

# **МОТИВИРАН ДОКЛАД**

ОТНОСНО УСЛОВИЯ И ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТ НА СДЕЛКИ ПО ЧЛ 114, АЛ. 1 ОТ ЗАКОНА ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА (ЗППЦК), ПРЕДЛОЖЕНИ ЗА ОДОБРЕНИЕ НА РЕДОВНО ЗАСЕДАНИЕ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ, НАСРОЧЕНО ЗА 11.06.2019 г.

**СОФАРМА ИМОТИ АДСИЦ**  
[12.04.2019 г.]

## Съдържание

I. СКЛЮЧВАНЕ НА АНЕКС ЗА НАЕМ НА ДОПЪЛНИТЕЛНИ ОФИС ПЛОЩИ И ПАРКОМЕСТА, НАХОДЯЩИ СЕ В СОБСТВЕНИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО АДМИНИСТРАТИВНО-ТЪРГОВСКИ КОМПЛЕКС „СОФАРМА БИЗНЕС ТАУЪРС”, КЪМ ДОГОВОР ЗА НАЕМ НА ОФИС ПЛОЩИ И ПАРКОМЕСТА, СКЛЮЧЕН МЕЖДУ „СОФАРМА ИМОТИ” АДСИЦ, В КАЧЕСТВОТО МУ НА НАЕМОДАТЕЛ, И „СОФАРМА” АД, В КАЧЕСТВОТО МУ НА НАЕМАТЕЛ – СДЕЛКА, ПОПАДАЩА В ОБХВАТА НА ЧЛ. 114, АЛ. 1 ОТ ЗППЦК .....	2
1. ПРЕДМЕТ НА СДЕЛКАТА.....	2
2. СТРАНИ ПО СДЕЛКАТА.....	3
3. СТОЙНОСТ НА СДЕЛКАТА .....	3
4. УСЛОВИЯ И СРОК НА СДЕЛКАТА.....	4
5. ЛИЦА, В ЧИЯТО ПОЛЗА СЕ СКЛЮЧВА СДЕЛКАТА.....	5
6. УЧАСТИЕ НА ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА В СДЕЛКАТА ПО СМИСЪЛА НА ЧЛ. 114, ал. 7 от ЗППЦК.....	5
7. ПРЕЦЕНКА НА УСЛОВИЯТА ПО ЧЛ. 114, ал. 1, т. 1. и т. 3 ОТ ЗППЦК.....	7
8. ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТ НА ПРЕДЛАГАНАТА СДЕЛКА .....	9
II. СКЛЮЧВАНЕ НА РАМКОВ ДОГОВОР ЗА НАЕМ МЕЖДУ „СОФАРМА ИМОТИ” АДСИЦ, В КАЧЕСТВОТО МУ НА НАЕМОДАТЕЛ, И „СОФАРМА” АД, В КАЧЕСТВОТО МУ НА НАЕМАТЕЛ, НА КОНФЕРЕНТНИ ПЛОЩИ В СОБСТВЕНИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО АДМИНИСТРАТИВНО-ТЪРГОВСКИ КОМПЛЕКС „СОФАРМА БИЗНЕС ТАУЪРС” – СДЕЛКА, ПОПАДАЩА В ОБХВАТА НА ЧЛ. 114, АЛ. 1 ОТ ЗППЦК .....	10
1. ПРЕДМЕТ НА СДЕЛКАТА.....	10
2. СТРАНИ ПО СДЕЛКАТА.....	11
3. СТОЙНОСТ НА СДЕЛКАТА .....	11
4. УСЛОВИЯ И СРОК НА СДЕЛКАТА.....	12
5. ЛИЦА, В ЧИЯТО ПОЛЗА СЕ СКЛЮЧВА СДЕЛКАТА.....	13
6. УЧАСТИЕ НА ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА В СДЕЛКАТА ПО СМИСЪЛА НА ЧЛ. 114, ал. 7 от ЗППЦК.....	13
7. ПРЕЦЕНКА НА УСЛОВИЯТА ПО ЧЛ. 114, ал. 1, т. 1. и т. 3 ОТ ЗППЦК.....	14
8. ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТ НА ПРЕДЛАГАНАТА СДЕЛКА .....	17
III. СКЛЮЧВАНЕ НА РАМКОВ ДОГОВОР ЗА НАЕМ МЕЖДУ „СОФАРМА ИМОТИ” АДСИЦ, В КАЧЕСТВОТО МУ НА НАЕМОДАТЕЛ, И „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД, В КАЧЕСТВОТО МУ НА НАЕМАТЕЛ, НА КОНФЕРЕНТНИ ПЛОЩИ В СОБСТВЕНИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО АДМИНИСТРАТИВНО-ТЪРГОВСКИ КОМПЛЕКС „СОФАРМА БИЗНЕС ТАУЪРС” – СДЕЛКА, ПОПАДАЩА В ОБХВАТА НА ЧЛ. 114, АЛ. 1 ОТ ЗППЦК .....	18
1. ПРЕДМЕТ НА СДЕЛКАТА.....	18
2. СТРАНИ ПО СДЕЛКАТА.....	19
3. СТОЙНОСТ НА СДЕЛКАТА .....	19
4. УСЛОВИЯ И СРОК НА СДЕЛКАТА.....	20
5. ЛИЦА, В ЧИЯТО ПОЛЗА СЕ СКЛЮЧВА СДЕЛКАТА.....	21
6. УЧАСТИЕ НА ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА В СДЕЛКАТА ПО СМИСЪЛА НА ЧЛ. 114, ал. 7 от ЗППЦК.....	21
7. ПРЕЦЕНКА НА УСЛОВИЯТА ПО ЧЛ. 114, ал. 1, т. 1. и т. 3 ОТ ЗППЦК.....	22
8. ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТ НА ПРЕДЛАГАНАТА СДЕЛКА .....	25

## МОТИВИРАН ДОКЛАД

### ОТ СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ, ГР. СОФИЯ

#### **ОТНОСНО: УСЛОВИЯ И ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТ НА СДЕЛКИ ПО ЧЛ 114, АЛ. 1 ОТ ЗАКОНА ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА (ЗППЦК), ПРЕДЛОЖЕНИ ЗА ОДОБРЕНИЕ НА РЕДОВНО ЗАСЕДАНИЕ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ, НАСРОЧЕНО ЗА 11.06.2019 Г.**

Настоящият доклад е изготвен и приет от Съвета на директорите на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ, гр. София, на заседание, проведено на 12.04.2019 г. при спазване на разпоредбите на чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК и чл. 46 от Наредба № 2 от 17.09.2003 на Комисия за финансов надзор за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа.

Съгласно чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК, настоящият доклад на Съвета на директорите на Дружеството е част от материалите по дневния ред на редовно заседание на Общото събрание на акционерите, насрочено за 11.06.2019 г.

Целта на настоящия доклад е да запознае акционерите на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ със съществените условия и целесъобразността на сделки по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, предложени за одобрение на редовно заседание на Общото събрание на акционерите, насрочено за 11.06.2019 г., с оглед вземане на информирано решение от акционерите по съответните точки от дневния ред, а именно – овластяване на Съвета на директорите на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ, ЕИК 175059266, гр. София, да сключи тези сделки.

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

#### **I. СКЛЮЧВАНЕ НА АНЕКС ЗА НАЕМ НА ДОПЪЛНИТЕЛНИ ОФИС ПЛОЩИ И ПАРКОМЕСТА, НАХОДЯЩИ СЕ В СОБСТВЕНИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО АДМИНИСТРАТИВНО-ТЪРГОВСКИ КОМПЛЕКС „СОФАРМА БИЗНЕС ТАУЪРС“, КЪМ ДОГОВОР ЗА НАЕМ НА ОФИС ПЛОЩИ И ПАРКОМЕСТА, СКЛЮЧЕН МЕЖДУ „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ, В КАЧЕСТВОТО МУ НА НАЕМОДАТЕЛ, И „СОФАРМА“ АД, В КАЧЕСТВОТО МУ НА НАЕМАТЕЛ – СДЕЛКА, ПОПАДАЩА В ОБХВАТА НА ЧЛ. 114, АЛ. 1 ОТ ЗППЦК**

##### **1. ПРЕДМЕТ НА СДЕЛКАТА**

Предлага се Общото събрание на акционерите на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ да овласти Съвета на директорите за сключването на анекс към Договор за отдаване под наем на собствени на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ недвижими имоти, съставляващи офис площи и паркоместа в собствения на наемодателя комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“, сключен на 01.08.2012 г. между „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ, в качеството му на наемодател, и „СОФАРМА“ АД, в качеството му на наемател, за чието сключване Общото събрание на акционерите на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ е овластило Съвета на директорите с решение от 28.06.2012 г. (наричан по-долу

„Договор/а/ът за наем“), с който анекс наемодателят да предостави на наемателя за временно и възмездно ползване (под наем) допълнителни офис площи и паркоместа, находящи се в собствения на наемодателя комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“, за наемен срок оставащия наемен срок по Договора за наем, а именно до 01.08.2022 г.; но не по-малко от 3 (три) години и не повече от 5 (пет) години.

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

**1.1. Офис площи:** офис **помещение**, означено като **Офис-1В-А3** (едно буква „В“ тире буква „А“ три), намиращо се на етаж 3 (трети), кота +10,15, на Сграда А на Комплекса, при граници на етажа по скица, нотариален акт и одобрен проект спрямо сутерена: от изток – улица; от запад – блок „Б“; от север – улица и от юг – УПИ II (две)–отреден за Министерство на транспорта – ЦТК, отгоре – четвърти, отдолу – етаж мезанин (втори); при граници на **Офис-1В-А3**: северозапад – фасада; североизток – фасада; югоизток – Офис-1А-А3; югозапад – асансьорни клетки, коридор 2, аварийно стълбище, с **брутна наемна площ на Офис-1В-А3** в размер на 141,22 (сто четиридесет и един цяло и двадесет и две стотни) кв. м., състоящо се от 122,80 (сто двадесет и два цяло и осемдесет стотни) кв. м. нетна наемна площ и 18,42 (осемнадесет цяло и четиридесет и две стотни) кв. м. общи части.

**1.2. Паркоместа:** паркомясто ПМ-2-158А, с отдаваема площ от 12,91 (дванадесет цяло и деветдесет и една стотни) кв. м., находящо се на етаж -2, кота -6,90, на Комплекса, с граници: на североизток – подземна улица; на югоизток – паркомясто № ПМ-2-157А; на югозапад – паркомясто № ПМ-2-158В; на северозапад – паркоместа № ПМ-2-159 и ПМ-2-160; и паркомясто ПМ-2-158В, с отдаваема площ от 12,91 (дванадесет цяло и деветдесет и една стотни) кв. м., находящо се на етаж -2, кота -6,90, на Комплекса, с граници: на североизток – паркомясто ПМ-2-158А; на югоизток – паркомясто № ПМ-2-157В; на югозапад – паркомясто № ПМ-2-162В; на северозапад – паркоместа № ПМ-2-160, ПМ-2-161 и ПМ-2-162А.

## 2. СТРАНИ ПО СДЕЛКАТА

**НАЕМОДАТЕЛ:** „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ, със седалище и адрес на управление в гр. София, 1756, район Изгрев, ул. „Лъчезар Станчев“ № 5, комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“, Сграда А, ет. 20, регистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 175059266, представлявано от Борис Анчев Борисов, в качеството му на Изпълнителен член на Съвета на директорите на Дружеството.

**НАЕМАТЕЛ:** „СОФАРМА“ АД, със седалище и адрес на управление в гр. София, бул. „Илиенско шосе“ № 16, регистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 831902088, представлявано от Огнян Иванов Донеv, в качеството му на Изпълнителен член на Съвета на директорите на дружеството.

## 3. СТОЙНОСТ НА СДЕЛКАТА

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, а именно: инж. Румен Димитров Михайлов, в качеството му на независим оценител с правоспособност за извършване на оценки на недвижими имоти (Рег. № 100100423 на КНОБ) и Рег. № 09939 на КИИП с пълна правоспособност по част „Строителни конструкции“ и „Организация за изпълнение на строителството“, чрез „Актикон“ ООД, ЕИК 131359011. Оценката е приета от Съвета на директорите на заседание, проведено на 04.04.2019 г.

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 ИМОТИ“ АДСИЦ активи, съставляващи недвижимите имоти – обект на сделката, е в размер, както следва: 305 388,48 лева (156 142,65 евро по фиксирания обменен валутен курс на Българската Народна Банка (1 евро = 1,95583 лева)) за офисните площи и 19 912,60 лева (10 181,15 евро по фиксирания обменен валутен курс на Българската Народна Банка (1 евро = 1,95583 лева)) за паркоместата; а съгласно последния одитиран финансов отчет на Дружеството, разкрит публично по реда на чл. 100т ЗППЦК – а именно Годишният финансов отчет на Дружеството за 2018 г., стойността на отдаваните за ползване по смисъла на чл. 114, ал. 1, т. 1, пр. 4 ЗППЦК собствени на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ активи, съставляващи недвижимите имоти – обект на сделката, е в размер, както следва: 232 537,94 лева за офисните площи и 12 359,06 лева за паркоместата.

Съгласно посочената пазарна оценка, пазарната цена (без ДДС) 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 12 (дванадесет) евро на кв. м. от площта на отдаваната под наем офис площ, или 23,47 (двадесет и три лева и четиридесет и седем стотинки) лева по фиксирания обменен валутен курс на Българската Народна Банка (1 евро = 1,95583 лева) и възнаграждение за услуги (месечна такса за обслужване на общите части в сградата) в месечен размер на 2 (две) евро на кв. м. от площта на отдаваната под наем офис площ, или 3,91 (три лева и деветдесет и една стотинки) лева по фиксирания обменен валутен курс на Българската Народна Банка (1 евро = 1,95583 лева); и
- месечен наем на паркомясто в размер на 65 (шестдесет и пет) евро, или 127,13 (сто двадесет и седем лева и тринадесет стотинки) лева по фиксирания обменен валутен курс на Българската Народна Банка (1 евро = 1,95583 лева).

С оглед на така определените пазарни цени, вземането за цената на предоставеното ползване, което ще възникне в полза на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ, на основание сделката, представляваща договор за наем на недвижими имоти, е в размер (без ДДС) съответно в евро и в лева по фиксирания обменен валутен курс на Българската Народна Банка (1 евро = 1,95583 лева), както следва:

Стойност	в евро	в лева
Прогнозна месечна стойност на цялата сделка, фиксирана при сключването ѝ	2 107,08	4 121,09
Прогнозната стойност на цялата сделка, фиксирана при сключването ѝ, за целия минимален наемен срок от 3 години, за който се предлага сключването ѝ	75 854,88	148 359,25
Прогнозната стойност на цялата сделка, фиксирана при сключването ѝ, за максималния наемен срок от 5 години, за който се предлага сключването ѝ	126 424,80	247 265,41

#### 4. УСЛОВИЯ И СРОК НА СДЕЛКАТА

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

- ✓ Наемен срок по анекса към Договора за наем: от 3 (три) до 5 (пет) години;
- ✓ Наемна площ на отдаваните под наем офис площи: 141,22 (сто четиридесет и един цяло и двадесет и две стотни) кв. м.;
- ✓ Брой на отдаваните под наем паркоместа: 2 (два) броя;
- ✓ Наемна площ на отдаваните под наем паркоместа: 25,82 (двадесет и пет цяло и осемдесет и две стотни) кв. м.;
- ✓ Наемна цена на отдаваните под наем офис площи: 12 (дванадесет) евро на кв. м. на месец, без ДДС;
- ✓ Наемна цена на отдаваните под наем паркоместа: 65 (шестдесет и пет) евро на паркомясто на месец, без ДДС;
- ✓ Наемната цена се индексира ежегодно всеки януари, считано от първи януари на годината, следваща първата календарна година от наемния срок (т.е. считано от 2020 г., при сключване на сделката до края на 2019 г.), в съответствие с Хармонизирания индекс на потребителските цени в страните-членки от ЕС (HICP EU-27) за всички стоки и услуги за предходната година, публикуван от EUROSTAT или друг заместващ го индекс съгласно EUROSTAT;
- ✓ Възнаграждение за услуги – за покриване на разходите за осигуряване на услугите по поддръжка и управление на сградата във фиксиран размер на 2 (две) евро на кв. м. от наемната площ на офис площите на месец, без ДДС; Възнаграждението за услуги се индексира ежегодно всеки януари, считано от първи януари на годината, следваща първата календарна година от наемния срок (т.е. считано от 2020 г., при сключване на сделката до края 2019 г.), в съответствие с Хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ) публикуван от Българския Национален Статистически Институт (БНСИ);
- ✓ Други вземания: Заплащане на потребените в наетите офис площи консумативи (ел.енергия, топло- и студоенергия, вода) в полза на доставчиците на комунални услуги; заплащане на попадащата се на brutната наемна площ на офис площите и отдаваемата площ на паркоместата част от местна такса битови отпадъци за Комплекса в полза на бюджета на общината на СО-район „Изгрев“.

Финансовите параметри са определени съобразно чл. 114а, ал. 5 от ЗППЦК – в съответствие с определени в нарочна оценка, изготвена от независим експерт, пазарни цени.

Общото събрание на акционерите на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ следва да овласти Съвета на директорите на Дружеството да сключи описания анекс за наем на недвижими имоти към Договора за наем на недвижими имоти, като извърши всички правни и фактически действия, необходими за неговото 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 по нея.

## **6. 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.

В предложената за одобрение сделка участва заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК, а именно: Огнян Иванов Донеv, който е лице, което пряко и непряко притежава общо над 25 % от капитала на едната страна по сделката – „Софарма имоти“ АДСИЦ, и същевременно е Изпълнителен член на Съвета на директорите на другата страна по сделката – „СОФАРМА“ АД. Следователно като заинтересовани следва да се третира и всички свързани с лицето Огнян Иванов Донеv по смисъла на § 1, т. 13 от ДР на ЗППЦК, лица, в това число, на основание § 1, т. 13, б. „а“ във вр. с т. 14, б. „а“ от ДР на ЗППЦК, лицето „ДОНЕВ ИНВЕСТМЪНТС ХОЛДИНГ“ АД, което, съгласно оповестената информация към годишния финансов отчет за 2018 г. на „СОФАРМА“ АД, същевременно притежава към 31.12.2018 г., 25,40 % от капитала на „СОФАРМА“ АД. С оглед на последното, на основание чл. 114, ал. 7, т. 3 във вр. с т. 2 ЗППЦК, като заинтересовано следва да се третира и лицето Бисера Николаева Лазарова, която е член на Съвета на директорите на Дружеството и същевременно е член и на Съвета на директорите на „ДОНЕВ ИНВЕСТМЪНТС ХОЛДИНГ“ АД, както и свързаните с нея лица.

Доколкото насрещната страна по сделката – „СОФАРМА“ АД, съгласно оповестената информация към неговия годишен финансов отчет за 2018 г., е лице, контролиращо и, с оглед на което свързано, по смисъла на § 1, т. 13, б. „а“ във вр. с т. 14, б. „а“ от ДР на ЗППЦК, със „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД, доколкото собственост на първото към 31.12.2018 г. са 72,96 % от капитала на „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД, за целите на стриктното прилагане на чл. 114, ал. 6 ЗППЦК, тази сделка следва да се разглежда в съвкупност със сключените за предшестващ 3-годишен период сделки със „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД и останалите, свързани със „СОФАРМА“ АД лица.

Във връзка с гореизложеното и предвид предмета на предложената за предварително одобрение сделка, последната попада в обхвата на и спрямо нея следва да се прилага прагът по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК.

Същевременно, независимо от обстоятелството, че предложената за предварително одобрение сделка се третира като такава с участие на заинтересовано лице, длъжникът по вземанията на Дружеството, които ще възникнат по нея, а именно „СОФАРМА“ АД, не притежава само по себе си качеството на заинтересовано лице, с оглед на което спрямо разглежданата сделка следва да се прилага прагът по чл. 114, ал. 1, т. 3, пр. 1 ЗППЦК във вр. с чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „а“ от ЗППЦК.

Доколкото, предвид правната ѝ природа, по силата и в изпълнение на предложената за предварително одобрение сделка, не възникват финансови задължения за „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ, то по отношение на разглежданата сделка не се прилага и преценява прагът по чл. 114, ал. 1, т. 2 ЗППЦК.

Видно от предмета на предложената за предварително одобрение сделка, същата не попада в обхвата и респ. по отношение на нея не се прилагат и преценяват праговете по чл. 114, ал. 1, т. 4-6 ЗППЦК.

Доколкото дружеството – насрещна страна по сделката не е дъщерно на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ, като последното няма дъщерни дружества, предложената за предварително одобрение сделка не попада в обхвата и респ. по отношение на нея не се прилага и преценява прагът по чл. 114, ал. 1, т. 7 ЗППЦК.

На основание чл. 114а, ал. 4 от ЗППЦК заинтересованите лица не могат да упражняват правото си на глас в Общото събрание на Дружеството, насрочено за 11.06.2019 г.

## 7. ПРЕЦЕНКА НА УСЛОВИЯТА ПО ЧЛ. 114, ал. 1, т. 1. и т. 3 ОТ ЗППЦК

Тези условия се преценяват: (1) когато по силата и в изпълнение на сделката дружеството предоставя за ползване активи на обща стойност над една трета от по-ниската стойност на активите съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК; респ. 2 на сто от по-ниската стойност на активите съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК, когато в сделките участват заинтересовани лица; както и (2) когато по силата и в изпълнение на сделката за дружеството възникват вземания към едно лице или към свързани лица, които надхвърлят стойността по чл. 114, ал. 1, т. 1, буква „а“ от ЗППЦК, а когато длъжници на дружеството са заинтересовани лица – над 50 на сто от стойността по чл. 114, ал. 1, т. 1, буква „б“ от ЗППЦК.

По силата на разглежданата сделка не възникват парични задължения за Дружеството, поради което на преценка не подлежат условията по чл. 114, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК. Разглежданата сделка не попада в обхвата на разпоредбите на чл. 114, ал. 1, т. 4-7 вкл. от ЗППЦК, поради което условията, предвидени в тях, не подлежат на преценка по отношение на нея.

7.1. В изпълнение на предложената сделка „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ ще предостави за временно и вземздно ползване дълготрайни материални активи, представляващи офис площи и паркоместа, находящи се в собствения на Дружеството Административно-търговски комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“, описан по-горе, и съставляващи:

Стойност на отдаваните за ползване активи съгласно последния одитиран финансов отчет, разкрит публично по реда на чл. 100т ЗППЦК (в лева)	Пазарна цена на отдаваните за ползване активи (в лева)	Стойност на отдаваните за ползване активи с <b>кумуляция по чл. 114, ал. 6 ЗППЦК</b> със сделки със същото и негови свързани лица – предмет на настоящия доклад (в лева)	Стойност на активите по одитирания годишен финансов отчет към 31.12.2018 г. <b>(в хил. лева)</b>	Стойност на активите по последно изготвен междинен финансов отчет към 31.12.2018 г. <b>(в хил. лева)</b>	Праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б „б“ от ЗППЦК (в лева)
244 897,00	325 301,08	2 069 544,12	84 575	84 575	1 691 500

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

Дружеството, разкрит публично по реда на чл. 100т ЗППЦК – а именно Годишния му финансов отчет за 2018 г., и пазарната му цена съгласно нарочна оценка, изготвена от независим експерт по смисъла на чл. 5 от Закона за независимите оценители, ангажиран от Съвета на директорите на Дружеството.

Видно от горната таблица, по-високата между пазарната цена на предоставяното за ползване имущество и стойността му съгласно последния одитиран финансов отчет на Дружеството, разкрит публично по реда на чл. 100т ЗППЦК, е стойността му съгласно пазарна оценка (пазарната му цена). Следователно на основание чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК, при преценка на условията на чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК предвид следва да се вземе пазарната цена на активите (стойността им съгласно изготвената за целите на настоящия доклад пазарна оценка).

Съгласно чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ ЗППЦК, релевантният за предложената сделка праг е 2 на сто от по-ниската стойност на активите съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100т ЗППЦК. В изпълнение на изискванията на посочената разпоредба, изчислението на релевантния праг се базира на сравнение между стойността на активите на Дружеството съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на Дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100т ЗППЦК, а именно – одитирания Годишен финансов отчет към 31.12.2018 г. и последно изготвения междинен финансов отчет към 31.12.2018 г., които са разкрити публично по реда на чл. 100т ЗППЦК.

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

Същевременно, видно от горната таблица при преценка на разглежданата сделка на основание чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК в съвкупност със сделките, предложени за сключване и предмет на настоящия Мотивиран доклад (описани подробно в т. II и III от настоящия Мотивиран доклад), със същото лице (на срещна страна по сделката) и негово свързано лице, общата стойност на така предложените сделки в съвкупност надвишава прага по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК.

С оглед изложеното, Общото събрание на акционерите на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ следва да овласти Съвета на директорите на Дружеството да сключи описания анекс към договор за наем на недвижими имоти.

7.2. В изпълнение на предложената сделка за „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ ще възникнат периодични парични **вземания** за срока на анекса с оглед предоставеното ползване на собствени на Дружеството дълготрайни материални активи по силата на сделка, длъжникът по която („СОФАРМА“ АД) не е заинтересовано лице, но в която участва заинтересовано лице, поради което в случая е относима разпоредбата на **чл. 114, ал. 1, т. 3, пр. 1 във вр. с т. 1, б. „а“ от ЗППЦК.**

Стойност на активите по одитирания годишен финансов отчет към 31.12.2018 г. (в хил. лева)	Стойност на активите по последно изготвен междинен финансов отчет към 31.12.2018 г. (в хил. лева)	Максимална стойност на вземането за целия срок на анекса (в лева)	Максимална стойност на вземането за целия срок на анекса с кумуляция по чл. 114, ал. 6 ЗППЦК със сделки със същото и негови свързани лица – предмет на настоящия доклад (в лева)	Праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „а“ от ЗППЦК (в лева)
84 575	84 575	247 265,41	571 933,19	28 191 666,67

Съгласно чл. 114, ал. 1, т. 3, пр. 1 във вр. с т. 1, б. „а“ от ЗППЦК, релевантният за предложената сделка праг е една трета от по-ниската стойност на активите съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100т ЗППЦК. В изпълнение на изискванията на посочената разпоредба, изчислението на

релевантния праг се базира на сравнение между стойността на активите на Дружеството съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на Дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100т ЗППЦК, а именно – одитирания Годишен финансов отчет към 31.12.2018 г. и последно изготвения междинен финансов отчет към 31.12.2018 г., които са разкрити публично по реда на чл. 100т ЗППЦК.

От горната таблица е видно, че общата стойност на предложената сделка самостоятелно не надвишава прага по чл. 114, ал. 1, т. 3, пр. 1 във вр. с т. 1, б. „а“ от ЗППЦК.

В допълнение, видно от горната таблица при преценка на разглежданата сделка на основание чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК в съвкупност със сделките, предложени за сключване и предмет на настоящия Мотивиран доклад (описани подробно в т. II и III от настоящия Мотивиран доклад), със същото лице (на срещна страна по сделката) и негово свързано лице, общата стойност на така предложените сделки в съвкупност **не** надвишава прага по чл. 114, ал. 1, т. 3, пр. 1 във вр. с т. 1, б. „а“ от ЗППЦК.

Независимо от изложеното, доколкото разглежданата сделка в съвкупност със сделките, предложени за сключване и предмет на настоящия Мотивиран доклад (описани подробно в т. II и III от настоящия Мотивиран доклад), със същото лице (на срещна страна по сделката) и негово свързано лице, надвишава прага по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК, ирелевантно е ненадвишаването и по-нататъшното изследване на прага по чл. 114, ал. 1, т. 3, пр. 1 във вр. с т. 1, б. „а“ във вр. с чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК, доколкото надвишаването на един от праговете, независимо от ненадвишаване на останалите, по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК обуславя необходимост от овластяване на Съвета на директорите на Дружеството за сключването на разглежданата сделка от Общото събрание на акционерите на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ.

## **8. ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТ НА ПРЕДЛАГАНАТА СДЕЛКА**

В качеството му на дружество със специална инвестиционна цел, с предмет на дейност секюритизация на недвижими имоти, отдаването под наем на собствените му недвижими имоти е съществен елемент от обичайната дейност на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ. Договорът ще осигури стабилен дългосрочен приход за „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ – източник, освен на оборотни, и на средства за погасяване на ангажираното за осъществяване инвестицията в проекта „Софарма Бизнес Тауърс“ външно финансиране (чрез банков кредит). Икономическата полза за Дружеството е конкретно илюстрирана с финансови параметри и прогнозни стойности на месечна база, както и за целия планиран срок на предложението за сключване на анекс, в т. 3 по-горе.

Отдаването под наем на наличните свободни площи в комплекса при висока пазарна цена е сигурна стъпка за успешната реализация на собствения на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ проект „Софарма Бизнес Тауърс“. На основание чл. 114а, ал. 5, изр. 1 във вр. с изр. 2, пр. 2 от ЗППЦК, финансовите параметри на предложената сделка – месечна наемна цена и възнаграждение за услуги – са определени по пазарни цени, на основание оценка, извършена от определен от Съвета на директорите независим оценител по чл. 5 от Закона за независимите оценители (описана в т. 3 по-горе).

За наемателя, оперативната необходимост от заемане на допълнителни офис площи и паркоместа е оптимално задоволяема с наемане на такива именно в Комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“, в който се намира значителна част от администрацията на компанията.

В допълнение, безспорните технологични качества на проекта, сертифициран като постижение на съвременните изисквания за „Зелено“ строителство, дават възможност за намаляване на оперативните разходи по поддръжка на администрацията на „СОФАРМА“ АД. Атрактивната локация на Комплекса улеснява изключително комуникацията с трети лица – контрахенти и бизнес-

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

**II. СКЛЮЧВАНЕ НА РАМКОВ ДОГОВОР ЗА НАЕМ МЕЖДУ „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ, В КАЧЕСТВОТО МУ НА НАЕМОДАТЕЛ, И „СОФАРМА“ АД, В КАЧЕСТВОТО МУ НА НАЕМАТЕЛ, НА КОНФЕРЕНТНИ ПЛОЩИ В СОБСТВЕНИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО АДМИНИСТРАТИВНО-ТЪРГОВСКИ КОМПЛЕКС „СОФАРМА БИЗНЕС ТАУЪРС“ – СДЕЛКА, ПОПАДАЩА В ОБХВАТА НА ЧЛ. 114, АЛ. 1 ОТ ЗППЦК**

**1. ПРЕДМЕТ НА СДЕЛКАТА**

Предлага се Общото събрание на акционерите на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ да овласти Съвета на директорите за сключването на Рамков договор за отдаване под наем на собствени на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ недвижими имоти, съставляващи конферентни площи, за срок от 1 (една) година, по силата на който конкретно определен обект на сделката се предоставя за конкретно определено ползване по заявка на наемателя, отправена до наемодателя, за нормиран наемен срок за всяко отделно предоставяне за ползване, както следва:

- ✓ до 2 последователни астрономически часа;
- ✓ от 2 до 4 последователни астрономически часа;
- ✓ от 4 последователни астрономически часа до 1 ден.

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

- 1.1. Помещение Зала 1** (едно), находящо се на етаж партер, кота ± 0,00, на Търговския център на Комплекса, **при граници на Помещението:** северозапад – фойе Център за събития и сервизни и технически помещения; североизток – фойе Център за събития; югоизток – фойе Център за събития и Зала 2; югозапад – фойе Център за събития, склад и калкан, с отдаваема площ от 191,22 (сто деветдесет и един цяло и двадесет и две стотни) кв. м.;
- 1.2. Помещение Зала 2** (две), находящо се на етаж партер, кота ± 0,00, на Търговския център на Комплекса, **при граници на Помещението:** северозапад – фойе Център за събития; североизток – фойе Център за събития; югоизток – фойе Център за събития, склад и Зала 3; югозапад – калкан, с отдаваема площ от 65,73 (шестдесет и пет цяло и седемдесет и три стотни) кв. м.;
- 1.3. Помещение Зала 3** (три), находящо се на етаж партер, кота ± 0,00, на Търговския център на Комплекса, **при граници на Помещението:** северозапад – фойе Център за събития, склад и Зала 2; североизток – фойе Център за събития; югоизток – фойе Център за събития и Помещение № 002С; югозапад – Помещение № 002С и склад, с отдаваема площ от 158,68 (сто петдесет и осем цяло и шестдесет и осем стотни) кв. м.

Помещенията се предоставят за ползване със следното оборудване:

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

## 2. СТРАНИ ПО СДЕЛКАТА

**НАЕМОДАТЕЛ:** „СОФАРМА ИМОТИ“ АД СИЦ, със седалище и адрес на управление в гр. София, 1756, район Изгрев, ул. „Лъчезар Станчев“ № 5, комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“, Сграда А, ет. 20, регистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 175059266, представлявано от Борис Анчев Борисов, в качеството му на Изпълнителен член на Съвета на директорите на Дружеството.

**НАЕМАТЕЛ:** „СОФАРМА“ АД, със седалище и адрес на управление в гр. София, бул. „Илиенско шосе“ № 16, регистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 831902088, представлявано от Огнян Иванов Донеv, в качеството му на Изпълнителен член на Съвета на директорите на дружеството.

## 3. СТОЙНОСТ НА СДЕЛКАТА

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, а именно: инж. Румен Димитров Михайлов, в качеството му на независим оценител с правоспособност за извършване на оценки на недвижими имоти (Рег. № 100100423 на КНОБ) и Рег. № 09939 на КИИП с пълна правоспособност по част „Строителни конструкции“ и „Организация за изпълнение на строителството“, чрез „Актикон“ ООД, ЕИК 131359011. Оценката е приета от Съвета на директорите на заседание, проведено на 04.04.2019 г.

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 ИМОТИ“ АД СИЦ активи, съставляващи недвижимите имоти – обект на сделката, е в общ размер на 872 121,52 лева, от които: 401 239,27 лева (205 150,38 евро по фиксирания обменен валутен курс на Българската Народна Банка (1 евро = 1,95583 лева)) за обект Зала 1; 137 922,06 лева (70 518,43 евро по фиксирания обменен валутен курс на Българската Народна Банка (1 евро = 1,95583 лева)) за обект Зала 2 и 332 960,19 лева (170 239,84 евро по фиксирания обменен валутен курс на Българската Народна Банка (1 евро = 1,95583 лева)) за обект Зала 3; а съгласно последния одитиран финансов отчет на Дружеството, разкрит публично по реда на чл. 100т ЗППЦК – а именно Годишният финансов отчет на Дружеството за 2018 г., стойността на отдаваните за ползване по смисъла на чл. 114, ал. 1, т. 1, пр. 4 ЗППЦК собствени на „СОФАРМА ИМОТИ“ АД СИЦ активи, съставляващи недвижимите имоти – обект на сделката, е в общ размер на 728 218,29 лева, от които: 335 033,33 лева за обект Зала 1; 115 164,42 лева за обект Зала 2 и 278 020,54 лева за обект Зала 3.

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

Помещение	капацитет (места)		цена, без ДДС (Euro)		
	класна стая	киносалон	2 часа	4 часа	за 1 ден
«Зала 1» в административно - търговски комплекс «Софарма Бизнес Тауърс», гр. София	80		<b>260.00</b>	<b>400.00</b>	<b>830.00</b>
		162	<b>210.00</b>	<b>300.00</b>	<b>680.00</b>
«Зала 3» в административно - търговски комплекс «Софарма Бизнес Тауърс», гр. София	70		<b>220.00</b>	<b>350.00</b>	<b>810.00</b>
		148	<b>180.00</b>	<b>260.00</b>	<b>520.00</b>
«Зала 2» в административно - търговски комплекс «Софарма Бизнес Тауърс», гр. София	30		<b>150.00</b>	<b>200.00</b>	<b>340.00</b>
		50	<b>90.00</b>	<b>150.00</b>	<b>320.00</b>

С оглед на така определените пазарни цени, вземането за цената на предоставеното ползване, което ще възникне в полза на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ, на основание сделката, представляваща рамков договор за наем на недвижими имоти, е в размер (без ДДС), както следва:

- ✓ Минималната стойност на сделката за целия срок на рамковия договор следва да бъде в размер не по-малко от 90 (деветдесет) евро или 176,02 (сто седемдесет и шест лева и две стотинки) лева по фиксирания обменен валутен курс на Българската Народна Банка (1 евро = 1,95583 лева);
- ✓ Максималната стойност на сделката за целия срок на рамковия договор следва да бъде в размер до 83 000 (осемдесет и три хиляди) евро или 162 333,89 (сто шестдесет и две хиляди триста тридесет и три лева и осемдесет и девет стотинки) лева по фиксирания обменен валутен курс на Българската Народна Банка (1 евро = 1,95583 лева).

#### 4. УСЛОВИЯ И СРОК НА СДЕЛКАТА

Съветът на директорите предлага следните основни условия на Рамковия договор за наем:

- ✓ Срок на рамковия договор: 1 (една) година;
- ✓ Наемен срок за всяко отделно предоставяне за ползване, както следва:
  - до 2 последователни астрономически часа;
  - от 2 до 4 последователни астрономически часа;
  - от 4 последователни астрономически часа до 1 ден;
- ✓ Наемна площ на помещенията в общ размер на 415,63 кв. м., както следва:
  - Помещение Зала 1 – в размер на 191,22 кв. м.;
  - Помещение Зала 2 – в размер на 65,73 кв. м.;
  - Помещение Зала 3 – в размер на 158,68 кв. м.;
- ✓ Наемна цена за помещенията, както следва:

Помещение	капацитет (места)	цена, без ДДС (Euro)
-----------	-------------------	----------------------

	класна стая	киносалон	2 часа	4 часа	за 1 ден
«Зала 1» в административно - търговски комплекс «Софарма Бизнес Тауърс», гр. София	80		<b>260.00</b>	<b>400.00</b>	<b>830.00</b>
		162	<b>210.00</b>	<b>300.00</b>	<b>680.00</b>
«Зала 3» в административно - търговски комплекс «Софарма Бизнес Тауърс», гр. София	70		<b>220.00</b>	<b>350.00</b>	<b>810.00</b>
		148	<b>180.00</b>	<b>260.00</b>	<b>520.00</b>
«Зала 2» в административно - търговски комплекс «Софарма Бизнес Тауърс», гр. София	30		<b>150.00</b>	<b>200.00</b>	<b>340.00</b>
		50	<b>90.00</b>	<b>150.00</b>	<b>320.00</b>

Финансовите параметри са определени съобразно чл. 114а, ал. 5 от ЗППЦК – в съответствие с определени в нарочна оценка, изготвена от независим експерт, пазарни цени.

Общото събрание на акционерите на „СОФАРМА ИМОТИ“ АД СИЦ следва да овласти Съвета на директорите на Дружеството да сключи описания Рамков договор за наем на недвижими имоти, като извърши всички правни и фактически действия, необходими за неговото 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 по нея.

## 6. 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.

В предложената за одобрение сделка участва заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК, а именно: Огнян Иванов Донеv, който е лице, което пряко и непряко притежава общо над 25 % от капитала на едната страна по сделката – „Софарма имоти“ АДСИЦ, и същевременно е Изпълнителен член на Съвета на директорите на другата страна по сделката – „СОФАРМА“ АД. Следователно като заинтересовани следва да се третират и всички свързани с лицето Огнян Иванов Донеv по смисъла на § 1, т. 13 от ДР на ЗППЦК, лица, в това число, на основание § 1, т. 13, б. „а“ във вр. с т. 14, б. „а“ от ДР на ЗППЦК, лицето „ДОНЕВ ИНВЕСТМЪНТС ХОЛДИНГ“ АД, което, съгласно оповестената информация към годишния финансов отчет за 2018 г. на „СОФАРМА“ АД, същевременно притежава към 31.12.2018 г., 25,40 % от капитала на „СОФАРМА“ АД. С оглед на последното, на основание чл. 114, ал. 7, т. 3 във вр. с т. 2 ЗППЦК, като заинтересовано следва да се третира и лицето Бисера Николаева Лазарова, която е член на Съвета на директорите на Дружеството и същевременно е член и на Съвета на директорите на „ДОНЕВ ИНВЕСТМЪНТС ХОЛДИНГ“ АД, както и свързаните с нея лица.

Доколкото насрещната страна по сделката – „СОФАРМА“ АД, съгласно оповестената информация към неговия годишен финансов отчет за 2018 г., е лице, контролиращо и, с оглед на което свързано, по смисъла на § 1, т. 13, б. „а“ във вр. с т. 14, б. „а“ от ДР на ЗППЦК, със „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД, доколкото собственост на първото към 31.12.2018 г. са 72,96 % от капитала на „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД, за целите на стриктното прилагане на чл. 114, ал. 6 ЗППЦК, тази сделка следва да се разглежда в съвкупност със сключените за предшествващ 3-годишен период сделки със „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД и останалите, свързани със „СОФАРМА“ АД лица.

Във връзка с гореизложеното и предвид предмета на предложената за предварително одобрение сделка, последната попада в обхвата на и спрямо нея следва да се прилага прагът по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК.

Същевременно, независимо от обстоятелството, че предложената за предварително одобрение сделка се третира като такава с участие на заинтересовано лице, длъжникът по вземанията на Дружеството, които ще възникнат по нея, а именно „СОФАРМА“ АД, не притежава само по себе си качеството на заинтересовано лице, с оглед на което спрямо разглежданата сделка следва да се прилага прагът по чл. 114, ал. 1, т. 3, пр. 1 ЗППЦК във вр. с чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „а“ от ЗППЦК.

Доколкото, предвид правната ѝ природа, по силата и в изпълнение на предложената за предварително одобрение сделка, не възникват финансови задължения за „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ, то по отношение на разглежданата сделка не се прилага и преценява прагът по чл. 114, ал. 1, т. 2 ЗППЦК.

Видно от предмета на предложената за предварително одобрение сделка, същата не попада в обхвата и респ. по отношение на нея не се прилагат и преценяват праговете по чл. 114, ал. 1, т. 4-6 ЗППЦК.

Доколкото дружеството – насрещна страна по сделката не е дъщерно на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ, като последното няма дъщерни дружества, предложената за предварително одобрение сделка не попада в обхвата и респ. по отношение на нея не се прилага и преценява прагът по чл. 114, ал. 1, т. 7 ЗППЦК.

На основание чл. 114а, ал. 4 от ЗППЦК заинтересованите лица не могат да упражняват правото си на глас в Общото събрание на Дружеството, насрочено за 11.06.2019 г.

## **7. ПРЕЦЕНКА НА УСЛОВИЯТА ПО ЧЛ. 114, ал. 1, т. 1. и т. 3 ОТ ЗППЦК**

Тези условия се преценяват: (1) когато по силата и в изпълнение на сделката дружеството предоставя за ползване активи на обща стойност над една трета от по-ниската стойност на активите съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК; респ. 2 на сто от по-ниската стойност на активите съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК, когато в сделките участват заинтересовани лица; както и (2) когато по силата и в изпълнение на сделката за дружеството възникват вземания към едно лице или към свързани лица, които надхвърлят стойността по чл. 114, ал. 1, т. 1, буква „а“ от ЗППЦК, а когато длъжници на дружеството са заинтересовани лица – над 50 на сто от стойността по чл. 114, ал. 1, т. 1, буква „б“ от ЗППЦК.

По силата на разглежданата сделка не възникват парични задължения за Дружеството, поради което на преценка не подлежат условията по чл. 114, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК. Разглежданата сделка не попада в обхвата на разпоредбите на чл. 114, ал. 1, т. 4-7 вкл. от ЗППЦК, поради което условията, предвидени в тях, не подлежат на преценка по отношение на нея.

7.1. В изпълнение на предложената сделка „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ ще предостави за временно и възмездно ползване дълготрайни материални активи, представляващи конферентни площи, находящи се в собствения на Дружеството Административно-търговски комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“, описан по-горе, и съставляващи:

Стойност на отдаваните за ползване активи съгласно последния одитиран финансов отчет, разкрит публично по реда на чл. 100т ЗППЦК (в лева)	Пазарна цена на отдаваните за ползване активи (в лева)	Стойност на отдаваните за ползване активи с кумулация по чл. 114, ал. 6 ЗППЦК със сделки със същото и негови свързани лица – предмет на настоящия доклад (в лева)	Стойност на активите по одитирания годишен финансов отчет към 31.12.2018 г. (в хил. лева)	Стойност на активите по последно изготвен междинен финансов отчет към 31.12.2018 г. (в хил. лева)	Праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б „б“ от ЗППЦК (в лева)
728 218,29	872 121,52	2 069 544,12	84 575	84 575	1 691 500

Съгласно чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК стойността на предоставяно за ползване имущество по чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК е по-високата между пазарната му цена и стойността му съгласно последния одитиран финансов отчет на дружеството, който е разкрит публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК. Пазарна цена по предходното изречение, на основание чл. 114, ал. 5, изр. 2 от ЗППЦК, е цената, определена съгласно оценка на независим оценител по чл. 5 от Закона за независимите оценители, разполагащ с необходимата квалификация и опит. В изпълнение на тези изисквания на чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК определянето на стойността на предоставяното за ползване имущество се базира на сравнение между стойността му съгласно последния одитиран финансов отчет на Дружеството, разкрит публично по реда на чл. 100т ЗППЦК – а именно Годишния му финансов отчет за 2018 г., и пазарната му цена съгласно нарочна оценка, изготвена от независим експерт по смисъла на чл. 5 от Закона за независимите оценители, ангажиран от Съвета на директорите на Дружеството.

Видно от горната таблица, по-високата между пазарната цена на предоставяното за ползване имущество и стойността му съгласно последния одитиран финансов отчет на Дружеството, разкрит публично по реда на чл. 100т ЗППЦК, е стойността му съгласно пазарна оценка (пазарната му цена). Следователно на основание чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК, при преценка на условията на чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК предвид следва да се вземе пазарната цена на активите (стойността им съгласно изготвената за целите на настоящия доклад пазарна оценка).

Съгласно чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ ЗППЦК, релевантният за предложената сделка праг е 2 на сто от по-ниската стойност на активите съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100т ЗППЦК. В изпълнение на изискванията на посочената разпоредба, изчислението на релевантния праг се базира на сравнение между стойността на активите на Дружеството съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на Дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100т ЗППЦК, а именно – одитирания Годишен финансов отчет към 31.12.2018 г. и последно изготвения междинен финансов отчет към 31.12.2018 г., които са разкрити публично по реда на чл. 100т ЗППЦК.

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

Същевременно, видно от горната таблица при преценка на разглежданата сделка на основание чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК в съвкупност със сделките, предложени за сключване и предмет на настоящия Мотивиран доклад (описани подробно в т. I и III от настоящия Мотивиран доклад), със същото лице (на срещна страна по сделката) и негово свързано лице, общата стойност на така предложените сделки в съвкупност надвишава прага по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК.

С оглед изложеното, Общото събрание на акционерите на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ следва да овласти Съвета на директорите на Дружеството да сключи описания рамков договор за наем на недвижими имоти.

7.2. В изпълнение на предложената сделка за „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ ще възникнат периодични парични **вземания** за срока на договора с оглед предоставеното ползване на собствени на Дружеството дълготрайни материални активи по силата на сделка, длъжникът по която („СОФАРМА“ АД) не е заинтересовано лице, но в която участва заинтересовано лице, поради което в случая е относима разпоредбата на **чл. 114, ал. 1, т. 3, пр. 1 във вр. с т. 1, б. „а“ от ЗППЦК**.

Стойност на активите по одитирания годишен финансов отчет към 31.12.2018 г. (в хил. лева)	Стойност на активите по последно изготвен междинен финансов отчет към 31.12.2018 г. (в хил. лева)	Максимална стойност на вземането за целия срок на договора (в лева)	Максимална стойност на вземането за целия срок на договора с кумуляция по чл. 114, ал. 6 ЗППЦК със сделки със същото и негови свързани лица – предмет на настоящия доклад (в лева)	Праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „а“ от ЗППЦК (в лева)
84 575	84 575	162 333,89	571 933,19	28 191 666,67

Съгласно чл. 114, ал. 1, т. 3, пр. 1 във вр. с т. 1, б. „а“ от ЗППЦК, релевантният за предложената сделка праг е една трета от по-ниската стойност на активите съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100т ЗППЦК. В изпълнение на изискванията на посочената разпоредба, изчислението на релевантния праг се базира на сравнение между стойността на активите на Дружеството съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на Дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100т ЗППЦК, а именно – одитирания Годишен финансов отчет към 31.12.2018 г. и последно изготвения междинен финансов отчет към 31.12.2018 г., които са разкрити публично по реда на чл. 100т ЗППЦК.

От горната таблица е видно, че общата стойност на предложената сделка самостоятелно не надвишава прага по чл. 114, ал. 1, т. 3, пр. 1 във вр. с т. 1, б. „а“ от ЗППЦК.

В допълнение, видно от горната таблица при преценка на разглежданата сделка на основание чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК в съвкупност със сделките, предложени за сключване и предмет на настоящия Мотивиран доклад (описани подробно в т. I и III от настоящия Мотивиран доклад), със същото лице (на срещна страна по сделката) и негово свързано лице, общата стойност на така предложените сделки в съвкупност **не** надвишава прага по чл. 114, ал. 1, т. 3, пр. 1 във вр. с т. 1, б. „а“ от ЗППЦК.

Независимо от изложеното, доколкото разглежданата сделка в съвкупност със сделките, предложени за сключване и предмет на настоящия Мотивиран доклад (описани подробно в т. I и III от настоящия Мотивиран доклад), със същото лице (на срещна страна по сделката) и негово свързано лице, надвишава прага по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК, ирелевантно е ненадвишаването и по-нататъшното изследване на прага по чл. 114, ал. 1, т. 3, пр. 1 във вр. с т. 1, б. „а“ във вр. с чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК, доколкото надвишаването на един от праговете, независимо от ненадвишаване на останалите, по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК обуславя необходимост от овластяване на Съвета на директорите на Дружеството за сключването на разглежданата сделка от Общото събрание на акционерите на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ.

## **8. ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТ НА ПРЕДЛАГАНАТА СДЕЛКА**

В качеството му на дружество със специална инвестиционна цел, с предмет на дейност секюритизация на недвижими имоти, отдаването под наем на собствените му недвижими имоти е съществен елемент от обичайната дейност на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ. Договорът ще осигури стабилен приход за „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ – източник, освен на оборотни, и на средства за погасяване на ангажираното за осъществяване инвестицията в проекта „Софарма Бизнес Тауърс“ външно финансиране (чрез банков кредит). Икономическата полза за Дружеството е конкретно илюстрирана с финансови параметри и прогнозни стойности за всяко отделно ползване, в зависимост от наемния срок и конкретната конферентна площ, както и в максимален размер за целия планиран срок на договора, в т. 3 по-горе.

Отдаването под наем на конферентни площи в комплекса при висока пазарна цена е сигурна стъпка за успешната реализация на собствения на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ проект „Софарма Бизнес Тауърс“. На основание чл. 114а, ал. 5, изр. 1 във вр. с изр. 2, пр. 2 от ЗППЦК, финансовите параметри на предложената сделка – наемни цени – са определени по пазарни цени, на основание пазарна оценка, извършена от определен от Съвета на директорите независим оценител по чл. 5 от Закона за независимите оценители (описани в т. 3 по-горе).

Договорът ще осигури ангажиране на наемателя за провеждане на конферентните му събития в собствения на Дружеството комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“, което освен периодични приходи за Дружеството, ще допринесе за повишаване на обществения профил на комплекса като модерен бизнес център. Доколкото „СОФАРМА“ АД е публично дружество и една от големите и успешни компании в страната, провеждането на корпоративните му мероприятия в комплекса на Дружеството ще има за последното категоричен положителен ПР ефект.

За наемателя, оперативната необходимост от ползване на конферентни площи е оптимално задоволяема с наемане на такива именно в Комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“, в който се намира значителна част от администрацията на компанията. Нещо повече, използването за корпоративните му събития на дестинация с безспорни технологични качества, сертифицирана като постижение на съвременните изисквания за „Зелено“ строителство, е елемент на позитивния корпоративен имидж на компанията, като стъпка в подкрепата на проекти, щадящи околната среда. Атрактивната локация на комплекса и обезпечеността му с паркинг площи ще улесни изключително достъпа на трети лица – партньори, акционери и гости на организирания от наематели конферентни събития.

**III. СКЛЮЧВАНЕ НА РАМКОВ ДОГОВОР ЗА НАЕМ МЕЖДУ „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ, В КАЧЕСТВОТО МУ НА НАЕМОДАТЕЛ, И „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД, В КАЧЕСТВОТО МУ НА НАЕМАТЕЛ, НА КОНФЕРЕНТНИ ПЛОЩИ В СОБСТВЕНИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО АДМИНИСТРАТИВНО-ТЪРГОВСКИ КОМПЛЕКС „СОФАРМА БИЗНЕС ТАУЪРС“ – СДЕЛКА, ПОПАДАЩА В ОБХВАТА НА ЧЛ. 114, АЛ. 1 ОТ ЗППЗК**

**1. ПРЕДМЕТ НА СДЕЛКАТА**

Предлага се Общото събрание на акционерите на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ да овласти Съвета на директорите за сключването на Рамков договор за отдаване под наем на собствени на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ недвижими имоти, съставляващи конферентни площи, за срок от 1 (една) година, по силата на който конкретно определен обект на сделката се предоставя за конкретно определено ползване по заявка на наемателя, отправена до наемодателя, за нормиран наемен срок за всяко отделно предоставяне за ползване, както следва:

- ✓ до 2 последователни астрономически часа;
- ✓ от 2 до 4 последователни астрономически часа;
- ✓ от 4 последователни астрономически часа до 1 ден.

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

- 1.1. Помещение Зала 1** (едно), находящо се на етаж партер, кота ± 0,00, на Търговския център на Комплекса, **при граници на Помещението:** северозапад – фойе Център за събития и сервизни и технически помещения; североизток – фойе Център за събития; югоизток – фойе Център за събития и Зала 2; югозапад – фойе Център за събития, склад и калкан, с отдаваема площ от 191,22 (сто деветдесет и един цяло и двадесет и две стотни) кв. м.;
- 1.2. Помещение Зала 2** (две), находящо се на етаж партер, кота ± 0,00, на Търговския център на Комплекса, **при граници на Помещението:** северозапад – фойе Център за събития; североизток – фойе Център за събития; югоизток – фойе Център за събития, склад и Зала 3; югозапад – калкан, с отдаваема площ от 65,73 (шестдесет и пет цяло и седемдесет и три стотни) кв. м.;
- 1.3. Помещение Зала 3** (три), находящо се на етаж партер, кота ± 0,00, на Търговския център на Комплекса, **при граници на Помещението:** северозапад – фойе Център за събития, склад и Зала 2; североизток – фойе Център за събития; югоизток – фойе Център за събития и Помещение № 002С; югозапад – Помещение № 002С и склад, с отдаваема площ от 158,68 (сто петдесет и осем цяло и шестдесет и осем стотни) кв. м.

Помещенията се предоставят за ползване със следното оборудване:

- пространство за кафе паузи и кетъринг;
- мултимедияен екран;
- проектор с подходяща резолюция;
- озвучителна система;
- микрофони;
- флипчарт;
- високоскоростен интернет (безжичен);

- лаптоп с настроена резолюция, съответстваща на екрана на проектора за провеждане на мероприятията.

## 2. СТРАНИ ПО СДЕЛКАТА

**НАЕМОДАТЕЛ:** „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ, със седалище и адрес на управление в гр. София, 1756, район Изгрев, ул. „Лъчезар Станчев“ № 5, комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“, Сграда А, ет. 20, регистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 175059266, представлявано от Борис Анчев Борисов, в качеството му на Изпълнителен член на Съвета на директорите на Дружеството.

**НАЕМАТЕЛ:** „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД, със седалище и адрес на управление в гр. София, 1756, район „Изгрев“, ул. „Лъчезар Станчев“ № 5, Софарма Бизнес Тауърс, Сграда „А“, ет. 12, регистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 103267194, представлявано от Димитър Георгиев Димитров, в качеството му на Изпълнителен член на Съвета на директорите на дружеството.

## 3. СТОЙНОСТ НА СДЕЛКАТА

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, а именно: инж. Румен Димитров Михайлов, в качеството му на независим оценител с правоспособност за извършване на оценки на недвижими имоти (Рег. № 100100423 на КНОБ) и Рег. № 09939 на КИИП с пълна правоспособност по част „Строителни конструкции“ и „Организация за изпълнение на строителството“, чрез „Актикон“ ООД, ЕИК 131359011. Оценката е приета от Съвета на директорите на заседание, проведено на 04.04.2019 г.

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 ИМОТИ“ АДСИЦ активи, съставляващи недвижимите имоти – обект на сделката, е в общ размер на 872 121,52 лева, от които: 401 239,27 лева (205 150,38 евро по фиксирания обменен валутен курс на Българската Народна Банка (1 евро = 1,95583 лева)) за обект Зала 1; 137 922,06 лева (70 518,43 евро по фиксирания обменен валутен курс на Българската Народна Банка (1 евро = 1,95583 лева)) за обект Зала 2 и 332 960,19 лева (170 239,84 евро по фиксирания обменен валутен курс на Българската Народна Банка (1 евро = 1,95583 лева)) за обект Зала 3; а съгласно последния одитиран финансов отчет на Дружеството, разкрит публично по реда на чл. 100т ЗППЦК – а именно Годишният финансов отчет на Дружеството за 2018 г., стойността на отдаваните за ползване по смисъла на чл. 114, ал. 1, т. 1, пр. 4 ЗППЦК собствени на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ активи, съставляващи недвижимите имоти – обект на сделката, е в общ размер на 728 218,29 лева, от които: 335 033,33 лева за обект Зала 1; 115 164,42 лева за обект Зала 2 и 278 020,54 лева за обект Зала 3.

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

Помещение	капацитет (места)		цена, без ДДС (Euro)		
	класна стая	киносалон	2 часа	4 часа	за 1 ден
«Зала 1» в административно	80		260.00	400.00	830.00

- търговски комплекс «Софарма Бизнес Тауърс», гр. София		162	<b>210.00</b>	<b>300.00</b>	<b>680.00</b>
«Зала 3» в административно - търговски комплекс «Софарма Бизнес Тауърс», гр. София	70		<b>220.00</b>	<b>350.00</b>	<b>810.00</b>
		148	<b>180.00</b>	<b>260.00</b>	<b>520.00</b>
«Зала 2» в административно - търговски комплекс «Софарма Бизнес Тауърс», гр. София	30		<b>150.00</b>	<b>200.00</b>	<b>340.00</b>
		50	<b>90.00</b>	<b>150.00</b>	<b>320.00</b>

С оглед на така определените пазарни цени, вземането за цената на предоставеното ползване, което ще възникне в полза на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ, на основание сделката, представляваща рамков договор за наем на недвижими имоти, е в размер (без ДДС), както следва:

- ✓ Минималната стойност на сделката за целия срок на рамковия договор следва да бъде в размер не по-малко от 90 (деветдесет) евро или 176,02 (сто седемдесет и шест лева и две стотинки) лева по фиксирания обменен валутен курс на Българската Народна Банка (1 евро = 1,95583 лева);
- ✓ Максималната стойност на сделката за целия срок на рамковия договор следва да бъде в размер до 83 000 (осемдесет и три хиляди) евро или 162 333,89 (сто шестдесет и две хиляди триста тридесет и три лева и осемдесет и девет стотинки) лева по фиксирания обменен валутен курс на Българската Народна Банка (1 евро = 1,95583 лева).

#### 4. УСЛОВИЯ И СРОК НА СДЕЛКАТА

Съветът на директорите предлага следните основни условия на Рамковия договор за наем:

- ✓ Срок на рамковия договор: 1 (една) година;
- ✓ Наемен срок за всяко отделно предоставяне за ползване, както следва:
  - до 2 последователни астрономически часа;
  - от 2 до 4 последователни астрономически часа;
  - от 4 последователни астрономически часа до 1 ден;
- ✓ Наемна площ на помещенията в общ размер на 415,63 кв. м., както следва:
  - Помещение Зала 1 – в размер на 191,22 кв. м.;
  - Помещение Зала 2 – в размер на 65,73 кв. м.;
  - Помещение Зала 3 – в размер на 158,68 кв. м.;
- ✓ Наемна цена за помещенията, както следва:

Помещение	капацитет (места)		цена, без ДДС (Euro)		
	класна стая	киносалон	2 часа	4 часа	за 1 ден
«Зала 1» в административно - търговски комплекс «Софарма Бизнес Тауърс»,	80		<b>260.00</b>	<b>400.00</b>	<b>830.00</b>
		162	<b>210.00</b>	<b>300.00</b>	<b>680.00</b>

гр. София					
«Зала 3» в административно - търговски комплекс «Софарма Бизнес Тауърс», гр. София	70		<b>220.00</b>	<b>350.00</b>	<b>810.00</b>
		148	<b>180.00</b>	<b>260.00</b>	<b>520.00</b>
«Зала 2» в административно - търговски комплекс «Софарма Бизнес Тауърс», гр. София	30		<b>150.00</b>	<b>200.00</b>	<b>340.00</b>
		50	<b>90.00</b>	<b>150.00</b>	<b>320.00</b>

Финансовите параметри са определени съобразно чл. 114а, ал. 5 от ЗППЦК – в съответствие с определени в нарочна оценка, изготвена от независим експерт, пазарни цени.

Общото събрание на акционерите на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ следва да овласти Съвета на директорите на Дружеството да сключи описания Рамков договор за наем на недвижими имоти, като извърши всички правни и фактически действия, необходими за неговото 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 по нея.

## 6. 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.

В предложената за одобрение сделка участва заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК, а именно: Огнян Иванов Донов, който е лице, което пряко и непряко притежава общо над 25 % от капитала на едната страна по сделката – „Софарма имоти“ АДСИЦ, и същевременно е член на Съвета на директорите на другата страна по сделката – „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД, както и Изпълнителен член на Съвета на директорите на лице („СОФАРМА“ АД), което притежава повече от 25 % от капитала на другата страна по сделката (съгласно оповестената към годишния финансов отчет за 2018 г. на „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД информация, 72,96 % от капитала на дружеството

са собственост на „СОФАРМА“ АД). В качеството си на свързано с Огнян Иванов Донеv лице по смисъла на § 1, т. 13, б. „а“ във вр. с т. 14, б. „а“ от ДР на ЗППЦК, като заинтересовано лице се третира и лицето „ДОНЕВ ИНВЕСТМЪНТС ХОЛДИНГ“ АД, както и всички останали, свързани на Огнян Иванов Донеv по смисъла на § 1, т. 13 от ДР на ЗППЦК, лица.

Доколкото насрещната страна по сделката – „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД, съгласно оповестената информация към неговия годишен финансов отчет за 2018 г., е лице, контролирано от и, с оглед на което свързано, по смисъла на § 1, т. 13, б. „а“ във вр. с т. 14, б. „а“ от ДР на ЗППЦК, със „СОФАРМА“ АД, доколкото собственост на последното към 31.12.2018 г. са 72,96 % от капитала на „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД, за целите на стриктното прилагане на чл. 114, ал. 6 ЗППЦК, тази сделка следва да се разглежда в съвкупност със сключените за предшестваш 3-годишен период сделки със „СОФАРМА“ АД, както и, на основание § 1, т. 13, б. „б“ във вр. с т. 14, б. „а“ от ДР на ЗППЦК, с всички останали дружества, които са контролирани по смисъла на § 1, т. 14, б. „а“ от ДР на ЗППЦК от „СОФАРМА“ АД, както и останалите свързани със „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД лица.

Във връзка с гореизложеното и предвид предмета на предложената за предварително одобрение сделка, последната попада в обхвата на и спрямо нея следва да се прилага прагът по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК.

Същевременно, независимо от обстоятелството, че предложената за предварително одобрение сделка се третира като такава с участие на заинтересовано лице, длъжникът по вземанията на Дружеството, които ще възникнат по нея, а именно „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД, не притежава само по себе си качеството на заинтересовано лице, с оглед на което спрямо разглежданата сделка следва да се прилага прагът по чл. 114, ал. 1, т. 3, пр. 1 ЗППЦК във вр. с чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „а“ от ЗППЦК.

Доколкото, предвид правната ѝ природа, по силата и в изпълнение на предложената за предварително одобрение сделка, не възникват финансови задължения за „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ, то по отношение на разглежданата сделка не се прилага и преценява прагът по чл. 114, ал. 1, т. 2 ЗППЦК.

Видно от предмета на предложената за предварително одобрение сделка, същата не попада в обхвата и респ. по отношение на нея не се прилагат и преценяват праговете по чл. 114, ал. 1, т. 4-6 ЗППЦК.

Доколкото дружеството – насрещна страна по сделката не е дъщерно на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ, като последното няма дъщерни дружества, предложената за предварително одобрение сделка не попада в обхвата и респ. по отношение на нея не се прилага и преценява прагът по чл. 114, ал. 1, т. 7 ЗППЦК.

На основание чл. 114а, ал. 4 от ЗППЦК заинтересованите лица не могат да упражняват правото си на глас в Общото събрание на Дружеството, насрочено за 11.06.2019 г.

## **7. ПРЕЦЕНКА НА УСЛОВИЯТА ПО ЧЛ. 114, ал. 1, т. 1 и т. 3 ОТ ЗППЦК**

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

стойността по чл. 114, ал. 1, т. 1, буква „а“ от ЗППЦК, а когато длъжници на дружеството са заинтересовани лица – над 50 на сто от стойността по чл. 114, ал. 1, т. 1, буква „б“ от ЗППЦК.

По силата на разглежданата сделка не възникват парични задължения за Дружеството, поради което на преценка не подлежат условията по чл. 114, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК. Разглежданата сделка не попада в обхвата на разпоредбите на чл. 114, ал. 1, т. 4-7 вкл. от ЗППЦК, поради което условията, предвидени в тях, не подлежат на преценка по отношение на нея.

7.1. В изпълнение на предложената сделка „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ ще предостави за временно и възмездно ползване дълготрайни материални активи, представляващи конферентни площи, находящи се в собствения на Дружеството Административно-търговски комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“, описан по-горе, и съставляващи:

Стойност на отдаваните за ползване активи съгласно последния одитиран финансов отчет, разкрит публично по реда на чл. 100т ЗППЦК (в лева)	Пазарна цена на отдаваните за ползване активи (в лева)	Стойност на отдаваните за ползване активи с кумулация по чл. 114, ал. 6 ЗППЦК със сделки със свързано лице – предмет на настоящия доклад (в лева)	Стойност на активите по одитирания годишен финансов отчет към 31.12.2018 г. (в хил. лева)	Стойност на активите по последно изготвен междинен финансов отчет към 31.12.2018 г. (в хил. лева)	Праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б „б“ от ЗППЦК (в лева)
728 218,29	872 121,52	2 069 544,12	84 575	84 575	1 691 500

Съгласно чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК стойността на предоставяно за ползване имущество по чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК е по-високата между пазарната му цена и стойността му съгласно последния одитиран финансов отчет на дружеството, който е разкрит публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК. Пазарна цена по предходното изречение, на основание чл. 114, ал. 5, изр. 2 от ЗППЦК, е цената, определена съгласно оценка на независим оценител по чл. 5 от Закона за независимите оценители, разполагащ с необходимата квалификация и опит. В изпълнение на тези изисквания на чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК определянето на стойността на предоставяното за ползване имущество се базира на сравнение между стойността му съгласно последния одитиран финансов отчет на Дружеството, разкрит публично по реда на чл. 100т ЗППЦК – а именно Годишния му финансов отчет за 2018 г., и пазарната му цена съгласно нарочна оценка, изготвена от независим експерт по смисъла на чл. 5 от Закона за независимите оценители, ангажиран от Съвета на директорите на Дружеството.

Видно от горната таблица, по-високата между пазарната цена на предоставяното за ползване имущество и стойността му съгласно последния одитиран финансов отчет на Дружеството, разкрит публично по реда на чл. 100т ЗППЦК, е стойността му съгласно пазарна оценка (пазарната му цена). Следователно на основание чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК, при преценка на условията на чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК предвид следва да се вземе пазарната цена на активите (стойността им съгласно изготвената за целите на настоящия доклад пазарна оценка).

Съгласно чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ ЗППЦК, релевантният за предложената сделка праг е 2 на сто от по-ниската стойност на активите съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100т ЗППЦК. В изпълнение на изискванията на посочената разпоредба, изчислението на релевантния праг се базира на сравнение между стойността на активите на Дружеството съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на Дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100т ЗППЦК, а именно – одитирания Годишен финансов отчет към

31.12.2018 г. и последно изготвения междинен финансов отчет към 31.12.2018 г., които са разкрити публично по реда на чл. 100т ЗППЦК.

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

Същевременно, видно от горната таблица при преценка на разглежданата сделка на основание чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК в съвкупност със сделките, предложени за сключване и предмет на настоящия Мотивиран доклад (описани подробно в т. I и II от настоящия Мотивиран доклад), със свързано на насрещната страна по сделката лице, общата стойност на така предложените сделки в съвкупност надвишава прага по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК.

С оглед изложеното, Общото събрание на акционерите на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ следва да овласти Съвета на директорите на Дружеството да сключи описания рамков договор за наем на недвижими имоти.

7.2. В изпълнение на предложената сделка за „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ ще възникнат периодични парични **вземания** за срока на договора с оглед предоставеното ползване на собствени на Дружеството дълготрайни материални активи по силата на сделка, длъжникът по която („СОФАРМА ТРЕЙДИНГ ” АД) не е заинтересовано лице, но в която участва заинтересовано лице, поради което в случая е относима разпоредбата на **чл. 114, ал. 1, т. 3, пр. 1 във вр. с т. 1, б. „а“ от ЗППЦК**.

Стойност на активите по одитирания годишен финансов отчет към 31.12.2018 г. (в хил. лева)	Стойност на активите по последно изготвен междинен финансов отчет към 31.12.2018 г. (в хил. лева)	Максимална стойност на вземането за целия срок на договора (в лева)	Максимална стойност на вземането за целия срок на договора с кумуляция по чл. 114, ал. 6 ЗППЦК със сделки със свързано лице – предмет на настоящия доклад (в лева)	Праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „а“ от ЗППЦК (в лева)
84 575	84 575	162 333,89	571 933,19	28 191 666,67

Съгласно чл. 114, ал. 1, т. 3, пр. 1 във вр. с т. 1, б. „а“ от ЗППЦК, релевантният за предложената сделка праг е една трета от по-ниската стойност на активите съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100т ЗППЦК. В изпълнение на изискванията на посочената разпоредба, изчислението на релевантния праг се базира на сравнение между стойността на активите на Дружеството съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на Дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100т ЗППЦК, а именно – одитирания Годишен финансов отчет към 31.12.2018 г. и последно изготвения междинен финансов отчет към 31.12.2018 г., които са разкрити публично по реда на чл. 100т ЗППЦК.

От горната таблица е видно, че общата стойност на предложената сделка самостоятелно не надвишава прага по чл. 114, ал. 1, т. 3, пр. 1 във вр. с т. 1, б. „а“ от ЗППЦК.

В допълнение, видно от горната таблица при преценка на разглежданата сделка на основание чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК в съвкупност със сделките, предложени за сключване и предмет на настоящия Мотивиран доклад (описани подробно в т. I и II от настоящия Мотивиран доклад), със свързано на насрещната страна по сделката лице, общата стойност на така предложените сделки в съвкупност **не** надвишава прага по чл. 114, ал. 1, т. 3, пр. 1 във вр. с т. 1, б. „а“ от ЗППЦК.

Независимо от изложеното, доколкото разглежданата сделка в съвкупност със сделките, предложени за сключване и предмет на настоящия Мотивиран доклад (описани подробно в т. I и II от настоящия Мотивиран доклад), със свързано на насрещната страна по сделката лице, надвишава прага по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК, ирелевантно е ненадвишаването и по-нататъшното изследване на прага по чл. 114, ал. 1, т. 3, пр. 1 във вр. с т. 1, б. „а“ във вр. с чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК, доколкото надвишаването на един от праговете, независимо от ненадвишаване на останалите, по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК обуславя необходимост от овластяване на Съвета на директорите на Дружеството за сключването на разглежданата сделка от Общото събрание на акционерите на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ.

## **8. ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТ НА ПРЕДЛАГАНАТА СДЕЛКА**

В качеството му на дружество със специална инвестиционна цел, с предмет на дейност секюритизация на недвижими имоти, отдаването под наем на собствените му недвижими имоти е съществен елемент от обичайната дейност на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ. Договорът ще осигури стабилен приход за „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ – източник, освен на оборотни, и на средства за погасяване на ангажираното за осъществяване инвестицията в проекта „Софарма Бизнес Тауърс“ външно финансиране (чрез банков кредит). Икономическата полза за Дружеството е конкретно илюстрирана с финансови параметри и прогнозни стойности за всяко отделно ползване, в зависимост от наемния срок и конкретната конферентна площ, както и в максимален размер за целия планиран срок на договора, в т. 3 по-горе.

Отдаването под наем на конферентни площи в комплекса при висока пазарна цена е сигурна стъпка за успешната реализация на собствения на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ проект „Софарма Бизнес Тауърс“. На основание чл. 114а, ал. 5, изр. 1 във вр. с изр. 2, пр. 2 от ЗППЦК, финансовите параметри на предложената сделка – наемни цени – са определени по пазарни цени, на основание пазарна оценка, извършена от определен от Съвета на директорите независим оценител по чл. 5 от Закона за независимите оценители (описани в т. 3 по-горе).

Договорът ще осигури ангажиране на наемателя за провеждане на конферентните му събития в собствения на Дружеството комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“, което освен периодични приходи за Дружеството, ще допринесе за повишаване на обществения профил на комплекса като модерен бизнес център. Доколкото „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД е публично дружество и една от големите и успешни компании в страната, провеждането на корпоративните му мероприятия в комплекса на Дружеството ще има за последното категоричен положителен ПР ефект.

За наемателя, оперативната необходимост от ползване на конферентни площи е оптимално задоволяема с наемане на такива именно в Комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“, в който се намира значителна част от администрацията на компанията. Нещо повече, използването за корпоративните му събития на дестинация с безспорни технологични качества, сертифицирана като постижение на съвременните изисквания за „Зелено“ строителство, е елемент на позитивния корпоративен имидж на компанията, като стъпка в подкрепата на проекти, щадящи околната среда. Атрактивната локация на комплекса и обезпечеността му с паркинг площи ще улесни изключително достъпа на трети лица – партньори, акционери и гости на организирания от наематели конферентни събития.

## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Съветът на директорите на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ, гр. София, счита, че предложените в настоящия доклад сделки са в интерес на Дружеството.

Съветът на директорите 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 ИМОТИ“ АД СИЦ уведомява всички заинтересовани по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК лица, независимо дали са споменати в настоящия доклад изрично или не, които изпълняват условията на горепосочената разпоредба, че същите, в случай че са акционери в „СОФАРМА ИМОТИ“ АД СИЦ, нямат право да участват в гласуването по съответните точки от дневния ред на Общото събрание на акционерите, свикано за 11.06.2019 г., по които се гласува решение за овластяване на Съвета на директорите на Дружеството за сключване на сделка, предложена в настоящия доклад, по отношение на която имат качеството на заинтересовано лице. На основание чл. 114а, ал. 4 ЗППЦК, при определяне на кворума за вземане на решение по предходното изречение 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. Същото ще се прилага и в случай на провеждане на Общото събрание на 26.06.2019 г.

Настоящият доклад е съставен от Съвета на директорите на „СОФАРМА ИМОТИ“ АД СИЦ, приет е с Протокол от 12.04.2019 г. и е част от материалите по дневния ред на свиканото за 11.06.2019 г. редовно заседание на Общото събрание на акционерите на Дружеството.

Съвет на директорите на „СОФАРМА ИМОТИ“ АД СИЦ, гр. София: 12.04.2019 год.

1. Стефка Обрешкова:



2. Борис Борисов:



3. Бисера Лазарова:

