

## 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 05.06.2020 г., за одобрение и овластяване лицата, представляващи Дружеството относно тяхното сключване.**

Настоящият доклад е изготвен и приет от Съвета на директорите на “СОФАРМА” АД, гр. София, на заседание, проведено на 24.04.2020 г. при спазване разпоредбите на чл. 114а, ал. 1 и ал. 2 от ЗППЦК, чл. 46 от Наредба № 2 от 17.09.2003 на Комисия за финансов надзор за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа и Устава на дружеството.

При изготвянето и приемането на настоящия доклад не участват г-н Огнян Донеv – Председател на Съвета на директорите и г-жа Весела Стоева – Зам. – председател на Съвета на директорите Докладът е изготвен и приет от останалите членове на Съвета на директорите.

Съгласно чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК, настоящият доклад на Съвета на директорите на Дружеството е част от материалите по съответните точки от дневния ред на Общото събрание на акционерите, насрочено за 05.06.2020 г., а също и при евентуалното провеждане на събранието на посочената в поканата за свикването му резервна дата.

Целта на настоящия доклад е да запознае акционерите на “СОФАРМА” АД със съществените условия и целесъобразността на сделки от приложното поле на чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, предложени за одобрение от Редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 05.06.2020 г., с оглед взимане на информирано решение от акционерите за овластяване лицата, представляващи “СОФАРМА” АД относно сключването на тези сделки.

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

**Предмет на настоящия доклад са следните сделки:**

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

**Раздел Втори – Договор за покупко-продажба на лекарствени продукти и други продукти със значение за здравето на човека 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** - Договор за извършване на услуги по преддистрибуция на лекарствени продукти и влог между „Софарма“ АД като влогодател и „Софарма Трейдинг“ АД като влогоприемател – сделка, попадаща в обхвата на чл. 114, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК

**Раздел Четвърти** – Договор за маркетингови услуги между „Софарма“ АД като възложител и получател на услугите и „Софармаси“ ЕООД като изпълнител – сделка, попадаща в обхвата на чл. 114, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК;

**Раздел Пети** – Договор за наем на недвижим имот между „Софарма“ АД като наемодател „Софарма Трейдинг“ АД като наемател - сделка, попадаща в обхвата на чл.114, ал.1, т.3 и т.7 от ЗППЦК.

**Раздел Шести** - Рамков договор за наем на конферентни площи между „Софарма“ АД като наемател и „Софарма имоти“ АДСИЦ като наемодател– сделка, попадаща в обхвата на чл. 114, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК;

**Съветът на директорите информира акционерите за следното:**

По смисъла на разпоредбата на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК, Заинтересовани лица са членовете на управителните и контролните органи на публичното дружество, лицата - представители на юридически лица, членове на такива органи, неговият прокурист, лица, които пряко и/или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството или го контролират, а при сделки на дъщерно дружество - членовете на управителните и контролните му органи, лицата - представители на юридически лица, членове на такива органи, неговият прокурист, лица, които пряко и/или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството, различни от публичното дружество, както и свързаните с тях лица, когато те:

1. са страна, неин представител или посредник по сделката или в тяхна полза се извършват сделките или действията, или

2. притежават пряко и/или непряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание или контролират юридическо лице, което е насрещна страна, неин представител или посредник по сделката или в чиято полза се извършват сделките или действията, или

3. са членове на управителни или контролни органи, представители на юридически лица, членове на такива органи или прокуристи на юридическо лице по т. 1 и 2.

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

а) лицата, едното от които контролира другото лице или негово дъщерно дружество;

б) лицата, чиято дейност се контролира от трето лице;

в) лицата, които съвместно контролират трето лице;

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

14. "Контрол" е налице, когато едно лице:

а) притежава, включително чрез дъщерно дружество или по силата на споразумение с друго лице, над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на едно дружество или друго юридическо лице; или

б) може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на управителния или контролния орган на едно юридическо лице; или

в) може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на юридическо лице.“

На основание чл. 114а, ал. 5 от ЗППЦК, посочените в отделните раздели на Мотивирания доклад заинтересовани лица, както и свързаните с тях лица, определени по смисъла на §1, т. 13 и 14 от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, независимо дали са упоменати в Мотивирания доклад или не, не могат да упражняват правото си на глас в Общото събрание на Дружеството, насрочено за 5 юни 2020 г., при взимане на решение за овластяване на Съвета на директорите/представляващия Дружеството да сключи съответната предложена сделка. При определяне на кворума за вземане на решение ще се вземат предвид всички представени на Общото събрание гласове, а при определяне на мнозинството за вземане на решение няма да се включват гласовете на заинтересованите лица.

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

## **РАЗДЕЛ ПЪРВИ**

### **СКЛЮЧВАНЕ НА ДОГОВОР ЗА МАРКЕТИНГОВИ УСЛУГИ МЕЖДУ „СОФАРМА“ АД КАТО ВЪЗЛОЖИТЕЛ И ПОЛУЧАТЕЛ НА УСЛУГИТЕ И „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД КАТО ИЗПЪЛНИТЕЛ И ДОСТАВЧИК – СДЕЛКА, ПОПАДАЩА В ОБХВАТА НА ЧЛ. 114, АЛ. 1, Т. 2 ОТ ЗППЦК**

#### **1. ПРЕДМЕТ НА СДЕЛКАТА**

Предлага се Общото събрание на акционерите на „СОФАРМА“ АД да овласти представляващия Дружеството за сключването на договор за извършване на маркетингови услуги за лекарствени продукти и други продукти със значение за здравето на човека между „СОФАРМА“ АД като Възложител и „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД като Изпълнител, по силата на който за „СОФАРМА“ АД ще възникнат задължения към „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД в общ размер на сделката до 5 000 000 лева /пет милиона лева/ без ДДС за период от три години, считано от 01.07.2020 г. до 30.06.2023г. Предложеният за гласуване договор ще замени гласувания на 13.12.2019 година с цел изравняване на сроковете за валидност на договора при двете страни.

#### **2. СТРАНИ ПО СДЕЛКАТА**

**ВЪЗЛОЖИТЕЛ:** „СОФАРМА“ АД, със седалище и адрес на управление – гр. София, район Надежда, ул. „Илиенско шосе“ № 16, ЕИК 831902088, представлявано от Огнян Донев, в качеството му на Изпълнителен директор и представляващ дружеството.

**ИЗПЪЛНИТЕЛ:** „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД, със седалище и адрес на управление - гр. София, ул. „Лъчезар Станчев“ № 5, „Софарма Бизнес Тауърс“, сграда А, ет. 12, ЕИК:103267194, представлявано от Димитър 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**

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

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

На основание чл. 114а, ал. 5 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 5 юни 2020 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 НА СДЕЛКАТА

Срокът на действие на договора ще бъде определен на три години, считано от 01 юли 2020 година до 30.06.2023.

Стойност на сделката - до 5 000 000 лева /пет милиона лева / без ДДС /.

Преди началото на всеки календарен месец страните по сделката ще съгласуват план за маркетинговите активности и другите видове маркетингови услуги, които следва да бъдат осъществени в рамките на съответния месец. Цената за предоставените услуги за всеки календарен месец ще се заплаща от „СОФАРМА” АД на база действително извършените и приети услуги срещу издадени от „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД фактури.

#### 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 към дъщерното дружество „Софарма Трейдинг“ АД за плащане на изработените и доставени в изпълнение на договора услуги на обща прогнозна стойност до 5 000 000 лева /пет милиона лева/ без ДДС за срока на договора.

По отношение на „Софарма“ АД, „Софарма Трейдинг“ АД не е заинтересовано лице по смисъла на чл.114, ал.7 във връзка с §1, т.13 и 14 от ЗППЦК, поради което по силата и във връзка с предложената сделка не възниква задължение за Дружеството към заинтересовано лице или в полза на заинтересовано лице и приложимият праг за сделката следва да се определи съгласно чл.114, ал.1, т.2, предложение първо във връзка с чл.114, ал.1, т.1 , б.“а“ от ЗППЦК.

Стойност на активите по баланс към 31.12.2019 г., одитиран и разкрит публично /в лева/	Стойност на активите по баланс към 31.12.2019 г. – разкрит публично /в лева/	Стойност на задължението в лева за срока на договора	Праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. "а" от - ЗППЦК в лева
678 765 000	679 613 000	5 000 000	226 255 000

Видно от горната таблица, стойността на предлаганата сделка самостоятелно не надвишава посочените прагове и за сключването ѝ.

Независимо от изложеното, доколкото разглежданата сделка в съвкупност със сделките, предложени за сключване и предмет на настоящия Мотивиран доклад, със същото лице (на срещна страна по сделката) и негово свързано лице, надвишава прага по чл. 114, ал. 1, т.1 , б.“а“ от ЗППЦК, ирелевантно е ненадвишаването на прага с конкретната сделка и по-нататъшното изследване на праговете по чл. 114, ал. 1 във вр. с чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК, доколкото надвишаването на един от праговете, независимо от ненадвишаване на останалите, по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК обуславя необходимост от овластяване на Съвета на директорите на Дружеството за сключването на разглежданата сделка от Общото събрание на акционерите на „СОФАРМА“ АД.

## 7. ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТ НА ПРЕДЛАГАНАТА СДЕЛКА

„СОФАРМА“ АД е с основен предмет на дейност производство на лекарствени продукти. Произведената продукция на „СОФАРМА“ АД е предназначена за реализация в рамките на територията на Република България и на чуждестранния пазар.

Маркетинговите активности са насочени към създаване на рентабилност в работата на предприятията, като се използват за насочване на потока от продукти от производителя до клиента. Като производител на лекарствени продукти, „СОФАРМА“ АД има интерес да оптимизира управлението на продукцията си и пазарната реализация на тази продукция, в частност на продуктите, отпускани без рецепта. Възлагането на тази дейност на външен изпълнител, който притежава необходимия опит и разполага с достатъчно количество квалифициран в областта на маркетинга персонал, би довело до увеличаване на обема на реализираната на пазара продукция на „СОФАРМА“ АД, респективно до по-висока ефективност на вложените средства.

Като част от дейността си на търговец на едро на лекарствени продукти, „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД чрез добре развитата си структура от специалисти в областта на маркетинга предлага на своите клиенти различни видове услуги за маркетинг мениджмънт в сферата на фармацевтичната индустрия:

- анализи и данни за пазара - IMS и PharmMIS;
- мониторинг на конкуренцията;
- позициониране и промоция на лекарствени и нелекарствени продукти, адаптирайки стратегиите на клиента към спецификите на българския пазар;
- бързо и качествено покритие на точките на продажба;
- мърчъндайзинг, съответстващ на концепцията и философията на продуктите;
- промоционални и рекламни активности с индивидуален подход - отчитане на спецификата на продукта и неговите цели аудитории.

Гореизложените предимства обуславят избора на „СОФАРМА“ АД да определи за свой контрагент по конкретната сделка „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД. Допълнителен аргумент в полза на избора на „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД са установените трайни, взаимно изгодни и коректни търговски взаимоотношения между двете дружества.

Съчетавайки дистрибуторските и маркетингови функции и стимулирано от предвиденото възнаграждение, дружеството-изпълнител по предлаганата сделка ще допринесе съществено за увеличаване обема на продажбите на произвежданите от



„СОФАРМА“ АД лекарствени продукти, отпускани без лекарско предписание, на територията на страната, което ще доведе до увеличаване на приходите и финансовия резултат, и респективно – постигане на по-висока доходност за акционерите на „СОФАРМА“ АД.

Горезложеното обуславя двустранната икономическа изгода и целесъобразността на предлаганата сделка.

## РАЗДЕЛ ВТОРИ

### **СКЛЮЧВАНЕ НА ДОГОВОР ЗА ПОКУПКО-ПРОДАЖБА НА ЛЕКАРСТВЕНИ ПРОДУКТИ И ДРУГИ ПРОДУКТИ СЪС ЗНАЧЕНИЕ ЗА ЗДРАВЕТО НА ЧОВЕКА МЕЖДУ „СОФАРМА” АД КАТО ПРОДАВАЧ И „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД КАТО КУПУВАЧ – СДЕЛКА, ПОПАДАЩА В ОБХВАТА НА ЧЛ.114, АЛ.1, Т. 3 ОТ ЗППЦК**

#### **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 лекарствени продукти и други продукти със значение за здравето на човека /медицински изделия, санитарно хигиенни – материали, хранителни добавки/ 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 „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД в размер до 360 000 000 / триста и шестдесет милиона/ лева без ДДС за периода от 01.07.2020 г. до 30.06.2023 г.

#### **2. СТРАНИ ПО СДЕЛКАТА**

**ПРОДАВАЧ:** „СОФАРМА” АД, със седалище и адрес на управление – гр. София, район Надежда, ул. „Илиенско шосе” № , ЕИК 831902088, представлявано от Огнян Иванов Донеv, 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, регистрирано 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:

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

На основание чл. 114а, ал. 5 от ЗППЦК заинтересованите лица, 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 5 юни 2020 г. при взимане на решение за овластяване представляващия дружеството да сключи предложената сделка. При определяне на кворума за вземане на решение по изречение първо се вземат предвид всички представени на общото събрание гласове, а при определяне на мнозинството за вземане на решение не се включват гласовете на заинтересованите лица.

#### **4. УСЛОВИЯ И СРОК ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА СДЕЛКАТА**

Основните условия на предложената сделка са следните:

Срок на действие на договора: три години, считано от 01.07.2020 до 30.06.2023 г.

Предмет на сделката: покупко-продажба на лекарствени продукти и други продукти със значение за здравето на човека между „СОФАРМА“ АД като производител и продавач на стоките и „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД като купувач.

Стойност на сделката - общо за предвидения срок стойността на сделката възлиза на до 360 000 000 / триста и шестдесет милиона/ лева без ДДС.

За стойността на стоката по всяка конкретна доставка Продавачът ще издава фактура. Плащането ще се извършва по банков път срещу представена фактура.

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

#### **5. ЛИЦА, В ЧИЯТО ПОЛЗА СЕ СКЛЮЧВА СДЕЛКАТА**

Сделката е в полза и на двете страни.

**6. ПРЕЦЕНКА НА УСЛОВИЯТА ПО ЧЛ. 114, ал. 1, т. 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 за предвидения 3-годишен период до 360 000 000 / триста и шестдесет милиона/ лева от дъщерното дружество „Софарма Трейдинг” АД.

Сделката може да се определи като извършена при обичайната търговска дейност на публичното дружество, но предвид участието на заинтересовано лице, разпоредбата на ал.10 на чл.114 ЗППЦК е неприложима.

Същевременно, макар, че в сделката участва заинтересовано лице по смисъла на чл.114, ал.7 ЗППЦК, дружеството, към което възниква задължението в резултат на сделката - „Софарма Трейдинг“ АД не е заинтересовано лице. С оглед на това по силата и във връзка с предложената сделка **не** възниква вземане на Дружеството от длъжник – заинтересовано лице или в полза на заинтересовано лице, поради което приложимият праг за сделката следва да се определи съгласно чл.114, ал.1, т.3, предложение първо във връзка с чл.114, ал.1, т.1, б.“а” от ЗППЦК.

Стойност на активите по баланс към 31.12.2019 одитиран публично /в лева/	Стойност към разкрит 31.12.2019 г. – неодитиран и разкрит публично /в лева/	Стойност на вземането в лева	Праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б ”а” от ЗППЦК в лева
678 765 000	679 613 000	360 000 000	226 255 000

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 ИЗВЪРШВАНЕ НА УСЛУГИ ПО ПРЕДИСТРИБУЦИЯ НА ЛЕКАРСТВЕНИ ПРОДУКТИ И ВЛОГ МЕЖДУ „СОФАРМА“ АД КАТО ВЛОГОДАТЕЛ И „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД КАТО ВЛОГОПРИЕМАТЕЛ – 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 и овласти представляващия дружеството за сключването на сделка с предмет: Договор за извършване на услуги по предидистрибуция на лекарствени продукти и влог между „Софарма“ АД като влогодател и „Софарма Трейдинг“ АД като влогоприемател и изпълнител на услугите, по силата на който за „Софарма“ АД ще възникнат задължения към „Софарма Трейдинг“ АД в размер на 8 000 000 /осем милиона лева/ без ДДС за периода от 01.07.2020 г. до 30.06.2023г.

### **2. СТРАНИ ПО СДЕЛКАТА**

**ПРОДАВАЧ:** „СОФАРМА“ АД, със седалище и адрес на управление – гр. София, район Надежда, ул. „Илиенско шосе“ № , ЕИК 831902088, представлявано от Огнян Иванов Донеv, 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, регистрирано 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**

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

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

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

притежавашо повече от 25% от гласовете в ОС на „Софарма“ АД или упражняващо контрол върху него.

На основание чл. 114а, ал. 5 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 5 юни 2020 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 НА СДЕЛКАТА**

Срокът на действие на договора ще бъде определен на три години, считано от 01 юли 2020 година до 30.06.2023г.

Стойност на сделката: Общата прогнозна стойност на възнаграждението, което ще бъде изплатено на Влогоприемателя за срока на договора е в размер до 8 000 000 /осем милиона лева/ без ДДС за периода от 01.07.2020 г. до 30.06.2023г., т.е. в резултат на изпълнението на сделката за „Софарма“ АД ще възникне задължение към „Софарма Трейдинг“ АД в размер на: до 8 000 000 000 /осем милиона лева/ лв. без ДДС.

#### **5. ЛИЦА, В ЧИЯТО ПОЛЗА СЕ СКЛЮЧВА СДЕЛКАТА**

Сделката е в полза и на двете страни.

**6. ПРЕЦЕНКА НА УСЛОВИЯТА ПО ЧЛ. 114, ал. 1, т.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 доставените в изпълнение на договора услуги на обща прогнозна стойност до 8 000 000 /осем милиона лева/ без ДДС за срока на договора – сделка от типа на посочените в чл.114, ал.1, т.2 ЗППЦК.

Макар, че в сделката участва заинтересовано лице по смисъла на чл.114, ал.7 ЗППЦК, както е посочено в т.3 по-горе, дружеството, към което възниква задължението в резултат на сделката - „Софарма Трейдинг“ АД не е заинтересовано лице. С оглед на това по силата и във връзка с предложената сделка не възниква задължение за Дружеството към заинтересовано лице или в полза на заинтересовано лице, поради което приложимият праг за сделката следва да се определи съгласно чл.114, ал.1, т.2, предложение първо във връзка с чл.114, ал.1, т.1, б.„а“ от ЗППЦК.

Стойност на активите по баланс към 31.12.2019 г., одитиран и разкрит публично /в лева/	Стойност на активите по баланс към 31.12.2019 г. – разкрит публично /в лева/	Стойност на задължението в лева за срока на договора	Праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. "а" от ЗППЦК в лева
678 765 000	679 613 000	8 000 000	226 255 000

Видно от горната таблица, стойността на предлаганата сделка самостоятелно не надвишава посочените прагове и за сключването ѝ.

Независимо от изложеното, доколкото разглежданата сделка в съвкупност със сделките, предложени за сключване и предмет на настоящия Мотивиран доклад, със същото лице (на срещна страна по сделката) и негово свързано лице, надвишава прага по чл. 114, ал. 1, т.1 , б.“а“ от ЗППЦК, ирелевантно е ненадвишаването на прага с конкретната сделка и по-нататъшното изследване на праговете по чл. 114, ал. 1 във вр. с чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК, доколкото надвишаването на един от праговете, независимо от ненадвишаване на останалите, по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК обуславя необходимост от овластяване на Съвета на директорите на Дружеството за сключването на разглежданата сделка от 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.

Преддистрибуцията представлява част от логистичния процес, която има за цел да предложи логистично решение за производителите, свързано с оптималното управление на техните стоки и складове, а впоследствие – и улеснен процес по дистрибуция на стоките.

Основни фактори, влияещи при избор на логистични услуги по преддистрибуция, са наличието на достатъчно количество складови площи, подходящото месторазположение на същите, наличието на разработена система за управление на складовата дейност, както и добрия логистичен потенциал.

„СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД разполага с достатъчно налични складови площи за съхранение на лекарствени продукти, отговарящи на всички нормативни изисквания, както и обучен високо квалифициран персонал за осъществяване на пълна складова логистика на вложената за съхранение стока. Доказаното високо качество на предлаганите услуги от логистичното портфолио на компанията, обуславят избора на „Софарма“ АД да определи за свой контрагент по конкретната сделка „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД. Допълнителен аргумент в полза на избора на „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД са установените трайни, взаимно изгодни и коректни търговски взаимоотношения между двете дружества.

Обстоятелството, че „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД е с основен предмет на дейност търговия на едро и дребно с лекарствени средства и санитарно-хигиенни материали, обуславя естеството на интереса на СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД от сделката. Възникналите вземания в рамките на основната дейност на дружеството ще доведат до увеличаване на приходите и финансовия резултат, и респективно – постигане на по-висока доходност за акционерите на СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД.

Гореизложеното обуславя двустранната икономическа изгода и целесъобразността на предлаганата сделка.

## **РАЗДЕЛ ЧЕТВЪРТИ**

**ДОГОВОР ЗА МАРКЕТИНГОВИ УСЛУГИ МЕЖДУ „СОФАРМА” АД КАТО ВЪЗЛОЖИТЕЛ И ПОЛУЧАТЕЛ НА УСЛУГИТЕ И „СОФАРМАСИ“ ЕООД КАТО ИЗПЪЛНИТЕЛ – 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 представляващия Дружеството за сключването на договор за извършване на маркетингови услуги за лекарствени продукти, медицински изделия, санитарно-хигиенни материали и хранителни добавки между „СОФАРМА” АД като Възложител и „СОФАРМАСИ” ЕООД като Изпълнител, по силата на който за „СОФАРМА” АД ще възникнат задължения към „СОФАРМАСИ” ЕООД в общ размер за срока на сделката до 1 800 000 лева/един милион и осемстотин хиляди лева/ без ДДС за период от три години.

### **2. СТРАНИ ПО СДЕЛКАТА**

**ВЪЗЛОЖИТЕЛ:** „СОФАРМА” АД, със седалище и адрес на управление – гр. София, район Надежда, ул. „Илиенско шосе” № 16, ЕИК 831902088, представлявано от Огнян Донев, в качеството му на Изпълнителен директор и представляващ дружеството.

**ИЗПЪЛНИТЕЛ:** „СОФАРМАСИ” ЕООД, със седалище и адрес на управление - гр. София, ул. „Лъчезар Станчев“ № 5, „Софарма Бизнес Тауърс“, сграда А, ет. 12, ЕИК:203368853, представлявано от Валерия Видулова - Кънева, в качеството ѝ на Управител и представляващ дружеството.

### **3. УЧАСТИЕ НА ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА В ОПИСАНАТА ПО-ГОРЕ СДЕЛКА ПО СМИСЪЛА НА ЧЛ. 114, АЛ. 7 ОТ ЗППЦК**

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

Огнян Донев – представляващ публичното дружество „Софарма“ АД като страна по сделката, е член и на Съвета на директорите на „Софарма Трейдинг“ АД, което дружество е едноличен собственик на капитала на „Софармаси“ ЕООД – насрещна страна по сделката, което обуславя заинтересованост на посоченото лице по смисъла на чл.114, ал.7, т.3 ЗППЦК.

„СОФАРМАСИ“ ЕООД е дъщерно дружество на „Софарма“ АД /непряко чрез „Софарма трейдинг“ АД . Независимо от свързаността между двете дружества – страни по сделката, обуславяща се от обстоятелството, че „Софарма“ АД притежава повече от 50% от акциите с право на глас в общото събрание на „Софарма Трейдинг“ АД, което на свой ред е едноличен собственик на капитала на „СОФАРМАСИ“ ЕООД, от гледна точка на „Софарма“ АД, самото „СОФАРМАСИ“ ЕООД не е заинтересовано лице по смисъла на чл.114, ал.7 ЗППЦК, тъй като нито то, нито дружеството му майка „Софарма трейдинг“ АД не са нито член на Съвета на директорите на „Софарма“ АД, нито лице, което притежава пряко или непряко повече от 25% от гласовете в ОС на „Софарма“ АД или го контролира, нито свързано лице по смисъла на §1, т.13 от ЗППЦК с член на Съвета

на директорите на „Софарма“ АД или с лице, притежаващо повече от 25% от гласовете в ОС на „Софарма“ АД или упражняващо контрол върху него.

На основание чл. 114а, ал. 5 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 5 юни 2020 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 НА СДЕЛКАТА**

Срокът на действие на договора ще бъде определен на три години, считано от датата на сключването му.

Стойност на сделката - до 1 800 000 лева /един милион и осемстотин хиляди/ лева без ДДС общо за предвидения тригодишен период.

Страните по сделката ще съгласуват ежегодно план за маркетинговите услуги, които следва да бъдат осъществени в рамките на съответната година, за кои продукти на Възложителя ще се отнасят, както в кои обекти на Изпълнителя и през кои месеци или периоди на съответната календарна година ще се прилагат. Цената за предоставените услуги за всеки календарен месец в рамките на съответната година ще се заплаща от „СОФАРМА“ АД на база действително извършените през съответния месец и приети услуги срещу издадени от „СОФАРМАСИ“ ЕООД фактури.

#### **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 към „Софармаси“ ЕООД за плащане на доставените в изпълнение на договора услуги на обща прогнозна стойност до 1 800 000 лв. без ДДС за срока на договора – сделка от типа на посочените в чл.114, ал.1, т.2 ЗППЦК.

Сделката може да се определи като извършена при обичайната търговска дейност на публичното дружество, но предвид участието на заинтересовано лице, разпоредбата на ал.10 на чл.114 ЗППЦК е неприложима.

Същевременно, макар, че в сделката участва заинтересовано лице по смисъла на чл.114, ал.7 ЗППЦК , дружеството, към което възниква задължението в резултат на



сделката - „СОФАРМАСИ“ ЕООД не е заинтересовано лице. С оглед на това по силата и във връзка с предложената сделка не възниква задължение за Дружеството към заинтересовано лице или в полза на заинтересовано лице, поради което приложимият праг за сделката следва да се определи съгласно чл.114, ал.1, т.2, предложение първо във връзка с чл.114, ал.1, т.1 , б.“а“ от ЗППЦК.

Стойност на активите по баланс към 31.12.2019 г., одитиран и разкрит публично /в лева/	Стойност на активите по баланс към 31.12.2019 г. – разкрит публично /в лева/	Стойност на задължението в лева за срока на договора	Праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. ”а” от ЗППЦК в лева
678 765 000	679 613 000	1 800 000	226 255 000

Видно от горната таблица, стойността на предлаганата сделка не надвишава посочените прагове и за сключването ѝ.

Независимо от горното, тъй като „СОФАРМАСИ“ ЕООД е дъщерно на „Софарма Трейдинг“ АД, т.е. двете дружества са свързани помежду си, при преценката на условията по чл.114, ал.1 ЗППЦК посочената сделка следва да се преценява съвкупно, като се вземат предвид и сделките със „Софарма Трейдинг“. Доколкото разглежданата сделка в съвкупност със сделките, предложени за сключване и предмет на настоящия Мотивиран доклад, със „Софарма трейдинг“ (на срещна страна по сделката), надвишава прага по чл. 114, ал. 1, т.1 , б.“а“ от ЗППЦК, ирелевантно е ненадвишаването на прага с конкретната сделка и по-нататъшното изследване на праговете по чл. 114, ал. 1 във вр. с чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК, доколкото надвишаването на един от праговете, независимо от ненадвишаване на останалите, по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК обуславя необходимост от овластяване на Съвета на директорите на Дружеството за сключването на разглежданата сделка от Общото събрание на акционерите на „СОФАРМА” АД

С оглед горното, Съветът на директорите предлага Общото събрание да одобри предложената сделка и да овласти Съвета на директорите/представляващите дружеството за сключването ѝ.

## 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.

„СОФАРМАСИ” ЕООД е една от веригите аптеки, чрез които продуктите на “СОФАРМА” АД достигат до крайния клиент. Услугите свързани с активното предлагане, позициониране и реклама на продуктите без рецепта на даден фармацевтичен производител са неразделна част от взаимоотношенията между него и аптечните вериги. “СОФАРМА” АД работи с всички вериги аптеки по аналогичен начин с цел качествените и достъпни продукти, които компанията произвежда да бъдат представени на вниманието на пациента по адекватен начин.



Подобни маркетингови услуги включват редица дейности през календарната година, които осигуряват добро позициониране, промоционални дейности и т.н., насочени към популяризиране на продуктите на „Софарма“ АД сред крайните клиенти и увеличаване на приходите на дружеството.

## РАЗДЕЛ ПЕТИ

**ДОГОВОР ЗА НАЕМ НА НЕДВИЖИМ ИМОТ МЕЖДУ „СОФАРМА“ АД КАТО НАЕМОДАТЕЛ „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД КАТО НАЕМАТЕЛ - сделка, попадаща в обхвата на чл.114, ал.1, т.3 и т.7 от ЗППЦК.**

### **1. ПРЕДМЕТ НА СДЕЛКАТА**

Предлага се Общото събрание на акционерите на „СОФАРМА“ АД да овласти Съвета на директорите за сключването на сделка, по силата на която „СОФАРМА“ АД като наемодател да предостави на „Софарма Трейдинг“ АД като наемател за временно и възмездно ползване, за срок от 5 /пет/ години, собствения си недвижим имот, представляващ обект „Складова база за ГЛФ №2“, собственост на „Софарма“ АД, съставляващ обособена част от сградно застрояване, включващ функционално и физически свързани сгради с идентификатори 68134.1380.2109.5, 68134.1380.2109.7 и 68134.1380.2109.14 с РЗП 6777.70 кв.м./шест хиляди седемстотин седемдесет и седем цяло и седемдесет стотни квадратни метра/, находящ се на административен адрес в гр. София, район „Надежда“, бул. “Рожен” № 16, попадащ в УПИ I-735, кв.10, местност „Военна рампа“ – Запад, а съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри - попадащ изцяло в Поземлен имот с идентификатор 68134.1380.2109 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-48/12.10.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, изменени със Заповед КД-14-22-85/09.02.2012 г. на Началника на СГКК-София, с предходен идентификатор на поземления имот 68134.1380.1405, номер по предходен план 1405-част, кв.10, парцел I- част, в едно със съществуващите към обекта съоръжения, мобилно оборудване, обзавеждане и логистична система „KNAP”, подробно описани в Пазарна оценка, изготвена от екип от изпълнители в състав: независим оценител инж. Румен Димитров Михайлов (рег. № 100100423 на КНОБ с правоспособност за извършване на оценки на недвижими имоти и рег. № 09939 на КИИП с пълна правоспособност по части СК и ОИС) и независим оценител инж. Мирослава Николова Кунчева (рег. № 300100309 на КНОБ с правоспособност за извършване на оценки на машини и съоръжения) чрез „Консултпрайс“ ООД, ЕИК 200981861 с ефективна дата на оценката 31.03.2020г. По силата и в изпълнение на сделката за публичното дружество „Софарма“ АД ще възникне вземане към дъщерното дружество и страна по сделката „Софарма Трейдинг“ АД за стойността на договореното наемно плащане в общ размер на 5 177 100 /пет милиона сто седемдесет и седем хиляди и сто/ лева без ДДС за срока на договора . Не са налице условията, посочени в чл.114, ал.8 от ЗППЦК, тъй като обектът на сделката е инвестиционен имот и не служи за осъществяване на основната дейност или на съществена част от нея на публичното дружество „Софарма“ АД по смисъла на чл.126б, ал.2 от ЗППЦК.

### **2. СТРАНИ ПО СДЕЛКАТА**

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

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

с ЕИК: 103267194, представлявано от Димитър Георгиев Димитров, в качеството му на Изпълнителен директор и представляващ дружеството.

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

По смисъла на разпоредбата на чл.114, ал.7 от ЗППЦК „Заинтересовани лица са членовете на управителните и контролните органи на публичното дружество, лицата - представители на юридически лица, членове на такива органи, неговият прокурист, лица, които пряко и/или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството или го контролират, а при сделки на дъщерно дружество - членовете на управителните и контролните му органи, лицата - представители на юридически лица, членове на такива органи, неговият прокурист, лица, които пряко и/или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството, различни от публичното дружество, както и свързаните с тях лица, когато те:

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

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

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

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

На основание чл.114а, ал.4 от ЗППЦК, посоченото тук заинтересовано лице, 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 05 юни 2020 г., при взимане на решение за овластяване на Съвета на директорите/ представляващия дружеството да сключи предложената сделка.

При определяне на кворума за вземане на решение ще се вземат предвид всички представени на Общото събрание гласове, а при определяне на мнозинството за вземане на решение не се включват гласовете на заинтересованите лица и на свързаните с тях лица, ако са акционери, регистрирани за участие в това Общо събрание.

#### 4. УСЛОВИЯ НА СДЕЛКАТА

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

Срок на договора: 5 /пет/ години;

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

Стойност на сделката: месечен наем в размер на 86 285,00 / осемдесет и шест хиляди двеста осемдесет и пет/ лева без ДДС, или 5 177 100,00 (пет милиона сто седемдесет и седем хиляди и сто) лева без ДДС за срока на договора.

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

Съгласно посочената пазарна оценка, **пазарната стойност на отдаваните за ползване по смисъла на чл. 114, ал. 1, т. 7 , пр.2 от ЗППЦК собствени на „СОФАРМА“ АД активи**, съставляващи описаните в т.1 недвижим имот и оборудване – обект на сделката, е в размер на 21 178 740 лева /двадесет и един милиона сто седемдесет и осем хиляди седемстотин и четиридесет лева/.

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

- месечен наем в размер на 86 285 / осемдесет и шест хиляди двеста осемдесет и пет лева/ лв. без ДДС.

Вземането за цената на предоставеното ползване, което ще възникне в полза на „СОФАРМА“ АД на основание сделката, представляваща договор за дългосрочен наем на недвижим имот, е в размер на 1 035 420 /един милион тридесет и пет хиляди четиристотин и двадесет/ лева без ДДС годишно или 5 177 100 /пет милиона сто седемдесет и седем хиляди и сто/ лева без ДДС за срока на договора.

Общото събрание на акционерите на „СОФАРМА” АД е органът, който следва да овласти Съвета на директорите на публичното дружество за сключване на сделките, както и за извършване на всички правни и фактически действия, необходими за тяхното осъществяване при спазване на решението на Общото събрание на акционерите, Устава на дружеството и в съответствие с приложимите разпоредби на действащото законодателство.

## 5. ЛИЦА, В ЧИЯТО ПОЛЗА СЕ СКЛЮЧВА СДЕЛКАТА

Сделката е в полза и на двете страни.

## 6. ПРЕЦЕНКА НА УСЛОВИЯТА И ПРАГОВЕТЕ ПО ЧЛ.114 ЗППЦК

**6.1. ПРЕЦЕНКА НА УСЛОВИЯТА ПО ЧЛ. 114, ал. 1, т. 3 от ЗППЦК – условията по ал.1, т.3 се преценяват, когато по силата и в изпълнение на сделката възникват вземания на публичното дружество към едно лице или към свързани лица, надхвърлящи 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:**

По силата и във връзка с изпълнението на предложената сделка за „СОФАРМА” АД ще възникне **вземане** за стойността на договорения наем, възлизащо общо 5 177 100 /пет милиона сто седемдесет и седем хиляди и сто/ без ДДС за срока на договора, от дъщерното дружество „Софарма Трейдинг” АД. Независимо от свързаността между двете дружества – страни по сделката, обуславяща се от обстоятелството, че „Софарма“ АД притежава повече от 50% от акциите с право на глас в общото събрание на „Софарма Трейдинг“ АД, от гледна точка на „Софарма“ АД, самото дъщерно дружество „Софарма Трейдинг“ АД не е заинтересовано лице по смисъла на чл.114, ал.7 ЗППЦК. С оглед на това по силата и във връзка с предложената сделка **не възниква** вземане на Дружеството от длъжник – заинтересовано лице или в полза на заинтересовано лице, поради което приложимият праг за сделката следва да се определи съгласно чл.114, ал.1, т.3, предложение първо във връзка с чл.114, ал.1, т.1, б.“а“ от ЗППЦК.

Стойност на активите по баланс към 31.12.2019 г., одитиран публично /в лева/	Стойност на активите по баланс към 31.12.2019 г. – неодитиран и разкрит публично /в лева/	Стойност на вземането в лева	Праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б "а" от ЗППЦК в лева
678 765 000	679 613 000	5 177 100	226 255 000

**6.2. ПРЕЦЕНКА НА УСЛОВИЯТА ПО ЧЛ. 114, ал. 1, т. 7 от ЗППЦК – условията по чл.114, ал.1, т.7 от ЗППЦК се преценяват, когато по силата и в изпълнение на сделката дружеството прехвърля, предоставя за ползване или като обезпечение на дъщерно дружество активи на обща стойност над десет на сто от по-ниската стойност на**

активите съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100т.

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

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

Стойност на отдаваните за ползване активи съгласно последния одитиран финансов отчет, разкрит публично по реда на чл. 100т ЗППЦК към 31.12.2019 (в лева)	Пазарна цена на отдаваните за ползване активи съгласно оценка (в лева)	Стойност на активите по одитирания годишен финансов отчет към 31.12.2019 г. (в лева)	Стойност на активите по последно изготвен междинен финансов отчет към 31.12.2019 г. (в лева)	Праг по чл. 114, ал. 1, т.7 от ЗППЦК (в лева)
16 619 533.95	21 178 740	678 765 000	679 613 000	67 876 500

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

Съгласно чл.114, ал.1, т.7 от ЗППЦК, релевантния за предложената сделка праг е 10% 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.

Видно от горната таблица общата стойност на предложената сделка самостоятелно не надвишава прага по чл. 114, ал. 1, т. 7 от ЗППЦК.

Независимо от изложеното, доколкото разглежданата сделка в съвкупност със сделките, предложени за сключване и предмет на настоящия Мотивиран доклад, със същото лице (на срещна страна по сделката) и негово свързано лице, надвишава прага по чл. 114, ал. 1, т.1 , б.“а“ от ЗППЦК, ирелевантно е ненадвишаването и по-нататъшното изследване на праговете по чл. 114, ал. 1 във вр. с чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК, доколкото надвишаването на един от праговете, независимо от ненадвишаване на останалите, по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК обуславя необходимост от овластяване на Съвета на директорите на Дружеството за сключването на разглежданата сделка от 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. Дружеството е построило и оборудвало описания в този раздел недвижим имот като инвестиционен имот, оборудван като складова база за готови лекарствени форми и счита за целесъобразно отдаването му под наем на лице, упражняващо дейност като търговец на едро с лекарства, медицински изделия и хранителни добавки. По този начин се реализира приход от отдаването на този инвестиционен имот под наем съобразно неговото предназначение.

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



## РАЗДЕЛ ШЕСТИ

### **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 наемане от „Софарма“ АД като наемател на собствени на „Софарма Имоти“ АДСИЦ недвижими имоти, съставляващи конферентни площи, за срок от 3 (три) години. По силата на този рамков договор, конкретно определен обект ще се предоставя за конкретно определено ползване по заявка на Наемателя, отправена до Наемодателя, за нормиран наемен срок за всяко отделно предоставяне за ползване, описани подробно по-долу в този раздел.

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

#### **Конферентни площи:**

**1.1. Помещение Зала 1 (едно),** находящо се на етаж партер, кота  $\pm 0,00$ , на Търговския център на Комплекса, **при граници на Помещението:** северозапад – фоайе на Център за събития и сервизни и технически помещения; североизток – фоайе на Център за събития; югоизток – фоайе на Център за събития и Зала 2; югозапад – фоайе на Център за събития, склад и калкан, с отдаваема площ от 191,22 (сто деветдесет и един цяло двадесет и две стотни) кв. м.

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

**1.3. Помещение Зала 3 (три),** находящо се на етаж партер, кота  $\pm 0,00$ , на Търговския център на Комплекса, **при граници на Помещението:** северозапад – фоайе на Център за събития, склад и Зала 2; североизток – фоайе на Център за събития; югоизток – фоайе на 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.

Помещенията се предоставят за ползване със следното оборудване:

- пространство за кафе паузи и кетъринг;
- мултимедиен екран;

- проектор с подходяща резолюция;
- озвучителна система;
- микрофони;
- флипчарт (при необходимост);
- високоскоростен интернет (безжичен);
- лаптоп с настроена резолюция, съответстваща на екрана на проектора за провеждане на мероприятията.

## 2. СТРАНИ ПО СДЕЛКАТА

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

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

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

Предложената за одобрение сделка се определя като сделка с участие на заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 7, т.2 от ЗППЦК, поради следното:

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

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

На основание чл.114а, ал.4 от ЗППЦК, посоченото тук заинтересовано лице, както и свързаните с него лица, определени по смисъла на §1, т.13 и 14 от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, независимо дали са упоменати в този Мотивиран доклад или не, не могат да упражняват правото си на глас в Общото събрание на дружеството, насрочено за 5 юни 2020 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: 3 /три/ години;  
Условия за наемане на конферентни площи:

- ✓ Минимален срок на отделно ползване на конферентните площи – не по-малко от 2 /два/ последователни астрономически часа;
- ✓ Максимален срок на отделно ползване на конферентните площи – до 8 часа дневно (един ден) с възможност за наемане за няколко последователни дни;

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

- ✓ Минимална стойност на сделката за срока на рамковия договор - не по-малко от **120 (сто и двадесет) евро** или 234,70 (двеста тридесет и четири лева и седемдесет 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 **168 000 (сто шестдесет и осем хиляди) евро** или 328 579.44 (триста двадесет и осем хиляди петстотин седемдесет и девет лв и четиридесет и четири стотинки) лева по фиксирания обменен валутен курс на Българската Народна Банка (1 евро = 1,95583 лева);

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

Местоположение	капацитет (места)		цена, без ДДС (Euro)	
	класна стая	киносалон	от 2 до 4 часа	от 4 до 8 часа (1 ден)
«Зала 1» в административно - търговски комплекс «Софарма Бизнес Тауърс», гр. София	80		<b>280</b>	<b>560</b>
		162		
«Зала 2» в административно - търговски комплекс «Софарма Бизнес Тауърс», гр. София	30		<b>120</b>	<b>240</b>
		50		
«Зала 3» в административно - търговски комплекс «Софарма Бизнес Тауърс», гр. София	70		<b>249</b>	<b>480</b>
		148		

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

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

## 5. ЛИЦА, В ЧИЯТО ПОЛЗА СЕ СКЛЮЧВА СДЕЛКАТА

Сделката е в полза и на двете страни.

## 6. ПРЕЦЕНКА НА УСЛОВИЯТА ПО ЧЛ. 114, АЛ. 1, Т. 1 И Т.2 ОТ ЗППЦК

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

В изпълнение на предложената сделка, „Софарма“ АД ще получи за ползване като наемател активи, със стойности, определени по посочения в т. 4 по-горе начин, при което за публичното дружество „Софарма“ АД ще възникне задължение за плащане на уговорените суми, свързани с ползването на предоставените активи

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

Същевременно, във връзка със задължението, което възниква от сделката, същата попада и в обхвата на чл.114, ал.1, т.2. Съгласно разпоредбата на чл.114, ал.1, т.2 ЗППЦК, прагът по чл.114, ал.1, т.1, б.“б“ се прилага, когато в резултат на сделката възникват задължения на Дружеството към или в полза на заинтересовани лица, а в останалите случаи се прилага прагът по чл.114, ал.1, т.1, б.“а“. В конкретния случай с предложената за одобрение сделка, независимо от обстоятелството, че тя се третира като такава с участие на заинтересовано лице, кредиторът по задълженията на Дружеството, които ще възникнат по предлаганата за одобрение сделка, а именно наемодателят „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ, не притежава само по себе си качеството на заинтересовано лице, с

оглед на което спрямо разглежданата сделка следва да се прилага прагът по чл. 114, ал. 1, т. 2, пр. 1 ЗППЦК във вр. с чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „а“ от ЗППЦК.

Съгласно чл.114, ал.5 от ЗППЦК от гледна точка преценката на условията по чл.114, ал.1, т.1 стойността на получения за ползване актив е уговорената цена за неговото ползване, която съвпада в случая и със стойността на възникващото за публичното дружество задължение. В таблицата по-долу е представено сравнение на тези стойности с относимите такива съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК:

Стойност на активите по баланс към 31.12.2019 г., одитиран и разкрит публично /в лева/	Стойност на активите по баланс към 31.12.2019 г. неодитиран и разкрит публично /в лева/	Минимална стойност за ползване на актива/на задължението за срока на договора (пазарна оценка в лева)	Максимална стойност за ползване на актива/на задължението за срока на договора (пазарна оценка в лева)	Праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б "а" от ЗППЦК в лева	Праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б "б" от ЗППЦК в лева
678 765 000	679 613 000	234,70	328 579.44	226 255 000	13 575 000

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

Видно от горната таблица, стойността за ползване на активите, която е и стойност на задължението, възникващо за публичното дружество, не надвишава по-ниския от праговете по чл.114, ал.1, т.1 и т.2, във вр. с т.1, б.“б“ от ЗППЦК.

Разглежданата сделка следва да бъде преценена в съвкупност със стойностите на действащия и към момента Договор за наем от 01.08.2012 г. между същите страни, и анексите към него за който договор и анекси има овластяване за сключването им, дадено по реда на чл.114, ал.1 от ЗППЦК и със сключените през последните три години между същите страни договори за наем на конферентни площи и паркоместа, за които е налице овластяване, дадено по реда на чл.114, ал.1 от ЗППЦК, поради което ненадвишаването на тези конкретно определени прагове е ирелевантно, което обуславя и необходимостта от овластяване по смисъла на чл.114, ал.1 от ЗППЦК.

## 7. ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТ НА ПРЕДЛАГАНАТА СДЕЛКА

За наемателя – с предложения рамков договор за наем на конферентни площи оперативната необходимост от такива площи е оптимално задоволена, още повече, че в Комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“ се намира и значителна част от администрацията на компанията. Предимство при ползване на конферентни площи в този комплекс са безспорните технологични качества на проекта, сертифициран като постижение на съвременните изисквания за „Зелено“ строителство, дават възможност за намаляване на оперативните разходи по поддръжка на администрацията на „СОФАРМА“ АД. Атрактивната локация на Комплекса улеснява изключително комуникацията с трети

лица – контрагенти и бизнес-партньори, като високата достъпност, в т.ч. чрез средствата на масовия градски транспорт, подобрява ефективността на взаимодействието с държавните институции, чиито администрации са съсредоточени в централната градска част на гр. София, което води до намаляването на транспортните разходи.

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

Настоящият доклад е съставен от подписаните по-долу членове на Съвета на директорите на „СОФАРМА“ АД и приет с Протокол от 24.04.2020 г. На основание чл.114 „а“, ал.2 от ЗППЦК при изготвянето и приемането на настоящия доклад не участват г-н Огнян Донев – Председател на Съвета на директорите и г-жа Весела Стоева – Зам. – председател на Съвета на директорите.

Докладът е част от материалите по дневния ред на свиканото за 5 юни 2020 г. Редовното Общо събрание на акционерите на дружеството, като се отнася и до евентуалното провеждане на Общото събрание на резервната дата, определена с поканата за свикването му.

Съвет на Директорите на “СОФАРМА” АД,

1. Александър Викторов Чаушев: .....

2. Огнян Кирилов Палавеев: .....

3. Иван Венецов Бадински: .....



гр. София, 24.04.2020 год.