

## 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 Извънредно Общо събрание на акционерите, насрочено за 24 април 2017 г. за одобрение и овластяване Съвета на директорите на дружеството за тяхното сключване**

Настоящият доклад е изготвен и приет от Съвета на директорите на “СОФАРМА” АД, гр. София, на заседание, проведено на 9 март 2017 г. при спазване разпоредбите на чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК, чл. 46 от Наредба № 2 от 17.09.2003 на Комисия за финансов надзор за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа и Устава на дружеството.

Съгласно чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК, настоящият доклад на Съвета на директорите на дружеството е част от материалите по дневния ред на Общото събрание на акционерите, насрочено за 24 април 2017 г.

Целта на настоящия доклад е да запознае акционерите на “СОФАРМА” АД със съществените условия и целесъобразността на сделки от приложното поле на чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, предложени за одобрение на Извънредното Общо събрание на акционерите, насрочено за 24 април 2017 г., с оглед взимане на информирано решение от акционерите по съответните точки от дневния ред, а именно – овластяване Съвета на директорите на “СОФАРМА” АД, гр. София, за сключването на тези сделки.

Мотивираният доклад съдържа пет раздела с информация за страните, предмета, условията, стойността и сроковете на съответната сделка, 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 I. Предоставяне от страна на „СОФАРМА“ АД на обезпечение под формата на ипотека върху собствен на дружеството недвижим имот и особен залог върху машини и съоръжения, за обезпечаване вземанията на финансова институция /Банка „Райфайзенбанк/България“/ по договор за инвестиционен кредит с дъщерното дружество „Софарма Трейдинг“ АД като кредитополучател – сделка, попадаща в обхвата на чл.114, ал.1, т.1, буква „б“ от ЗППЦК;**

**Раздел II. Встъпване на „СОФАРМА“ АД като съдлъжник при условията на солидарност по договор за инвестиционен кредит между финансова институция /Банка „Райфайзенбанк/България“/ и дъщерното дружество „Софарма Трейдинг“ АД като кредитополучател - чл.114, ал.1, т.2, във връзка с т.1, буква „б“ от ЗППЦК**

**Раздел III. Встъпване на „СОФАРМА“ АД като съдлъжник при условията на солидарност по договор за оборотен кредит между финансова институция /Банка „ДСК“/ и дъщерното дружество „Софарма Трейдинг“ АД като кредитополучател – чл.114, ал.1, т.2, във връзка с т.1, буква „б“ от ЗППЦК.**

**Раздел IV.** Встъпване на „СОФАРМА“ АД като съдлъжник при условията на солидарност по договор за инвестиционен кредит между финансова институция /Банка „Сосиете Женерал Експресбанк“/ и дъщерното дружество „Софарма Трейдинг“ АД като кредитополучател – сделка, попадаща в обхвата на чл.114, ал.1, т.2, във връзка с т.1, буква „б“ от ЗППЦК;

**Раздел V.** Договор за наем на недвижим имот между „СОФАРМА“ АД като наемател и „Софарма Имоти“ АДСИЦ като наемодател – сделка от приложното поле на чл.114, ал.1, т.1, буква „б“ и т. 2 във връзка с ал.5 от ЗППЦК.

**Раздел VI.** Договор за покупко-продажба на лекарствени продукти с дъщерното дружество „Софарма Казахстан“ АД – сделка от приложното поле на чл. 114, ал.1, т. 3 във връзка с ал.9, т.1 от същата разпоредба на ЗППЦК.

## РАЗДЕЛ I.

Сделка, уреждаща отношенията, свързани с предоставяне от страна на „СОФАРМА“ АД на обезпечение под формата на ипотека върху собствен на дружеството недвижим имот и особен залог върху машини и съоръжения, за обезпечаване вземанията на финансова институция /Банка „Райфайзенбанк/България“/ по договор за инвестиционен кредит с дъщерното дружество „Софарма Трейдинг“ АД – сделка, попадаща в обхвата на чл.114, ал.1, т.1, буква „б“ от ЗППЦК

**1. ПРЕДМЕТ НА СДЕЛКАТА** - Предлага се Общото събрание на акционерите на „СОФАРМА“ АД да одобри сключването на Договор, по силата на който „СОФАРМА“ АД ще учреди втора по ред ипотека върху собствени на дружеството недвижими имоти и ще предостави особен залог върху собствени машини и съоръжения за обезпечаване на всички вземания на Банка „Райфайзенбанк/България“, произтичащи от Договор за инвестиционен кредит, който предстои да бъде сключен между Банката и дъщерното на „СОФАРМА“ АД дружество „Софарма Трейдинг“ АД.

## **2. СТРАНИ ПО СДЕЛКАТА**

**Ипотекарен/заложен кредитор:** „РАЙФАЙЗЕНБАНК /БЪЛГАРИЯ/“ ЕАД, със седалище и адрес на управление – гр. София 1407, район „Лозенец“, Експо 2000, бул. „Никола Вапцаров“ № 55, ЕИК 831558413, представлявано заедно от всеки двама от изпълнителните директори Ани Василева Ангелова, Оливер Рьогл, Мартин Йозеф Питлик, Недялко Великов Михайлов.

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

**Длъжник по обезпеченото вземане/Кредитополучател:** „Софарма Трейдинг“ АД, търговско дружество, учредено и съществуващо по законите на Република България, вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК: 103267194 и със седалище и адрес на управление в гр. София, ул. ”Лъчезар Станчев” № 5, „Софарма Бизнес Тауърс”, сграда А, ет. 12, представлявано от Димитър Георгиев Димитров - Изпълнителен директор на дружеството.

## **3. УЧАСТИЕ НА ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА В СДЕЛКАТА ПО СМИСЪЛА НА ЧЛ. 114, ал. 5 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.

В предложената за одобрение сделка участват заинтересовани лица по смисъла на чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК по следните признаци:

Представляващият публичното дружество „СОФАРМА“ АД – Огнян Иванов Донев - Изпълнителен директор, участва в управлението на длъжника по обезпеченото вземане „Софарма Трейдинг“ АД като член на Съвета на директорите.

„СОФАРМА“ АД е дружество-майка по отношение на длъжника по обезпеченото вземане „Софарма Трейдинг“ АД, като упражнява контрол чрез притежаването на повече от 50 % от капитала на това дружество.

Посочените лица, както и свързаните с тях лица, са заинтересовани лица по смисъла на цитираната законова разпоредба и на основание чл.114а, ал.4 от ЗППЦК не могат да упражняват правото си на глас при взимане на решение от Общото събрание на дружеството, насрочено за 24 април 2017 г., за овластяване Съвета на директорите относно сключването на предложената сделка. Решението по тази точка от дневния ред следва да бъде взето с мнозинство на останалите представени акции.

#### **4. УСЛОВИЯ НА СДЕЛКАТА**

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

Обезпеченото вземане произтича от Договор за кредит за финансиране на инвестиции, който предстои да бъде сключен между „РАЙФАЙЗЕНБАНК/БЪЛГАРИЯ“ ЕАД, „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД като кредитополучател и „СОФАРМА“ АД като съдлъжник, по силата на който „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД ще получи инвестиционен кредит в размер на до 12 000 000 /дванадесет милиона/ евро при лихва в размер на 1М Euribor + 1,70% надбавка, минимум 1,70% надбавка.

Кредитът ще бъде изплатен на 81 (осемдесет и една) равни погасителни вноски, стартиращи не по-късно от края на третия месец от датата на подписване на договор за кредит.

Предвижда се „СОФАРМА“ АД да предостави като обезпечение следните собствени на дружеството активи:

Недвижими имоти, включващи: сгради и обслужващи съоръжения на Нов завод за твърди дозирани лекарствени форми в гр. София, бул. Рожен, местност „НПЗ Илиенци - запад“, заедно с обслужващи инфраструктурни съоръжения; земя – Поземлен имот с идентификатор 68134.1369.17 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, район Надежда – площадка „Б“, подробно описани в пазарни оценки, неразделна част от Мотивирания доклад.

Машини и съоръжения, съгласно пазарна оценка, неразделна част от настоящия Мотивиран доклад.

Посочените активи ще са обект на втора по ред ипотека върху земята и сградите и трети по ред залог върху машините и съоръженията в полза на същия кредитор.

С оглед разпоредбата на чл.114, ал.4 от ЗППЦК и за преценка на праговете по ал.1 от същата разпоредба, стойността на предоставеното 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.

По възлагане от „СОФАРМА“ АД са изготвени оценки на имуществото, което предстои да бъде предоставено като обезпечение, от независими оценители. Съпоставката със стойността на същото имущество съгласно последния одитиран финансов отчет на дружеството е представена в следващата таблица:

Стойност по пазарна оценка в лева	Стойност по последен одитиран ФО в лева
64 885 812.30	11 640 205.17

Стойността на предоставеното като обезпечение имущество за целите на настоящия Мотивиран доклад ще е в размер на 64 885 812.30 лева

Общото събрание на акционерите на „СОФАРМА“ АД 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 и на трите страни.

**6. ПРЕЦЕНКА НА УСЛОВИЯТА ПО ЧЛ. чл.114, ал.1, т.1, буква „б“ от ЗППЦК** – тези условия се преценяват когато, в резултат на предложената сделка дружеството предоставя като обезпечение под каквато и да е форма активи на обща стойност над 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.

В изпълнение на предложената сделка, „СОФАРМА“ АД предоставя собствени активи като обезпечение на всички вземания на Ипотечарния кредитор към Длъжника по обезпеченото вземане, като са налице и обстоятелствата, посочени в чл.114, ал.6, т. 2 и 3 от ЗППЦК (заинтересовани лица), поради което в случая е относима разпоредбата на **чл. 114, (1), т.1, б. „б“ на ЗППЦК.**

Стойност на активите по одитирания отчет към 31.12.2015 г. в лева	Стойност на активите по неодитирания отчет към 31.12.2016 г. в лева	Стойност на предоставеното като обезпечение имущество в лева	Праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. ”б” от ЗППЦК в лева
570 609 000	568 983 000	64 885 812.30	11 420 000

От горната таблица е видно, че стойността на предоставеното като обезпечение имущество надвишава праговете по чл. 114, ал. 1, т. 1, буква ”б” от ЗППЦК, поради което е необходимо Съвета на директорите да бъде изрично овластен за нейното сключване с решение на Общото събрание на акционерите на дружеството.

## **7. ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТ НА ПРЕДЛАГАНАТА СДЕЛКА**

„СОФАРМА” АД е с основен предмет на дейност производство на лекарствени продукти. 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. Това предприятие е основен и най-голям дистрибутор на продуктите на „СОФАРМА” АД за територията на страната.

Усилията на двете дружества се насочват и към навлизане на пазара в Сърбия, където „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД планира придобиването на дялове от капитала на действащ и утвърден местен търговец на едро с лекарства. С оглед на пазарните условия към момента, оптимален начин за финансиране на сделката по придобиване е осигуряването на инвестиционен кредит. Това обуславя естеството на интереса на „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД от сделката.

Участвайки в сделката в качеството си на съдлъжник, „СОФАРМА” АД улеснява осигуряването на своевременно финансиране при приемливи пазарни условия за „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД. Посредством полученото по сделката финансиране, „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД ще бъде в състояние да осъществи инвестиционната си стратегия за разширяване на пазарния дял на дружеството в региона, респективно осигуряване на последващ значителен ръст в приходите и печалбата, реализирани в сегмента на търговията на едро с лекарствени продукти. Така описаният ръст на приходите би намерил своето отражение в консолидираните финансови резултати на „СОФАРМА” АД, за да бъде постигната по-висока доходност за неговите акционери.

Интересът на „РАЙФАЙЗЕНБАНК /БЪЛГАРИЯ” ЕАД от сделката е обусловен от факта, че банката би реализирала приходи от основната си дейност, работейки със стабилни корпоративни клиенти като „СОФАРМА” АД и „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД.

Гореизложеното обуславя тристранната икономическа изгода и целесъобразността на предлаганата сделка.

## РАЗДЕЛ II.

**Сделка, уреждаща отношенията, свързани с встъпването на „СОФАРМА“ АД като съдлъжник при условията на солидарност по договор за инвестиционен кредит между финансова институция /Банка „Райфайзенбанк/България“/ и дъщерното дружество „Софарма Трейдинг“ АД като кредитополучател – сделка, попадаща в обхвата на чл.114, ал.1, т.2, във връзка с т.1, буква „б“ от ЗППЦК**

**1. ПРЕДМЕТ НА СДЕЛКАТА** - Предлага се Общото събрание на акционерите на „СОФАРМА“ АД да одобри сделка, по силата на която „СОФАРМА“ АД ще встъпи като съдлъжник при условията на солидарност по Договор за инвестиционен кредит, който предстои да бъде сключен между на Банка „Райфайзенбанк/България“ и дъщерното на „СОФАРМА“ АД дружество „Софарма Трейдинг“ АД като кредитополучател.

### **2. СТРАНИ ПО СДЕЛКАТА**

**Кредитор:** „РАЙФАЙЗЕНБАНК /БЪЛГАРИЯ/“ ЕАД, със седалище и адрес на управление – гр. София 1407, район „Лозенец“, Експо 2000, бул. „Никола Вапцаров“ № 55, ЕИК 831558413, представлявано заедно от всеки двама от изпълнителните директори Ани Василева Ангелова, Оливер Рьогл, Мартин Йозеф Питлик, Недялко Великов Михайлов.

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

**Кредитополучател:** „Софарма Трейдинг“ АД, търговско дружество, учредено и съществуващо по законите на Република България, вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК: 103267194 и със седалище и адрес на управление в гр. София, ул. ”Лъчезар Станчев” № 5, „Софарма Бизнес Тауърс”, сграда А, ет. 12, представлявано от Димитър Георгиев Димитров - Изпълнителен директор на дружеството.

### **3. УЧАСТИЕ НА ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА В СДЕЛКАТА ПО СМИСЪЛА НА ЧЛ. 114, ал. 5 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.

В предложената за одобрение сделка участват заинтересовани лица по смисъла на чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК по следните признаци:

Представяващият публичното дружество „СОФАРМА“ АД – Огнян Иванов Донев - Изпълнителен директор, участва в управлението на длъжника по обезпеченото вземане „Софарма Трейдинг“ АД като член на Съвета на директорите.

„СОФАРМА“ АД е дружество-майка по отношение на длъжника по обезпеченото вземане „Софарма Трейдинг“ АД, като упражнява контрол чрез притежаването на повече от 50 % от капитала на това дружество.

Посочените лица, както и свързаните с тях лица, са заинтересовани лица по смисъла на цитираната законова разпоредба и на основание чл.114а, ал.4 от ЗППЦК не могат да упражняват правото си на глас при взимане на решение от Общото събрание на дружеството, насрочено за 24 април 2017 г., за овластяване Съвета на директорите относно сключването на предложената сделка. Решението по тази точка от дневния ред следва да бъде взето с мнозинство на останалите представени акции.

#### **4. УСЛОВИЯ НА СДЕЛКАТА**

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

Предстои да бъде сключен Договор за кредит за финансиране на инвестиции, между „РАЙФАЙЗЕНБАНК /БЪЛГАРИЯ“ ЕАД, „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД като кредитополучател и „СОФАРМА“ АД като съдлъжник, по силата на който „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД ще получи инвестиционен кредит в размер на до 12 000 000 /дванадесет милиона/ евро при лихва в размер на 1М Euribor + 1,70% надбавка, минимум 1,70% надбавка.

Кредитът ще бъде изплатен на 81 (осемдесет и една) равни погасителни вноски, стартиращи не по-късно от края на третия месец от датата на подписване на договор за кредит.

Предвижда се „СОФАРМА“ АД, освен обезпечението, което е предложено да се предостави при условията на Раздел Първи от този Мотивиран доклад, да встъпи и като съдлъжник по договора за кредит при условията на солидарност с кредитополучателя.

Общото събрание на акционерите на „СОФАРМА“ АД 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 и на трите страни.



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

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

Стойност на активите одитирания отчет към 31.12.2015 г. в лева	Стойност на активите неодитирания отчет към 31.12.2016 г. в лева	Стойност на задължението с включени лихви в лева	Праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. ”б” от ЗППЦК в лева
570 609 000	568 983 000	23 868 949	11 420 000

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. В посочената стойност на задължението е включена стойността на едногодишната дължима лихва.

От горната таблица е видно, че стойността на задължението надвишава праговете по чл. 114, ал. 1, т. 1, буква ”б” от ЗППЦК, поради което е необходимо Съвета на директорите да бъде изрично овластен за нейното сключване с решение на Общото събрание на акционерите на дружеството.

## **7. ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТ НА ПРЕДЛАГАНАТА СДЕЛКА**

„СОФАРМА” АД е с основен предмет на дейност производство на лекарствени продукти. 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 произвежданите 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. Това предприятие е основен и най-голям дистрибутор на продуктите на „СОФАРМА“ АД за територията на страната.

Усилията на двете дружества се насочват и към навлизане на пазара в Сърбия, където „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД планира придобиването на дялове от капитала на действащ и утвърден местен търговец на едро с лекарства. С оглед на пазарните условия към момента, оптимален начин за финансиране на сделката по придобиване е осигуряването на инвестиционен кредит. Това обуславя естеството на интереса на „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД от сделката.

Участвайки в сделката в качеството си на съдлъжник, „СОФАРМА” АД улеснява осигуряването на своевременно финансиране при приемливи пазарни условия за „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД. Посредством полученото по сделката финансиране, „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД ще бъде в състояние да осъществи инвестиционната си стратегия за разширяване на пазарния дял на дружеството в региона, респективно осигуряване на последващ значителен ръст в приходите и печалбата, реализирани в сегмента на търговията на едро с лекарствени продукти. Така описаният ръст на приходите би намерил своето отражение в консолидираните финансови резултати на „СОФАРМА” АД, за да бъде постигната по-висока доходност за неговите акционери.

Интересът на „РАЙФАЙЗЕНБАНК /БЪЛГАРИЯ” ЕАД от сделката е обусловен от факта, че банката би реализирала приходи от основната си дейност, работейки със стабилни корпоративни клиенти като „СОФАРМА” АД и „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД.

Гореизложеното обуславя тристранната икономическа изгода и целесъобразността на предлаганата сделка.

### **РАЗДЕЛ III.**

**Сключване на Договор, уреждащ отношенията, свързани с предоставяне от страна на „СОФАРМА“ АД на обезпечение чрез встъпване като съдлъжник по договор за оборотен кредит между дъщерното дружество „Софарма Трейдинг“ АД и финансова институция – „Банка ДСК“ ЕАД – сделка, попадаща в обхвата на чл.114, ал.1, т.2, във връзка с т.1, буква „б“ от ЗППЦК**

**1. ПРЕДМЕТ НА СДЕЛКАТА** - Предлага се Общото събрание на акционерите на „СОФАРМА“ АД да одобри сключването на сделка, по силата на която „СОФАРМА“ АД ще поеме ангажимент като съдлъжник по смисъла на чл. 101 от Закона за задълженията и договорите по Договор за оборотен кредит в размер на до 14 000 000 /четиринадесет милиона/ лева, който предстои да бъде сключен между Банката и дъщерното на „СОФАРМА“ АД дружество „Софарма Трейдинг“ АД като кредитополучател.

### **2. СТРАНИ ПО СДЕЛКАТА**

**Банка:** „БАНКА ДСК“ ЕАД, със седалище и адрес на управление – гр. София 1036, район “Оборище”, ул. “Московска” № 19, ЕИК 121830616, представлявано заедно от всеки двама от изпълнителните директори Диана Дечева Митева, Доротея Николаева Николова, Виолина Маринова Спасова, Юрий Благоев Генов, Маргарита Добрева Петрова - Кариди.

**Кредитополучател:** „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД, със седалище и адрес на управление – гр. София, район „Изгрев“, ул. „Лъчезар Станчев“ № 5, Софарма Бизнес Тауърс, Сграда „А“, ет. 12, ЕИК 103267194, представлявано от Димитър Георгиев Димитров, в качеството му на Изпълнителен Директор на дружеството.

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

Като поръчители в предлаганата сделка ще участват всички дружества, дъщерни на Кредитополучателя, които притежават аптеки от веригата Sopharmacy.

### **3. УЧАСТИЕ НА ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА В СДЕЛКАТА ПО СМИСЪЛА НА ЧЛ. 114, ал. 5 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.

В предложената за одобрение сделка участват заинтересовани лица по смисъла на чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК по следните признаци:

Представляващият публичното дружество „СОФАРМА“ АД – Огнян Иванов Донев - Изпълнителен директор, участва в управлението на длъжника по обезпеченото вземане „Софарма Трейдинг“ АД като член на Съвета на директорите.

„СОФАРМА“ АД е дружество-майка по отношение на длъжника по обезпеченото вземане „Софарма Трейдинг“ АД, като упражнява контрол чрез притежаването на повече от 50 % от капитала на това дружество.

Участващите в сделката дружества – поръчители, като свързани със „СОФАРМА“ АД лица, са заинтересовани лица по смисъла на чл.114, ал.6 от ЗППЦК

Посочените лица, както и свързаните с тях лица, са заинтересовани лица по смисъла на цитираната законова разпоредба и на основание чл.114а, ал.4 от ЗППЦК не могат да упражняват правото си на глас при взимане на решение от Общото събрание на дружеството, насрочено за 24 април 2017 г., за овластяване Съвета на директорите относно сключването на предложената сделка. Решението по тази точка от дневния ред следва да бъде взето с мнозинство на останалите представени акции.

#### **4. УСЛОВИЯ НА СДЕЛКАТА**

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

Обезпеченото вземане произтича от Договор за оборотен кредит в размер на до 14 000 000 /четирнадесет милиона/ лева, средствата по който ще се използват от Кредитополучателя за финансиране на текущата дейност на дружеството.

Вид – овърдрафт.

Лихва - 1M Sofibor + 1,65% надбавка, минимум 1,65% надбавка.

Срок – 12 месеца, с възможност за ежегодно револвиране до 120 месеца.

С оглед разпоредбата на чл. 114а, ал. 5 от ЗППЦК, Съветът на директорите на „СОФАРМА“ АД е извършил оценка на условията по сделката и потвърждава пред Общото събрание на акционерите, че сделката ще се осъществи по пазарна цена.

Общото събрание на акционерите на „СОФАРМА“ АД 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 и на всички участващи страни.

**6. ПРЕЦЕНКА НА УСЛОВИЯТА ПО ЧЛ. чл.114, ал.1, т.2, във връзка с т.1, буква „б“ от ЗППЦК** – тези условия се преценяват когато, в резултат на предложената сделка

възникват задължения за дружеството към едно лице или към свързани лица на обща стойност над стойността по т. 1, буква "а", а когато задълженията възникват към заинтересовани лица или в полза на заинтересовани лица - над стойността по т. 1, буква "б";

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

Стойност на активите одитирания отчет към 31.12.2015 г. в лева	Стойност на активите неодитирания отчет към 31.12.2016 г. в лева	Стойност на задължението с включени лихви в лева	Праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. ”б” от ЗППЦК в лева
570 609 000	568 983 000	14 235 200	11 420 000

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. В посочената стойност на задължението е включена стойността на едногодишната дължима лихва.

От горната таблица е видно, че стойността на задължението надвишава праговете по чл. 114, ал. 1, т. 1, буква ”б” от ЗППЦК, поради което е необходимо Съвета на директорите да бъде изрично овластен за нейното сключване с решение на Общото събрание на акционерите на дружеството.

## 7. ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТ НА ПРЕДЛАГАНАТА СДЕЛКА

„СОФАРМА” АД е с основен предмет на дейност производство на лекарствени продукти. 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 произвежданите 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. Това предприятие е основен и най-голям дистрибутор на продуктите на „СОФАРМА“ АД за територията на страната.

Осигурявайки си възможност за оборотно овърдрафт кредитиране при добри пазарни условия, „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД си гарантира възможността да посреща без затруднения възникналите в хода на търговската дейност на дружеството разходи, респ. да осигури безпроблемното протичане на тази търговска дейност. Осигуряването на нормален търговски процес в дружеството би способствало за реализиране на приходи от дейността и увеличаване на финансовия резултат, и респективно – постигане на висока доходност за акционерите на „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД. Това обуславя естеството на интереса на „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД от сделката.

Участвайки в сделката в качеството си на съдлъжник, „СОФАРМА” АД улеснява осигуряването на „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД на своевременно финансиране при

приемливи пазарни условия. Посредством полученото по сделката финансиране, „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД ще бъде в състояние да осъществява нормална търговска дейност, което би способствало за реализиране на приходи от дейността и увеличаване на финансовия резултат. Така описаният ръст на приходите би намерил своето отражение в консолидираните финансови резултати на „СОФАРМА” АД, за да бъде постигната по-висока доходност за неговите акционери.

Интересът на участващите в сделката поръчители – дъщерни дружества на Кредитополучателя и непряко на Съдлъжника, се обуславя от факта, че част от средствата по сделката би била насочена към ребрандиране и интегриране на новопридобитата търговска верига, осъществяваща търговия на дребно с лекарствени продукти в България, в структурата на групата на „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД, което би имало като ефект разширяване и утвърждаване на пазарното присъствие на веригата аптеки Sopharmasu, респективно постигане на по-високи приходи и реализиране на още по-добър финансов резултат.

Интересът на „БАНКА ДСК” ЕАД от сделката е обусловен от факта, че банката би реализирала приходи от основната си дейност, работейки със стабилни корпоративни клиенти като „СОФАРМА” АД и „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД.

Гореизложеното обуславя общата икономическа изгода и целесъобразността на предлаганата сделка.

## РАЗДЕЛ IV

Сключване на Договор, уреждаш отношенията, свързани с предоставяне от страна на „СОФАРМА“ АД на обезпечение чрез встъпване като съдлъжник по договор за инвестиционен кредит между дъщерното дружество „Софарма Трейдинг“ АД и финансова институция - Банка „СОСИЕТЕ ЖЕНЕРАЛ ЕКСПРЕСБАНК“ АД – сделка, попадаща в обхвата на чл.114, ал.1, т.2, във връзка с т.1, буква „б“ от ЗППЦК

**1. ПРЕДМЕТ НА СДЕЛКАТА** - Предлага се Общото събрание на акционерите на „СОФАРМА“ АД да одобри сключването на сделка, по силата на която „СОФАРМА“ АД ще поеме ангажимент като съдлъжник по смисъла на чл. 101 от Закона за задълженията и договорите по Договор за инвестиционен кредит в размер на 16 000 000 /шестнадесет милиона/ лева, който предстои да бъде сключен между Банката и дъщерното на „СОФАРМА“ АД дружество „Софарма Трейдинг“ АД като кредитополучател.

### **2. СТРАНИ ПО СДЕЛКАТА**

**Банка:** „СОСИЕТЕ ЖЕНЕРАЛ ЕКСПРЕСБАНК ” АД, със седалище и адрес на управление в гр. Варна, бул. „Владислав Варненчик” № 92, ЕИК 813071350, представлявано заедно от всеки двама от Изпълнителните директори Вили Пиер Абал, Зденек Метелак, Арно Рене Жюлиен Льоклер, Мартина Ангелова Мачева, Еленка Петрова Бакалова.

**Кредитополучател:** „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД, със седалище и адрес на управление – гр. София, район „Изгрев“, ул. „Лъчезар Станчев“ № 5, Софарма Бизнес Тауърс, Сграда „А“, ет. 12, ЕИК 103267194, представлявано от Димитър Георгиев Димитров, в качеството му на Изпълнителен Директор на дружеството.

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

### **3. УЧАСТИЕ НА ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА В СДЕЛКАТА ПО СМИСЪЛА НА ЧЛ. 114, ал. 5 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.

В предложената за одобрение сделка участват заинтересовани лица по смисъла на чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК по следните признаци:

Представляващият публичното дружество „СОФАРМА“ АД – Огнян Иванов Донев - Изпълнителен директор, участва в управлението на длъжника по обезпеченото вземане „Софарма Трейдинг“ АД като член на Съвета на директорите.

„СОФАРМА“ АД е дружество-майка по отношение на длъжника по обезпеченото вземане „Софарма Трейдинг“ АД, като упражнява контрол чрез притежаването на повече от 50 % от капитала на това дружество.

Посочените лица, както и свързаните с тях лица, са заинтересовани лица по смисъла на цитираната законова разпоредба и на основание чл.114а, ал.4 от ЗППЦК не могат да упражняват правото си на глас при взимане на решение от Общото събрание на дружеството, насрочено за 24 април 2017 г., за овластяване Съвета на директорите относно сключването на предложената сделка. Решението по тази точка от дневния ред следва да бъде взето с мнозинство на останалите представени акции.

#### **4. УСЛОВИЯ НА СДЕЛКАТА**

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

Обезпеченото вземане произтича от Договор за инвестиционен кредит в размер на 16 000 000 /шестнадесет милиона/ лева, средствата по който ще се използват от Кредитополучателя за частично финансиране на стойността по евентуалното придобиване на предприятието на търговска верига, собственост на трети лица, осъществяваща търговия на дребно с лекарствени продукти в България.

Срок за връщане на главница (погасителен план) – кредитът се предвижда да бъде изплатен на 78 (седемдесет и осем) равни погасителни вноски, стартиращи не по-късно от края на седмия месец от датата на подписване на договор за кредит.

Срокове за плащане на лихви върху главницата: месечно

Фиксирана номинална годишна лихва в размер на 1.80% (едно цяло осемдесет на сто) годишно

Лихвен период – календарен месец.

С оглед разпоредбата на чл. 114а, ал. 5 от ЗППЦК, Съветът на директорите на „СОФАРМА“ АД е извършил оценка на условията по сделката и потвърждава пред Общото събрание на акционерите, че сделката ще се осъществи по пазарна цена.

Общото събрание на акционерите на „СОФАРМА“ АД 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 и на трите страни.



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

В изпълнение на предложената сделка, за „СОФАРМА” АД ще възникнат задължения като съдлъжник при условията на солидарност към едно лице - кредитора, като същевременно са налице и обстоятелствата, посочени в чл.114, ал.6, т. 2 и 3 от ЗППЦК (заинтересовани лица), поради което в случая е приложима разпоредбата на **чл. 114, (1), т. 2 във връзка с т.1, буква „б” на ЗППЦК.**

Стойност на активите по одитирания отчет към 31.12.2015 г. в лева	Стойност на активите по неодитирания отчет към 31.12.2016 г. в лева	Стойност на задължението с включени лихви в лева	Праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. ”б” от ЗППЦК в лева
570 609 000	568 983 000	16 288 000	11 420 000

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. В посочената стойност на задължението е включена стойността на едногодишната дължима лихва.

От горната таблица е видно, че стойността на задължението надвишава праговете по чл. 114, ал. 1, т. 1, буква ”б” от ЗППЦК, поради което е необходимо Съвета на директорите да бъде изрично овластен за нейното сключване с решение на Общото събрание на акционерите на дружеството.

## **7. ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТ НА ПРЕДЛАГАНАТА СДЕЛКА**

„СОФАРМА” АД е с основен предмет на дейност производство на лекарствени продукти. 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 произвежданите 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. Това предприятие е основен и най-голям дистрибутор на продуктите на „СОФАРМА“ АД за територията на страната.

Дъщерното на „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД дружество - „Софармаси“ ЕООД, предоставя ритейл услуги към крайни потребители, оперирайки аптеки под марката SOpharmacy. Концепцията на аптеките е разработена с помощта на международни експерти, като предлага съвременен подход в обслужването на здравните потребности на българските пациенти. Водено от желанието да разшири присъствието си в сектора на търговия на дребно с лекарствени продукти, „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД има желание да вземе участие в консолидацията на сектора чрез придобиване на вече действащи аптеки – собственост на трети лица. По този начин, увеличавайки за кратък период от време броя на аптеките под марката SOpharmacy, „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД

осигурява разширено пазарно присъствие и още по-добра разпознаваемост на марката SOpharmacy, реализиране на икономии от мащаба, изразяващи се в намалени разходи за логистика, възможност за договаряне на по-добри пазарни условия за маркетингови активности с производители и рекламодатели, увеличаване обема на продуктите, които „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД би доставяло на аптечен пазар, както и подобрена възможност за налагане на пазара на дребно на ексклузивните марки на дружеството. Така описаните положителни ефекти ще доведат до увеличаване на приходите и консолидирания финансов резултат, и респективно – постигане на по-висока доходност за акционерите на „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД, между които е и „СОФАРМА“ АД с контролиращо участие от над 50 % от капитала. С оглед на пазарните условия към момента, оптимален начин за финансиране на сделката по придобиване е осигуряването на инвестиционен кредит. Това обуславя естеството на интереса на „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД от сделката.

Участвайки в сделката в качеството си на съдлъжник, „СОФАРМА” АД улеснява осигуряването на „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД на своевременно финансиране при приемливи пазарни условия. Посредством полученото по сделката финансиране, „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД ще бъде в състояние да осъществи инвестиционната си стратегия за разширяване на пазарния дял на аптеки SOpharmacy, респективно осигуряване на последващ значителен ръст в приходите и печалбата, реализирани в ритейл сегмента. Така описаният ръст на приходите би намерил своето отражение в консолидираните финансови резултати на „СОФАРМА” АД, за да бъде постигната по-висока доходност за неговите акционери.

Интересът на „СОСИЕТЕ ЖЕНЕРАЛ ЕКСПРЕСБАНК ” АД от сделката е обусловен от факта, че банката би реализирала приходи от основната си дейност, работейки със стабилни корпоративни клиенти като „СОФАРМА” АД и „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД.

Гореизложеното обуславя тристранната икономическа изгода и целесъобразността на предлаганата сделка.

## РАЗДЕЛ V

Сключване на Договор за наем на недвижим имот между „СОФАРМА“ АД като наемател и „Софарма Имоти“ АДСИЦ като наемодател – сделка от приложното поле на чл.114, ал.1, т.1, буква „б“ 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 наем, по силата на която сделка „СОФАРМА“ АД ще наеме собствения на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ **недвижим имот, представляващ Офис-1В-В18**, съставляващ реална част от Офис-1-В18, разположен на етаж 18 в сграда Блок Б на административно - търговски комплекс с подземни гаражи „Софарма Бизнес Тауърс“, изградена в УПИ I, кв.2 по устройствения план на гр. София, местност Дианабад (административен адрес: район Изгрев, ул. Лъчезар Станчев № 5), при граници на етажа по скица, нотариален акт и одобрен проект, спрямо сутерена: от изток - Блок А и улица; от запад - улица и поземлен имот с планоснимачен номер 1586; от север - улица и от юг - УПИ II, отреден за Министерство на транспорта ЦТК, отгоре - технически етаж 19, отдолу - етаж 17; при граници на Офис-1-В18: на северозапад - аварийно стълбище и фасада; на североизток - фасада; на югоизток - аварийно стълбище и фасада; на югозапад - фасада, с брутна наемна площ на Офис-1-В18, в размер на 316.81 кв.м., от които 275.49 кв.м. нетна наемна площ и 41.32 кв.м. общи части; при граници на Офис-1В-В18: северозапад - аварийно стълбище и фасада; североизток - аварийно стълбище, коридор, асансьорни шахти, реална част от Офис-1-В18, фасада; югоизток - фасада, аварийно стълбище, фасада; югозапад - фасада; с брутна наемна площ на Офис-1В-В18, в размер на 189.91 кв.м., от които 165.14 кв.м. нетна наемна площ и 24.77 кв.м. общи части.

### 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 Донев, 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.

Посочените лица, както и свързаните с тях лица, са заинтересовани лица по смисъла на цитираната законова разпоредба и на основание чл.114а, ал.4 от ЗППЦК не могат да упражняват правото си на глас при взимане на решение от Общото събрание на дружеството, насрочено за 24 април 2017 г., за овластяване Съвета на директорите относно сключването на предложената сделка. Решението по тази точка от дневния ред следва да бъде взето с мнозинство на останалите представени акции.

#### 4. УСЛОВИЯ НА СДЕЛКАТА И СРОК ЗА СКЛЮЧВАНЕ

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

**Брутна наемна площ:** в размер на 189.91 кв. м., от които 165.14 кв. м. нетна наемна площ и 24.77 кв. м. общи части.

**Наемна цена:** 12 евро/кв. м на месец – 2 278.92 евро или 4 457.19 лева без ДДС.

**Възнаграждение за услуги:** 2 евро/кв. м на месец – 397.82 евро или 742.87 лева без ДДС.

**Наемен срок:** 10 години

**Прогнозната годишна стойност** на сделката, с предмет описания в т.1 обект, възлиза на: месечен наем 25 347.04 евро или 53 486.18 лева без ДДС; месечна такса за обслужване на общи части 4 773.84 евро или 8914.44 лева без ДДС или общо: 30 120.88 евро или 62 400.62 лева без ДДС.

**Общата прогнозна стойност** на сделката за срока на договора – 301 208.80 евро или 624 006.20 лева без ДДС.

Наемната цена и възнаграждението за услуги са определени съобразно изготвена актуална пазарна оценка от лицензиран оценител, неразделна част от настоящия Мотивиран 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.

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

Сделката е в полза на двете страни.

## 6. ПРЕЦЕНКА НА УСЛОВИЯТА ПО ЧЛ. 114, ал. 1, т.1 и т.2 ОТ ЗППЦК

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

Дружеството получава за ползване под каквато и да е форма активи на обща стойност над стойността по чл. 114, ал.1, т.1, буква "а" от ЗППЦК, а ако в сделката участват заинтересовани лица - над стойността по т. 1, буква "б" от същата разпоредба;

За дружеството възникват задължения 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 1 500.61 евро/кв. м. или 2 934.94 лева (1 евро = 1.95583 лв.) или общо за наетата площ 284 980.85 евро, съответно 557 374.46 лева, съгласно изготвената актуална пазарна оценка на имота – чл.114, ал.1, буква „б” от ЗППЦК:

Стойност на активите по одитирания отчет към 31.12.2015 г. в лева	Стойност на активите по неодитирания отчет към 31.12.2016 г. в лева	Стойност на наетия актив в лева	Праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б”б” от ЗППЦК в лева
570 609 000	568 983 000	557 374.46	11 412 000

Б/ За дружеството възниква задължение за плащане на наемна цена в размер до 301 208.80 евро или 624 006.20 лева без ДДС за предвиждания срока на действие на Договора за наем - чл. 114, ал.1, т.2 – втората хипотеза от ЗППЦК:

Стойност на активите по одитирания отчет към 31.12.2015 г. в лева	Стойност на активите по неодитирания отчет към 31.12.2016 г. в лева	Стойност на задължението в лева	Праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. ”б” от ЗППЦК в лева
570 609 000	568 983 000	624 006.20	11 412 000

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 са взети решения на Общото събрание на акционерите на публичното дружество „СОФАРМА” АД, проведено на 29.06.2011 г. и на 19.12.2014, 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 раздел на Мотивирания доклад сделка.

С оглед изложеното, необходимо е Съвета на директорите на „СОФАРМА“ АД да бъде изрично овластен за сключване на предложената тук сделка с решение на Общото събрание на акционерите на дружеството.

## 7. ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТ НА ПРЕДЛАГАНАТА СДЕЛКА

„СОФАРМА” АД е с основен предмет на дейност производство на лекарствени продукти. 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 ИМОТИ” АДСИЦ е с основен предмет на дейност инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/ посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

На 29.06.2011 г., Общото събрание на акционерите 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. Договорът за наем е сключен на 01.08.2012 г. и е със срок на действие до 01.08.2022 г.

С решение на ОСА на „СОФАРМА“ АД, проведено на 19.12.2014 г., Съветът на директорите на дружеството е овластен да сключи анекс към вече действащия договор за наемане на допълнителни офисни площи.

С настоящата сделка ще се оптимизира броят 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 предходните решения на ОСА на „СОФАРМА“ АД.

## РАЗДЕЛ VI

**Сключване на договор за покупко-продажба на лекарствени продукти между „СОФАРМА” АД като продавач и ТОО „СОФАРМА КАЗАХСТАН” като купувач – сделка, попадаща в обхвата на чл.114, ал.1, т.1 и т. 3 от ЗППЦК**

### **1. ПРЕДМЕТ НА СДЕЛКАТА**

Предлага се Общото събрание на акционерите на „СОФАРМА” АД да одобри сключването на следната сделка с предмет: покупко-продажба на лекарствени продукти между „СОФАРМА” АД като производител и продавач на стоките и ТОО „СОФАРМА КАЗАХСТАН” като купувач, по силата на която сделка за дружеството ще възникне вземане към дъщерното дружество ТОО „СОФАРМА КАЗАХСТАН” възлизащо на сумата от 20 692 045,00 евро /двадесет милиона шестстотин деветдесет и две хиляди и четиридесет и пет евро/ или 40 470 122.00 лева за целите на настоящия Мотивиран доклад. Сделката се предвижда да се сключи със срок на действие от 5 /пет/ години.

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

**КУПУВАЧ:** „ТОО „Софарма Казахстан”, вписано в държавния регистър на юридическите лица на Република Казахстан, БИН 141140004760, Адрес: г. Алматы, мкр. Мамыр 4 д.190, Свидетелство за държавна регистрация №5286-1910-04-ТОО (ИУ) от 06.11.2014 г. представлявано от директора Жанар Каздаева.

### **3. УЧАСТИЕ НА ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА В ОПИСАНАТА ПО-ГОРЕ СДЕЛКА 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 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.”



Предложената за одобрение сделка може да се определи като сделка с участие на заинтересовани лица по смисъла на чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК, поради следното:

„СОФАРМА” АД е едноличен собственик на капитала и притежава 100 % от гласовете в общото събрание на ТОО „СОФАРМА КАЗАХСТАН” като страна по предложената сделка.

Посочените лица, както и свързаните с тях лица, са заинтересовани лица по смисъла на цитираната законова разпоредба и на основание чл.114а, ал.4 от ЗППЦК не могат да упражняват правото си на глас при взимане на решение от Общото събрание на дружеството, насрочено за 24 април 2017 г., за овластяване Съвета на директорите относно сключването на предложената сделка. Решението по тази точка от дневния ред следва да бъде взето с мнозинство на останалите представени акции.

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

Срок на договора - 5 /пет/ години.

Стойност на сделката - 20 692 045,00 евро /двадесет милиона шестстотин деветдесет и две хиляди и четиридесет и пет евро/.

Условия на доставка - СІР Алматы съгласно Инкотермс 2000

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 заинтересувани 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 на обща стойност 20 692 045,00 евро /двадесет милиона шестстотин деветдесет и две хиляди и четиридесет и пет евро/ или 40 470 122.00 лева за целите на настоящия Мотивиран доклад. Вземането е към свързаното лице ТОО „СОФАРМА КАЗАХСТАН”. Сделката е с участието и на заинтересовано лице по смисъла на чл.114, ал.6, т.2 от ЗППЦК, поради което в случая е приложима разпоредбата на чл. 114, (1), т.1, б. „б” във връзка с втората хипотеза на т.3 от същата разпоредба на ЗППЦК.

Стойност на активите одитирания към 31.12.2015 г. в лева	на баланс г. в	Стойност на активите неодитирания баланс 31.12.2016 г. в лева	на към	Стойност на вземането в лева	на	Праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б "б" във връзка с втората хипотеза на т. 3 от ЗППЦК в лева
570 609 000		568 983 000		40 470 122		5 710 000

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. 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.

ТОО „СОФАРМА КАЗАХСТАН” е с основен предмет на дейност търговия на едро и дребно с лекарствени продукти. Дружеството развива дейността си на територията на република Казахстан, като има добри пазарни позиции и на територията на съседни страни, към които е насочен и интересът на дружеството-майка.

С реализиране на предложената сделка ще се постигне увеличаване на приходите и консолидирания финансов резултат, респективно – постигане на по-висока доходност от дивидент за „СОФАРМА“ АД като едноличен собственик на капитала на „СОФАРМА КАЗАХСТАН” АД.

.....

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

Съветът на директорите на „СОФАРМА” АД уведомява всички заинтересовани по смисъла на чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК лица, независимо дали са споменати в настоящия доклад изрично, но които изпълняват условията на горепосочената разпоредба, че същите, в случай, че са акционери в „СОФАРМА” АД, нямат право да участват в гласуването по съответната точка от дневния ред на свиканото за 24 април 2017 г. Извънредно Общо събрание на акционерите, по която е предвидено да се вземе решение относно сделка с тяхно участие. В тези случаи решенията следва да се вземат с мнозинство на останалите представени акции от капитала на „СОФАРМА” АД. Същото ще се прилага и в случай на провеждане на Общото събрание на 8 май 2017 г..

Настоящият доклад е съставен от Съвета на директорите на „СОФАРМА” АД, приет е с Протокол от 9 март.2017 г. и е част от материалите по дневния ред на свиканото за 24 април 2017 г. Извънредно Общо събрание на акционерите на дружеството.

СД на „СОФАРМА”,

1. Огнян Иванов Донеv :
2. Весела Любенова Стоева:
3. Александър Викторoв Чаушев
4. Огнян Кирилов Палавеев:
5. Андрей Людмилов Брешков:



гр. София, 09.03.2017 год.