

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 Извънредното Общо събрание на акционерите, насрочено за 14.09.2018 г., за одобрение и овластяване лицата, представляващи дружеството за тяхното сключване

Настоящият доклад е изготвен и приет от Съвета на директорите на “СОФАРМА” АД, гр. София, на заседание, проведено на 30.07.2018 г. при спазване разпоредбите на чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК, чл. 46 от Наредба № 2 от 17.09.2003 на Комисия за финансов надзор за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа и Устава на дружеството.

Съгласно чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК, настоящият доклад на Съвета на директорите на дружеството е част от материалите по съответните точки от дневния ред на Общото събрание на акционерите, насрочено за 14.09.2018 г.

Целта на настоящия доклад е да запознае акционерите на “СОФАРМА” АД със съществените условия и целесъобразността на сделки от приложното поле на чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, предложени за одобрение от Извънредното Общо събрание на акционерите, насрочено за 14.09.2018 г., с оглед взимане на информирано решение от акционерите за овластяване лицата, представляващи “СОФАРМА” АД за 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 изработка между „Софарма Трейдинг“ АД като възложител и „Софарма“ АД като изпълнител с предмет: производство и доставка на хранителни добавки и медицински изделия, носещи търговска марка, собственост на възложителя – сделка, попадаща в обхвата на чл.114, ал.1, т.3 от ЗППЦК.

Раздел Втори - 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 от ЗППЦК.

Раздел Трети – Договор за строителство между „Софарма” АД като възложител „Телекомплект” АД като изпълнител – сделка, попадаща в обхвата на чл.114, ал.1, т.2 от ЗППЦК

Раздел Четвърти - Договор за заем между „Софарма“ АД като заемодател и „Телекомплект“ АД като заемател - сделка, попадаща в обхвата на чл.114, ал.1, т.3 от ЗППЦК.

РАЗДЕЛ ПЪРВИ

Сключване на договор, уреждащ отношенията между „Софарма” АД и „Софарма Трейдинг“ АД, свързани с изработката и доставката на хранителни добавки и медицински изделия с търговска марка, собственост на „Софарма Трейдинг“ АД – 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 сключването на Договор, по който дружеството е изпълнител и в чийто предмет ще бъде включено следното:

Изработка и доставка на хранителни добавки и медицински изделия, носещи търговска марка, собственост на възложителя „Софарма Трейдинг” АД.

При изпълнение на предмета на договора, за „Софарма“ АД ще възникне вземане към дъщерното дружество „Софарма Трейдинг“ АД за стойността на изработеното.

2. СТРАНИ ПО СДЕЛКАТА

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: „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.

ИЗПЪЛНИТЕЛ: „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 Донов, в качеството му на Изпълнителен директор и представляващ на дружеството.

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

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

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

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

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

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

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

Огнян Донев е лице, което е член на управителния орган и на девет 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.

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 14 септември 2018 г., при взимане на решение за овластяване представляващия дружеството да сключи предложената сделка.

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

4. УСЛОВИЯ НА СДЕЛКАТА И СРОК ЗА СКЛЮЧВАНЕ

Съветът на директорите предлага следните основни условия на Договора за изработка на хранителни добавки и медицински изделия:

Срок на действие на договора 5 /пет/ години;

Стойност на сделката по прогноза – 300 000.00 (триста хиляди) лева без ДДС годишно или 1 500 000.00 (един милиони петстотин хиляди) лева без ДДС за срока на договора.

Обект на възлагане ще са хранителни добавки и медицински изделия, които ще се произвеждат под търговска марка, собственост на Възложителя. Предвижда се към договора да има Приложение със спецификация на продуктите. Продуктите ще се изработват по поръчки на Възложителя. Поръчките ще са за тримесечни периоди и ще съдържат най-малко следното: вид, количество, асортимент, срок за изпълнение и единична цена за изработката на всеки от поръчаните продукти.

Плащанията по договора ще се извършват след приемане от Възложителя на изработеното по всяка отделна поръчка и срещу издадени от Изпълнителя фактури за всяко дължимо плащане.

Изработените хранителни добавки и медицински изделия следва да отговарят на изискванията за качество съгласно регистрационната или стандартизационната им документация. Контролът върху качеството на изработените по силата на договора продукти ще се осъществява от Изпълнителя и от Възложителя в съответствие с договореното разпределение на отговорностите по качеството.

Договорът за изработка следва да бъде сключен в срок до един месец след приемане на решение за това от Общото събрание на акционерите на „СОФАРМА” АД, насрочено за 14.09.2018 г. съгласно параметрите, определени в настоящия доклад на Съвета на директорите.

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 двете страни.

6. 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 10 на сто от стойността по т. 1, буква "б" от същата разпоредба;

Предложената за одобрение сделка е първа между страните с предмет като описания в т.1 по-горе, но е поредна между същите страни в последните три години. Предхождащите сделки, попадащи в приложното поле на чл.114, ал.1/ЗППЦК, са били обект на овластяване от Общото събрание за сключването им именно поради преминаване на предвидените в закона прагове (решения на ОСА от 2 юни 2017 г. и от 15 юни 2018 г.). Макар това да е достатъчно основание за предлагане на настоящата сделка за одобрение от ОСА, тук ще бъдат посочени праговете по чл.114, ал.1, т.3 от същия закон, определени на база актуалната стойност на активите по баланса на дружеството както следва:

По силата и във връзка с изпълнението на предложената сделка за „СОФАРМА” АД ще възникне вземане за стойността на изработените и доставени стоки, възлизащо общо на 1 500 000 /един милион и петстотин хиляди/ лева без ДДС за срока на договора, към свързаното лице „Софарма Трейдинг” АД. С оглед съображенията, изложени в т. 3 от настоящия раздел, към предлаганата сделка 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 по баланс към 31.12.2017 г., одитиран и разкрит публично /в лева/	Стойност на активите по баланс към 31.03.2018 г., одитиран и разкрит публично /в лева/	Стойност на вземането /в лева/	Праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б ”б” и т.3, втора хипотеза от ЗППЦК /в лева/
599 305 000	596 950 000	1 500 000	5 970 000

Видно от горната таблица, стойността на вземането по предлаганата сделка не надвишава праговете по чл.114, ал.1 от ЗППЦК, но с оглед наличието на сделки, надвишаващи тези прагове, сключени между същите страни след овластяване от Общото събрание на акционерите на публичното дружество „Софарма“ АД, е необходимо лицата, представляващи дружеството, да бъдат предварително овластени от Общото събрание на акционерите за сключването и на тази сделка.

7. ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТ НА ПРЕДЛАГАНАТА СДЕЛКА

„СОФАРМА” АД е с основен предмет на дейност производство на лекарствени продукти и медицински изделия. С присъединяването към „Софарма“ АД на производствените мощности в гр. Сандански, дружеството има възможност да разшири и разнообрази производството и на хранителни добавки. Реализирането на приходи и печалба за дружеството от осъществяването на тези дейности е пряко и непосредствено свързано с продажбите 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, хранителни добавки и санитарно-хигиенни материали. Дружеството притежава и собствена търговска марка, под която осъществява част от дейността си и тази на негови дъщерни дружества.

Стоките, изработени от реномиран и доказан производител като „Софарма“ АД, носещи търговска марка, собственост на дъщерното дружество „Софарма Трейдинг“ АД, ще утвърди присъствието им на пазара на хранителни добавки и медицински изделия, включително и в чужбина и ще създаде възможности за генериране на приходи и увеличаване на финансовите резултати на участващите в сделката дружества, което от своя страна ще даде отражение в консолидираните финансови резултати и ще допринесе за постигане на по-висока доходност за акционерите.

РАЗДЕЛ ВТОРИ

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 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 собствения си недвижим имот, представляващ обект **Склад за готови лекарствени средства /Терминал 1/** с обща разгъната застроена площ от **7 439.40 кв. м** /седем хиляди четиристотин тридесет и девет цяло и четиридесет стотни квадратни метра/, находящ се на административен адрес в гр. София, район „Надежда”, бул. “Рожен” № 16, 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, в едно с намиращото се в обекта специфично оборудване, свързано с предназначението му, при което за публичното дружество „Софарма“ АД ще възникне вземане към дъщерното дружество и страна по сделката „Софарма Трейдинг“ АД за стойността на договореното наемно плащане. 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 Донев, 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:

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

Огнян Донеv е лице, което е член на управителния орган и на девет 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.

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 14 септември 2018 г., при взимане на решение за овластяване представляващия дружеството да сключи предложената сделка.

При определяне на кворума за вземане на решение ще се вземат предвид всички представени на Общото събрание гласове, а при определяне на мнозинството за вземане на решение не се включват гласовете на заинтересованите лица 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:

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 и съоръжения (складово оборудване, климатични системи и други), 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: За целите на чл. 114, ал. 5, изр. 1, пр. 2 във вр. с изр. 2 и чл. 114а, ал. 5, 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, както и на пазарната ѝ цена, 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. 1, пр. 4 ЗППЦК собствени на „СОФАРМА“ АД активи, съставляващи недвижимия имот – обект на сделката, е в размер на 9 365 019.30 лева /девет милиона триста шестдесет и пет хиляди и деветнадесет лева и 30 ст/.

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 37 400.00 /тридесет и седем хиляди и четиристотин/ 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 448 800.00 лева без ДДС годишно или 2 244 000.00 лева без ДДС за срока на договора.

Срок на договора: Предвижда се Договорът за наем на описания недвижим имот да бъде сключен за срок от 5 /пет/ години с възможност за продължаване на неговото действие за следващ период.

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 трите страни.

6. ПРЕЦЕНКА НА УСЛОВИЯТА ПО ЧЛ. 114, ал. 1, т. 3 от ЗППЦК – условието 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 10 на сто от стойността по т. 1, буква "б" от същата разпоредба;

Предложената за одобрение сделка е поредна между същите страни в последните три години. Предхождащите сделки, попадащи в приложното поле на чл.114, ал.1/ЗППЦК, са били обект на овластяване от Общото събрание за сключването им именно поради преминаване на предвидените в закона прагове (решения на ОСА от 2 юни 2017 г. и от 15 юни 2018 г., както и сделката по Раздел Първи от този Мотивиран доклад). Макар това да е достатъчно основание за предлагане на настоящата сделка за одобрение от ОСА, тук ще бъдат посочени праговете по чл.114, ал.1, т.3 от същия закон, определени на база актуалната стойност на активите по баланса на дружеството както следва:

По силата и във връзка с изпълнението на предложената сделка за „СОФАРМА“ АД ще възникне **вземане** за стойността на договорения наем, възлизащо общо 2 244 000.00 без ДДС за срока на договора, от **свързаното лице** „Софарма Трейдинг“ АД, което на основание чл.114, ал.7 от ЗППЦК е и заинтересовано лице, 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 по баланс към 31.12.2017 г., одитиран и разкрит публично /в лева/	Стойност на активите по баланс към 31.03.2018 г., одитиран и разкрит публично /в лева/	Стойност на вземането /в лева/	Праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б ”б” и т.3, втора хипотеза от ЗППЦК /в лева/
599 305 000	596 950 000	2 244 000	5 970 000

Видно от горната таблица, стойността на вземането по предлаганата сделка не надвишава праговете по чл.114, ал.1 от ЗППЦК, но с оглед наличието на сделки, надвишаващи тези прагове, сключени между същите страни след овластяване от Общото събрание на акционерите на публичното дружество „Софарма“ АД, е необходимо лицата, представляващи дружеството, да бъдат предварително овластени от Общото събрание на акционерите за сключването и на тази сделка.

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 с посоченото предназначение 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 ТРЕТИ

Сключване на договор за строителство между „СОФАРМА” АД като възложител „ТЕЛЕКОМПЛЕКТ” АД 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 одобри сключването на сделка с предмет: възлагане от „СОФАРМА” АД на „ТЕЛЕКОМПЛЕКТ” АД като изпълнител строително-монтажните работи по изграждането на Лиофилен завод в гр. София, при което за „СОФАРМА” АД ще възникне задължение към свързаното лице „ТЕЛЕКОМПЛЕКТ” АД в размер на дължимото възнаграждение при условията, изложени по-долу в този раздел.

2. СТРАНИ ПО СДЕЛКАТА

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

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

3. УЧАСТИЕ НА ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА В ОПИСАНАТА ПО-ГОРЕ СДЕЛКА ПО СМИСЪЛА НА ЧЛ. 114, ал. 7 от ЗППЦК

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

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

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

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

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

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

На основание чл.114а, ал.4 от ЗППЦК, посоченото тук заинтересовано лице, както и свързаните с него лица, определени по смисъла на §1, т.13 и 14 от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, независимо дали са упоменати в този Мотивиран доклад или не, не могат да упражняват правото си на глас в Общото събрание на дружеството, насрочено за 14 септември 2018 г., при взимане на решение за овластяване Съвета на директорите за сключването на 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

Стойност на сделката – прогнозната стойност на сделката се предвижда да възлезе на сума от 12 000 000.00 /дванадесет милиона/ лева без ДДС. Конкретната стойност на строително-монтажните работи, която ще трябва да заплати Възложителя, ще се определи въз основа на количествено-стойностни сметки и ще е в зависимост от реалния обем и видове работи в изпълнение на възложеното строителство.

Срок на действие на договора – предвижда се строителството да завърши в рамките на 3 /три/ годишен срок.

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

5. ЛИЦА, В ЧИЯТО ПОЛЗА СЕ СКЛЮЧВА СДЕЛКАТА

Сделката е в полза и на двете страни.

6. ПРЕЦЕНКА НА УСЛОВИЯТА ПО ЧЛ. 114, ал. 1, т. 3 от ЗППЦК – условията по ал.1, т.2 се преценяват, когато по силата и в изпълнение на сделката 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" от същата разпоредба.

По силата и във връзка с изпълнението на предложената сделка за „СОФАРМА“ АД ще възникне **задължение** за стойността на извършените строително-монтажни работи, възлизащо общо на прогнозната сума от 12 000 000.00 /дванадесет милиона/ лева без ДДС за срока на договора, към **свързаното лице** „Телекомплект“ АД, което на основание чл.114, ал.7 от ЗППЦК е и заинтересовано лице, поради което в случая е приложима разпоредбата на **чл. 114, (1), т.1, б. „б“ във връзка с втората хипотеза на т.2 от същата разпоредба на ЗППЦК.**

Стойност на активите по баланс към 31.12.2017 г., одитиран и разкрит публично /в лева/	Стойност на активите по баланс към 31.03.2018 г., одитиран и разкрит публично /в лева/	Стойност на задължението /в лева/	Праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б "б" и т.3, втора хипотеза от ЗППЦК /в лева/
599 305 000	596 950 000	12 000 000	5 970 000

Видно от горната таблица, стойността на предлаганата сделка надвишава праговете по чл.114, ал.1 от ЗППЦК и е необходимо лицата, представляващи дружеството, предварително да бъдат овластени от Общото събрание на акционерите на „СОФАРМА” АД за сключването ѝ.

7. ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТ НА ПРЕДЛАГАНАТА СДЕЛКА

„СОФАРМА” АД е с основен предмет на дейност производство на лекарствени продукти и медицински изделия. Във връзка с разширяване и модернизиране на производствените си мощности, за дружеството е от значение да възложи дейностите по изграждането на нови мощности на квалифициран, реномиран и опитен партньор.

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

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

РАЗДЕЛ ЧЕТВЪРТИ

Сключване на договор за паричен заем между „СОФАРМА” АД като заемодател „ТЕЛЕКОМПЛЕКТ” АД като заемател – 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 сключването на сделка с предмет: предоставяне на паричен заем от „СОФАРМА” АД като заемодател на „ТЕЛЕКОМПЛЕКТ” АД като заемател, при което за „СОФАРМА” АД ще възникне вземане от свързаното лице „ТЕЛЕКОМПЛЕКТ” АД в размер на предоставения паричен заем и договорената лихва в размерите и при условията, изложени по-долу в този раздел.

2. СТРАНИ ПО СДЕЛКАТА

ЗАЕМОДАТЕЛ: „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.

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

3. УЧАСТИЕ НА ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА В ОПИСАНАТА ПО-ГОРЕ СДЕЛКА ПО СМИСЪЛА НА ЧЛ. 114, ал. 7 от ЗППЦК

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

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

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

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

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

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

На основание чл.114а, ал.4 от ЗППЦК, посоченото тук заинтересовано лице, както и свързаните с него лица, определени по смисъла на §1, т.13 и 14 от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, независимо дали са упоменати в този Мотивиран доклад или не, не могат да упражняват правото си на глас в Общото събрание на дружеството, насрочено за 14 септември 2018 г., при взимане на решение за овластяване Съвета на директорите за сключването на 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

Стойност на сделката – предвижда се да бъде предоставен паричен заем в размер до 5 000 000 /пет милиона/ евро годишно или 25 000 000 /двадесет и пет милиона/ евро за общия 5-годишен срок на действие на договора, срещу задължение всяка част от предоставената заемна сума да бъде връщана в срок не по-дълъг от 2 /две/ години от момента на предоставянето, ведно с дължимо възнаграждение под формата на годишна лихва в размер, съобразен с пазарната лихва към момента на предоставяне на заема.

Левовата равностойност на общата стойност на предоставените по силата на този договор парични средства за срока на действие на договора за заем ще бъде до 48 895 750.00 /четиридесет и осем милиона осемстотин деветдесет и пет хиляди седемстотин и петдесет/ лева.

Лихвеният процент по договора се определя съгласно утвърден документ „Вътрешна методология на Софарма АД за оценка на кредитния риск и определяне на лихвените проценти по заеми за потенциални заемополучатели“. Целта на документа е да дефинира вътрешно приети стандарти на дружеството за определяне на база и лихвени надбавки за кредитен риск на длъжника при предоставяне и преразглеждане на условия по заеми, отпуснати от Софарма АД на дружества-заемополучатели.

Лихвата се състои от следните компоненти:

- лихвена база – базов лихвен процент и надбавка, плюс възнаграждение надбавка за заемодател;
- надбавка за бизнес и оперативен риск за скоринг точките на дружеството-заемополучател. Представлява оценка на даден заемополучател по компоненти за бизнес риск и финансов риск. За всеки показател се присвояват стойности (ранкинг), които участват като обща оценка на кредитния риск за конкретен заемополучател. Съобразно съответния брой събрани точки, дружеството попада в определена рейтингова категория, която се характеризира с определено ниво на кредитен риск;
- при заемополучатели, които са ситуирани извън България и осъществяват стопанската си дейност в друга държава, се начислява постоянна фиксирана надбавка възнаграждение за управление на кредит в чужда държава. В случая такава надбавка не се начислява.

Срок на действие на договора – 5 (пет) години.

Обезпечение на вземането на заемодателя – предвижда се заемателят да предостави обезпечение под формата на особен залог на вземания, на акции и дялове в други дружества, както и ипотека на недвижими имоти.

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

5. ЛИЦА, В ЧИЯТО ПОЛЗА СЕ СКЛЮЧВА СДЕЛКАТА

Сделката е в полза и на двете страни.

6. ПРЕЦЕНКА НА УСЛОВИЯТА ПО ЧЛ. 114, ал. 1, т. 3 от ЗППЦК – 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 10 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 паричен заем, възлизащо общо на максимум 52 000 000 /петдесет и два милиона лева/ за срока на договора, от свързаното лице „Телекомплект” АД, което на основание чл.114, ал.7 от ЗППЦК е и заинтересовано лице, 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 по баланс към 31.12.2017 г., одитиран и разкрит публично /в лева/	Стойност на активите по баланс към 31.03.2018 г., одитиран и разкрит публично /в лева/	Стойност на вземането с включена лихва максимум /в лева/	Праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б ”б” и т.3, втора хипотеза от ЗППЦК /в лева/
599 305 000	596 950 000	52 000 000	5 970 000

Видно от горната таблица, стойността на предлаганата сделка надвишава праговете по чл.114, ал.1 от ЗППЦК и е необходимо лицата, представляващи дружеството, предварително да бъдат овластени от Общото събрание на акционерите на „СОФАРМА” АД за сключването ѝ.

7. ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТ НА ПРЕДЛАГАНАТА СДЕЛКА

Въз основа на този договор „ТЕЛЕКОМПЛЕКТ“ АД ще получи парични средства, необходими за финансиране на специфични дейности на дружеството и за оборотни средства, съпътстващи основната му дейност, включително предоставяните услуги на „Софарма“ АД, при лихвени равнища под тези, предоставяни от търговските банки. „СОФАРМА” АД ще предостави на „ТЕЛЕКОМПЛЕКТ“ АД заемни парични средства при лихва, която значително надвишава лихвите по депозитите, предоставяни от търговските банки в страната. С оглед трайните търговски отношения между двете

страни за публичното дружество е от значение неговия контрагент да е стабилен във финансово отношение и да няма притеснения, които биха се отразили неблагоприятно върху изпълнението на възложените му от „Софарма“ АД важни проекти.

Съветът на директорите на “СОФАРМА” АД приема, че предложените в настоящия доклад сделки са в интерес на Дружеството и предлага на акционерите да приемат решение за тяхното одобряване и за овластяване лицата, управляващи и представляващи дружеството, относно сключването на сделките при горепосочените условия и при спазване изискванията на Устава на дружеството и действащото законодателство.

Съветът на директорите на “СОФАРМА” АД уведомява всички заинтересовани по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК лица, независимо дали са упоменати в настоящия Мотивиран доклад изрично, но които изпълняват условията на горепосочената разпоредба, че същите, в случай, че са акционери в „СОФАРМА” АД и участват в работата на свиканото за 14.09.2018 г. Извънредно Общо събрание на акционерите на дружеството, нямат право да участват в гласуването по съответната точка от дневния ред, по която е предвидено да се вземе решение относно сделка с тяхно участие като заинтересовани лица. В тези случаи решенията следва да се вземат с мнозинство на останалите представени акции от капитала на „СОФАРМА” АД. Същото ще се прилага и в случай на провеждане на Общото събрание на 28.09.2018 г.

Настоящият доклад е съставен от Съвета на директорите на „СОФАРМА” АД, приет е с Протокол от 30.07.2018 г. и е част от материалите по дневния ред на свиканото за 14.09.2018 г. Извънредно Общо събрание на акционерите на дружеството.

Съвет на директорите на „СОФАРМА“ АД:

Огнян Донеv -

Весела Стоева -

Огнян Палавеев -

Александър Чаушев -