

Изх. № SFI-18/19.07.2022 г.

**ДО**  
**КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР**  
гр. София

**КОПИЕ**  
**„СОФАРМА“ АД**, ЕИК 831902088,  
със седалище и адрес на управление:  
гр. София, ул. „Илиенско шосе“ № 16,

**КОПИЕ**  
Служителите на **„СОФАРМА ИМОТИ“ АД СИЦ**

**СТАНОВИЩЕ**

**ОТ**  
**СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА**  
**„СОФАРМА ИМОТИ“ АД СИЦ**,  
ЕИК 175059266, със седалище и адрес на  
управление: гр. София 1756, ул. „Лъчезар Станчев“ № 5,  
комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“, Сграда А, ет. 20,

**ОТНОСНО**  
Постъпило коригирано търгово предложение от  
„СОФАРМА“ АД, ЕИК 831902088, за закупуване на  
акциите на останалите акционери на „СОФАРМА  
ИМОТИ“ АД СИЦ

**ОСНОВАНИЕ:**  
чл. 152, ал. 4 във връзка с чл. 151, ал. 5 от Закона за  
публичното предлагане на ценни книжа

Съветът на директорите на „СОФАРМА ИМОТИ“ АД СИЦ, след като разгледа постъпилото с вх. № SFI-069/15.07.2022 г. уведомление, придружено от коригирано търгово предложение по чл. 149, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) от „СОФАРМА“ АД, ЕИК 831902088, със седалище и адрес на управление в гр. София, район Надежда, ул. „Илиенско шосе“ № 16 („Търговият предложител“), като акционер,

притежаващ пряко 7,318,665 броя акции, представляващи 33.34% от капитала и от гласовете в общото събрание на акционерите на „Софарма Имоти“ АДСИЦ, за закупуване на 14,632,655 броя акции, представляващи 66.66% от капитала и гласовете в общото събрание на „Софарма Имоти“ АДСИЦ, от всички останали акционери в „Софарма Имоти“ АДСИЦ („Дружеството“), с настоящето изразява следното становище по чл. 152, ал. 4 във връзка с чл. 151, ал. 5 от ЗППЦК относно предложената сделка:

**1. Изявление на Съвета на директорите относно това дали отправеното коригирано търгово предложение е справедливо към акционерите на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ с оглед развитието на Дружеството и относно последиците от приемането му върху Дружеството и служителите.**

Приложените методи на оценка на акциите и направените анализи и прогнози в обосновката на цената на акциите са съобразени с характера и особеностите на дейността на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ.

Предложената цена е в размер на 8,20 лв. за една акция. Представена е обосновка, от която се вижда, че са спазени разпоредбите на ЗППЦК и Наредба № 41 от 11.06.2008 г. за изискванията към съдържанието на обосновката на цената на акциите на публично дружество, включително към прилагането на оценъчни методи, в случаите на преобразуване, договор за съвместно предприятие и търгово предлагане, приета от Комисията за финансов надзор.

Търговият предложител няма намерения за промяна на капитала на Дружеството в срок от три години от прекратяването на Търговото предложение.

Намеренията на Търговия предложител са за запазване на основната дейност на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ през следващите 5-8 години.

Предложителят не заявява намерения за извършване на промени в структурата на Дружеството. Не са предвидени промени в състава на Съвета на директорите или персонала на Дружеството три години след приключване на търговото предложение.

Становището на Съвета на директорите на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ е, че търговото предложение е справедливо по отношение на акционерите, до които е адресирано. Считаме, че предложената цена е справедлива както по отношение на текущото състояние на Дружеството, така и предвид перспективите за развитието му.

**2. Информация за наличието на споразумения по отношение упражняването на правото на глас по акциите на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ.**

Съветът на директорите на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ не разполага с информация за наличието на споразумения по отношение упражняването на правото на глас по акциите на Дружеството.

**3. Данни за броя на акциите от „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ, притежавани от членовете на Съвета на директорите и дали те възнамеряват да приемат предложението.**

Към датата на изготвяне на настоящото становище, членовете на Съвета на директорите притежават акции от капитала на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ, както следва:

3.1. Борис Борисов, Изпълнителен член на Съвета на директорите – 810 000 броя акции, представляващи 3,69 % от капитала и гласовете в общото събрание на Дружеството;

3.2. Бисера Лазарова, Председател на Съвета на директорите – 12 152 броя акции, представляващи 0,06 % от капитала и гласовете в общото събрание на Дружеството.

3.3. Стефка Обрешкова, Заместник-председател на Съвета на директорите – не притежава акции.

Членовете на Съвета на директорите, които притежават акции от капитала на Дружеството, не възнамеряват да приемат Търговото предложение.

#### **4. Изявление на Съвета на директорите относно последиците от приемането на Търговото предложение върху Дружеството и служителите, стратегическите планове на предложителя за „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ и тяхното евентуално въздействие върху служителите и мястото на извършване на дейност.**

Съветът на директорите не очаква приемането на Търговото предложение, както и изложените в него стратегически планове на Търговия предложител за период от три години след приключване на търговото предложение, да доведат до последствия от негативен характер за Дружеството.

Стратегическите планове на предложителя относно „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ са:

Не се предвижда преобразуване, прекратяване или прехвърляне на контрол на трети лица върху „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ за период от три години след сключване на сделката. Предложителят няма намерения за промяна на капитала на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ в срок от три години от прекратяването на Търговото предложение. Предложителят няма намерения да се правят промени в оперативната дейност и финансова стратегия на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ за текущата финансова година и за следващите три години от приключване на търговото предложение.

Ключовите моменти на стратегическия план на Търговия предложител предвиждат „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ да:

- оптимизира портфолиото си от имоти в страната;
- да търси начини за финансиране при по-изгодни условия.

Няма намерения за извършване на значителни нови инвестиции от Дружеството за период от три години. Целите на стратегията са с постоянен характер и не са ограничени от дефиниран времеви срок. По отношение необходимите за изпълнение на стратегическия план ресурси, Търговият предложител посочва, че:

изпълнението на стратегията няма да изисква допълнителни човешки ресурси през следващите три години след приключване на търговото предложение, доколкото „СОФАРМА“ АД е холдингова структура, която притежава значителни управленски, финансови и технологични ресурси и е способна да привлече допълнителни такива, управленският потенциал на дружеството е доказан, мениджмънтът на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ също има доказани способности в управлението на недвижими имоти;

оптимизацията на портфолиото на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ няма да изисква допълнителни финансови ресурси освен тези, които се генерират от оперативната дейност на дружеството, като Търговият предложител има възможност да подпомогне „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ за намиране на външно финансиране при по-изгодни условия, което би се отразило благоприятно на финансовите резултати;

„СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ няма да се нуждае от технологични ресурси за изпълнението на стратегическите цели.

Очакваните резултати от стратегическите планове на Търговия предложител са:

подобряване на конкурентната позиция на Дружеството на пазара на недвижими имоти;

- по-добра рентабилност;
- по-ефективно управление на имотите.

Търговият предложител посочва, че увеличението на дела му в капитала на Дружеството ще му позволи в т.ч.:

- да участва активно в управлението и да внедрява иновативни управленски практики;
- да помага на Дружеството да се финансира при по-изгодни условия.

Три години след приключване на търговото предложение, Търговият предложител няма намерения да се правят промени в органите на управление или персонала на „СОФАРМА ИМОТИ“ АД СИЦ или в техните трудови договори, които да са в резултат на отправеното търгово предложение. Търговият предложител не предвижда, че търговото предложение ще окаже някакво въздействие върху работниците и служителите на „СОФАРМА ИМОТИ“ АД СИЦ, нито има планове в това отношение, за период от три години след сключването на сделката, включително за промяна на основното място на дейност на Дружеството за период от три години след сключването на сделката.

Становището на Съвета на директорите е, че предложението няма да окаже въздействие върху служителите на Дружеството и мястото на извършване на дейност за период от три години след приключване на търговото предложение.

дата: 19 юли 2022 г.

#### СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ:

---

Бисера Лазарова

---

Стефка Обрешкова

---

Борис Борисов