим имот, представляващ обособен обект - **реална част от Офис-1-А19** (едно тире буква „А” деветнадесет), намиращ се на етаж 19 (деветнадесети), кота +67,55, на Сграда А на Административно-търговски комплекс „Софарма Бизнес Тауърс”, с административен адрес – гр. София, район „Изгрев“, ул. „Лъчезар Станчев” (предишна ул. „170“) № 5 (пет), който е изграден в УПИ I (първи) от кв. 2 (две) 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 (девет хиляди и двеста) кв. м., с административен адрес – гр. София, район „Изгрев“, ул. „Лъчезар Станчев” (предишна ул. „170“) № 5 (пет); 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 – двадесети, 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 на Офис-1-А19 в размер на 312,12 (триста и дванадесет цяло и дванадесет стотни) кв. м., състоящо се от 271,41 (двеста седемдесет и едно 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, **която реална част е с брутна наемна площ от 155,72 (сто петдесет и пет цяло и седемдесет и две стотни) кв.м., от които 135,41 (сто тридесет и пет цяло и четиридесет и една стотни) кв. м. нетна наемна площ и 20,31 (двадесет цяло и тридесет и една стотни) кв.м. общи части**, с граници: северозапад – фасада; североизток – аварийно стълбище, коридор, асансьорни клетки, коридор, аварийно стълбище; югоизток – фасада; югозапад – фасада.

2. СТРАНИ ПО СДЕЛКАТА

НАЕМАТЕЛ: „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 и представляващ дружеството.

НАЕМОДАТЕЛ: „СОФАРМА ИМОТИ” АДСИЦ, търговско дружество, учредено и съществуващо по законите на Република България, вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 175059266 и със седалище и адрес на управление в гр.София 1756, район Изгрев, ул. Лъчезар Станчев № 5, Комплекс „Софарма Бизнес Тауърс”, бл. А, ет. 20, 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. 6 от ЗППЦК

По смисъла на разпоредбата на чл.114, ал.6 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;
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.”

Съгласно чл. 114, ал.9 от ЗППЦК, „разпоредбата на чл.114, ал.1 не се прилага в случаите на сделки, извършени при осъществяване на обичайната търговска дейност на дружеството, включително при сключване на договори за банкови кредити и предоставяне на обезпечения, освен ако в тях участват заинтересовани лица.”

В предложената за одобрение сделка участва заинтересовано лице по смисъла на чл.114, ал.6, т.2 от ЗППЦК, а именно: Огнян Иванов Донеv, който е Изпълнителен член на Съвета на директорите и представляващ публичното дружество „СОФАРМА” АД, притежава пряко и непряко над 25 % от гласовете в общото събрание на насрещната страна по сделката – публичното дружество „СОФАРМА ИМОТИ”АДСИЦ.

На основание чл.114а, ал.4 от ЗППЦК, заинтересованите лица не могат да упражняват правото си на глас в Извънредното Общо събрание на дружеството, насрочено за 19.12.2014 г.

4. УСЛОВИЯ НА СДЕЛКАТА И СРОК ЗА СКЛЮЧВАНЕ

Съветът на директорите предлага следните основни условия на сделката, която ще се сключи като Анекс към действащия между страните Договор за наем от 01.08.2012 г.:

Брутна наемна площ: 155,72 (сто петдесет и пет цяло и седемдесет и две стотни) кв.м., от които 135,41 (сто тридесет и пет цяло и четиридесет и една стотни) кв. м. нетна наемна площ и 20,31 (двадесет цяло и тридесет и една стотни) кв.м. общи части

Наемна цена: 12 евро/кв.м на месец

Възнаграждение за услуги: 2 евро/кв.м на месец

Наемната цена и възнаграждението за услуги са определени съобразно изготвена актуална пазарна оценка от лицензирания оценител Румен Димитров Михайлов, неразделна част от настоящия Мотивиран доклад.

Наемен срок: до 01.08.2022 г. Този срок е съобразен със срока на действие на сключения и действащ между страните по настоящата сделка Договор за наем от 01.08.2012 г., подписан след решение на Общото събрание на акционерите на „СОФАРМА” АД, с което решение и на основание чл.114, ал.1 от ЗППЦК, е овластен управителния орган на дружеството да сключи този договор. Недвижимият имот, обект на настоящата сделка, която се предвижда да бъде оформена като Анекс към Договора за наем от 01.08.2012 г., ще се наеме при условията на действащия вече договор и тези, предложени с настоящия Мотивиран доклад.

Прогнозната годишна стойност на сделката, с предмет описания в т.1 обект, възлиза на 26 160.96 евро;

Общата прогнозна стойност на сделката, с предмет описания в т.1 обект за оставащия срок на действие на Договора за наем от 01.08.2012 г. (7 години и 7 месеца, считано от 01.01.2015 г., към която дата се очаква да влезе в сила анекса към договора за наем от 01.08.2012 г.), ще е до 198 387.28 евро (388 011.79 лева при курс 1 евро = 1.95583 лв. за целите на определяне праговете по чл.114, ал.1/ЗППЦК).

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

5. ЛИЦА, В ЧИЯТО ПОЛЗА СЕ СКЛЮЧВА СДЕЛКАТА

Сделката е в полза на двете страни.

6. ПРЕЦЕНКА НА УСЛОВИЯТА ПО ЧЛ. 114, ал. 1 ОТ ЗППЦК

Тези условия се преценяват, когато по силата и в изпълнение на сделката:

- Публичното дружество придобива, прехвърля, получава или предоставя за ползване или като обезпечение под каквато и да е форма активи на обща стойност над:

а) една трета от по-ниската стойност на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на дружеството;

б) 2 на сто от по-ниската стойност на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на дружеството, когато в сделките участват заинтересовани лица;

- 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 и като се отчете участието на заинтересовано лице по смисъла на чл.114, ал.6, т.2 от ЗППЦК, за публичното дружество „СОФАРМА” АД възникват следните обстоятелства:

А/ Дружеството получава за ползване под наем актив, чиято крайна пазарна стойност при финансова амортизация от получаване на доход от наем възлиза на 256 122.57 евро или 500 932.21 лева (1 евро = 1.95583 лв), съгласно изготвената актуална пазарна оценка на имота – чл.114, ал.1, буква „б” от ЗППЦК:

| Стойност на активите по одитирания отчет към 31.12.2013 г. в лева | Стойност на активите по неодитирания отчет към 30.09.2014 г. в лева | Стойност на наетия актив в лева | Праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б”б” от ЗППЦК в лева |
|---|---|---------------------------------|--|
| 549 136 000.00 | 578 916 000.00 | 500 932.21 | 10 982 720.00 |

Б/ За дружеството възниква задължение за плащане на наемна цена в размер до 392 144.00 лева за срока на действие на Договора за наем от 01.08.2012 г. - чл. 114, ал.1, т.2 – втората хипотеза от ЗППЦК:

| Стойност на активите по одитирания отчет към 31.12.2013 г. в лева | Стойност на активите по неодитирания отчет към 30.09.2014 г. в лева | Стойност на задължението в лева | Праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б”б” от ЗППЦК в лева |
|---|---|---------------------------------|--|
| 549 136 000.00 | 578 916 000.00 | 388 011.79 | 10 982 720.00 |

От горните таблици е видно, че стойността на актива, който се предвижда да бъде получен за ползване под наем, както и стойността на задължението за плащане на наем, не надвишават праговете, определени при условията на чл. 114, ал. 1, т. 1, буква ”б” и т.2-втората хипотеза от ЗППЦК, но предвид наличието в последните три години на сделка между същите страни, надвишаваща тези прагове, за сключването на която е взето решение на Общото събрание на акционерите на публичното дружество „СОФАРМА”АД, проведено на 29.06.2011 г., то на основание чл.114, ал.5 от ЗППЦК е необходимо Съвета на директорите да бъде изрично овластен с решение на Общото събрание на акционерите за сключване на описаната в този Мотивиран доклад сделка.

7. ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТ НА ПРЕДЛАГАНАТА СДЕЛКА

На 29.06.2011 г., ОСА на “СОФАРМА” АД е овластило Съвета на директорите да сключи договор за наем, по силата на който “СОФАРМА” АД наема собствените на наемодателя “СОФАРМА ИМОТИ” АДСИЦ недвижими имоти – офиси и паркоместа, находящи се в Сграда А на Административно-търговски комплекс „Софарма Бизнес

Тауърс”, с административен адрес в гр. София, район „Изгрев“, ул. „Лъчезар Станчев” № 5, който комплекс е изграден в УПИ I (първи) от кв. 2 (две) 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“. Договорът за наем е сключен на 01.08.2012 г. и е със срок на действие до 01.08.2022 г. С настоящата сделка ще се увеличи броя на ползваните под наем от „СОФАРМА” АД офиси, като в резултат дружеството ще има възможност да обезпечи с подходящи работни помещения повече от своите структурни единици. Месечната наемна цена, заедно с таксата за обслужване, определени с актуална пазарна оценка на имота, изготвена при спазване изискванията на чл.114, ал.4 от ЗППЦК, не надвишава размера на месечния наем, договорен в съответствие с решението, взето от ОСА на 29.06.2011 г.

РАЗДЕЛ III.

СКЛЮЧВАНЕ НА ДОГОВОР, ПО СИЛАТА НА КОЙТО „СОФАРМА” АД ЩЕ ВСТЪПИ КАТО СЪДЛЪЖНИК ПО ДОГОВОР ЗА КРЕДИТ С КРЕДИТОПОЛУЧАТЕЛ „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД И КРЕДИТОР „РАЙФАЙЗЕНБАНК/БЪЛГАРИЯ” ЕАД И ЩЕ УЧРЕДИ ЗАЛОГ НА МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ ЗА ОБЕЗПЕЧАВАНЕ ВЗЕМАНИЯТА НА „РАЙФАЙЗЕНБАНК/БЪЛГАРИЯ” ЕАД ПО ДОГОВОРА ЗА КРЕДИТ – 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 овласти Съвета на директорите за сключването на Договор, по силата на който „СОФАРМА” АД ще встъпи като съдлъжник по Договор за кредит с кредитополучател „Софарма Трейдинг” АД и кредитор „Райфайзенбанк/България” ЕАД, както и да учреди залог на машини и съоръжения за обезпечаване вземанията на „Райфайзенбанк/България” ЕАД към кредитополучателя „Софарма Трейдинг” АД, произтичащи от Договор за Револвиращ кредит, сключен на 04.09.2014 г., с възможност за издаване на банкови гаранции/акредитиви в размер на 5 000 000 /пет милиона/ Евро, с лихва за усвоените оборотни средства: 1М EURIBOR +2.80%, такса за издаване гаранции/акредитиви и рискова премия: 0.8% год. и срок за погасяване на всички, дължими по Договора суми (главница, Лихва, комисиони, евентуална Наказателна лихва, разноси): 25.06.2017 г., като крайният срок на погасяване на Лимита за оборотни средства е 25.04.2015 г.

2. СТРАНИ ПО СДЕЛКАТА

СЪДЛЪЖНИК И ЗАЛОГОДАТЕЛ: „СОФАРМА” АД, 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 и представляващ дружеството.

КРЕДИТОР: „РАЙФАЙЗЕНБАНК/БЪЛГАРИЯ” ЕАД, вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 831558413 и със седалище и адрес на управление в гр. София 1504, район Средец, ул. ”Гогол” № 18-20, представлявано от Добромир Славов Добрев – член на Управителния съвет, действащ като пълномощник на Изпълнителните директори Евелина Милтенова Великова и Ани Василева Ангелова, съгласно пълномощно с нотариално удостоверяване на подписите рег. № 3800/02.06.2014 г. и с нотариално удостоверяване на съдържанието

рег.№3801/02.06.2014г., том 1, акт №83 по описа на Лили Лакова – Нотариус, с район на действие Софийски районен съд, рег. № 151 на Нотариалната камара, и Евелина Милтенова Великова – Изпълнителен директор

ДЛЪЖНИК: „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД, вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 103267194 и със седалище и адрес на управление в гр.София 1756, район Изгрев, ул. Лъчезар Станчев № 5, Комплекс „Софарма Бизнес Тауърс”, сграда А, ет. 12, представлявано от Димитър Георгиев Димитров в качеството му на Изпълнителен директор и представляващ дружеството.

3. УЧАСТИЕ НА ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА В СДЕЛКАТА ПО СМИСЪЛА НА ЧЛ. 114, ал. 6 от ЗППЦК

По смисъла на разпоредбата на чл.114, ал.6 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;

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.

Съгласно чл. 114, ал.9 от ЗППЦК, разпоредбата на чл.114, ал.1 не се прилага в случаите на сделки, извършени при осъществяване на обичайната търговска дейност на дружеството, включително при сключване на договори за банкови кредити и предоставяне на обезпечения, освен ако в тях участват заинтересовани лица.”

Участието на заинтересовано лице, по смисъла на чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК, в предложената за одобрение сделка, се обуславя от обстоятелството, че Огнян Иванов Донов, като Изпълнителен директор на публичното дружество „СОФАРМА” АД, участва и в управителния орган на дружеството-кредитополучател, чиито задължения се обезпечават пред банката чрез поемане на задължения като съдлъжник и предоставяне на обезпечение под формата на залог на машини и съоръжения.

На основание чл.114а, ал.4 от ЗППЦК заинтересованите лица не могат да упражняват правото си на глас в Извънредното Общо събрание на дружеството, насрочено за 19.12.2014 г.

4. УСЛОВИЯ НА СДЕЛКАТА И СРОК ЗА СКЛЮЧВАНЕ

Съветът на директорите предлага следните основни условия на сделката:

А/ „СОФАРМА” АД ще встъпи като съдлъжник по Договор за кредит със следните параметри:

Вид и размер на кредита - револвиращ кредит, с възможност за издаване на банкови гаранции/акредитиви в размер на 5 000 000 /пет милиона/ Евро (9779159.00 лева при курс 1 евро = 1.95583 лева);

Лихва за усвоените оборотни средства: 1M EURIBOR +2.80 %;

Такса за издаване гаранции/акредитиви и рискова премия: 0.8 % годишно;

Срок за погасяване на всички, дължими по Договора суми (главница, Лихва, комисиони, евентуална Наказателна лихва, разноски): 25.06.2017 г., като крайният срок на погасяване на Лимита за оборотни средства е 25.04.2015 г.

Б/ „СОФАРМА” АД ще учреди втори по ред залог върху следните собствени машини и съоръжения за обезпечаване вземанията на „Райфайзенбанк/България” ЕАД към кредитополучателя „Софарма Трейдинг” АД, произтичащи от посочения Договор за кредит: Таблетни системи Фете – 4 броя, Блистер автомати Улман – 2 броя, Система за филмиране Боле, Гранулиращи системи Бош Хютлин – 3 броя.

При определяне стойността на предоставеното като обезпечение имущество следва да се приложи разпоредбата на чл.114, ал.4 от ЗППЦК, а именно: Стойността на предоставяно за ползване или като обезпечение имущество е по-високата между пазарната му цена и стойността му съгласно последния одитиран финансов отчет на дружеството. Пазарна цена е цената, определена съгласно оценка на независими оценители по чл. 5 от Закона за независимите оценители. През м. Октомври 2014 г. е изготвен Доклад за експертна оценка на машини и съоръжения от „Фортън“ АД. Съгласно изготвената оценка справедлива пазарна стойност на предложените за обезпечение активи към 22.10.2014 г. е в размер на 11 689 244 лв. По последния одитиран финансов отчет на дружеството предложените за обезпечение активи са на стойност 12 910 359 лв. Извлечение от Инвентарна книга на „СОФАРМА“ АД към 31.12.2013 г. и изготвената подробна пазарна оценка на „Фортън“ АД, съставляват неразделна част от Мотивирания доклад.

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

Срок за сключване на сделката: след датата на провеждане на Общо събрание на акционерите на „СОФАРМА” АД, на което е взето решението за овластяване Съвета на директорите на дружеството да извърши описаната сделка.

5. ЛИЦА, В ЧИЯТО ПОЛЗА СЕ СКЛЮЧВА СДЕЛКАТА

Сделката е в полза на „Райфайзенбанк/България” ЕАД, като с нея се обезпечават задължение на свързано със „СОФАРМА” АД лице- дъщерното дружество „Софарма Трейдинг” АД.

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:

- Публичното дружество придобива, прехвърля, получава или предоставя за ползване или като обезпечение под каквато и да е форма активи на обща стойност над:

а) една трета от по-ниската стойност на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на дружеството;

б) 2 на сто от по-ниската стойност на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на дружеството, когато в сделките участват заинтересовани лица;

- 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 и като се отчете участието на заинтересовано лице по смисъла на чл.114, ал.6, т.2 от ЗППЦК, за публичното дружество „СОФАРМА” АД възникват следните обстоятелства:

А/ За дружеството възниква задължение към финансовата институция – „Райфайзенбанк/България” ЕАД, произтичащо от встъпването му като съдлъжник по договора за кредит с кредитополучател „Софарма Трейдинг” АД:

| Стойност на активите по одитирания отчет към 31.12.2013 г. в лева | Стойност на активите по неодитирания отчет към 30.09.2014 г. в лева | Стойност на задължението в лева | Праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б”б” от ЗППЦК в лева |
|---|---|--|--|
| 549 136 000 | 578 916 000 | главница: 9 779 150 Лихва: 1М EURIBOR +2.80% | 10 982 720.00 |

Б/ Дружеството предоставя като обезпечение актив, чиято стойност възлиза на 12 910 359 лв. - чл.114, ал.1, буква „б” от ЗППЦК:

| Стойност на активите по одитирания отчет към 31.12.2013 г. в лева | Стойност на активите по неодитирания отчет към 30.09.2014 г. в лева | Стойност на предоставения като обезпечение актив в лева | Праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б”б” от ЗППЦК в лева |
|---|---|---|--|
| 549 136 000.00 | 578 916 000.00 | 12 910 359.09 | 10 982 720.00 |

Съгласно разпоредбата на чл.114, ал.4 от ЗППЦК, в стойността на задълженията и вземанията по ал. 1, т. 2 и 3 се включват и договорените лихви.

От горните таблици е видно, че стойността на предоставените като обезпечение активи и размера на възникващото за „СОФАРМА” АД задължение като съдлъжник по договора за кредит, надвишават прага по чл. 114, ал. 1, т. 1, буква ”б” и т.2 - втората хипотеза от ЗППЦК, поради което е необходимо Съвета на директорите да бъде изрично овластен за сключване на предложената сделка с решение на Извънредното Общо събрание на акционерите на дружеството, насрочено за 19.12.2014 г..

7. ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТ НА ПРЕДЛАГАНАТА СДЕЛКА

„СОФАРМА” АД е с основен предмет на дейност производство на лекарствени продукти. Приходите и печалбата за дружеството от осъществяването на този предмет на дейност са пряко и непосредствено свързани с реализирането на произведената от дружеството продукция на местния и чуждестранен пазар, в която дейност основна

роля имат търговците на едро с лекарствени продукти – дистрибутори на произведените от „СОФАРМА” АД стоки.

„Софарма Трейдинг” АД е с основен предмет на дейност „търговия на едро и дребно с лекарствени продукти и санитарно-хигиенни материали”. По силата на сключен договор за покупко-продажба на лекарства, дружеството реализира на пазара голяма част от продуктите, произведени от „СОФАРМА” АД, като така разширява портфолиото си и създава възможности за генериране на приходи и увеличаване на финансовия резултат.

На 04.09.2014 г. между „Райфайзенбанк (България)” ЕАД и „Софарма Трейдинг” АД е сключен Договор за Революиращ кредит за 5 000 000 /пет милиона/ Евро. Съгласно чл. 5.14 от Договора, „Софарма Трейдинг” се задължава да осигури поемане от страна на „СОФАРМА” АД на ангажимент като съдължник по Договора, както и да осигури обезпечаване на Кредита чрез учредяване на особен залог върху машини, съоръжения и оборудване, собственост на „СОФАРМА” АД. В случай, че в определения от Банката срок не бъде прието решение на общото събрание на акционерите на „СОФАРМА” АД, с което Съветът на директорите на дружеството да бъде овластен да сключи описаните обезпечителни сделки, то Банката може да се възползва от правото си да преустанови предсрочно ползването на Лимита за оборотни средства, като крайният срок за погасяване на всички дължими суми по Лимита за оборотни средства (вкл. главница, Лихва, евентуална Наказателна лихва, комисиони, такси и разноски) става 30.12.2014 г.

Към момента сумата по кредита е напълно усвоена и е използвана изцяло за погасяване на търговски задължения на „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД към „СОФАРМА” АД. Като резултат икономическата изгода за „СОФАРМА” АД се изразява в намаляване на краткосрочните задължения към банки в размер на 5 млн. евро, което води до подобряване на финансовите показатели, както и до ефективно намаляване на разходите за лихви и увеличаване на нетната печалба с 300 хил. лв. на година. В случай, че към 30.12.2014 г. кредитът се превърне в изискуем съществува риск от увеличение на търговските вземания на „СОФАРМА” АД към „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД в размер на 5 млн. евро, поради необходимостта дъщерното дружество да осигури в кратък срок сумата за рефинансиране на банковия заем, което би рефлектирало на „СОФАРМА” АД в увеличение на размера на общия дълг с 5 млн. евро, както и в увеличение на разходите за лихви и съответно в намаление на финансовия резултат с 300 хил. лв. на година.

Като търговец на едро, „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД участва с продуктите на „СОФАРМА” АД в процедури по ЗОП за доставка на лекарствени продукти на болници и други здравни заведения, както и в договарянията с Министерство на здравеопазването за доставка на лекарствени продукти, чиято стойност се поема изцяло или частично от НЗОК, при които процедури и договаряния един от основните елементи е предоставянето на банкови гаранции за добро изпълнение на сключените договори.

Чрез изпълнението на предложената сделка, „СОФАРМА” АД косвено гарантира сигурност относно реализирането на значителен дял от произведените лекарствени продукти на местния болничен пазар.

Като дружество-майка, „СОФАРМА” АД е пряко заинтересовано от стабилните положителни финансови резултати на дъщерното дружество „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД и счита предложената сделка за целесъобразна.