

МОТИВИРАН ДОКЛАД

ОТНОСНО ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТТА И УСЛОВИЯТА НА СДЕЛКИ ЗА ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ НА СОБСТВЕНИ НА „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ С ДРУЖЕСТВА ОТ ГРУПАТА НА „ДОВЕРИЕ – ОБЕДИНЕН ХОЛДИНГ“ АД КАТО СЪОТВЕТНИ НАЕМАТЕЛИ, ПОПАДАЩИ В ПРИЛОЖНОТО ПОЛЕ НА ЧЛ. 114, АЛ. 1, Т. 1 ОТ ЗППЦК, ЗА ЧИЕТО СКЛЮЧВАНЕ Е ПРЕДЛОЖЕНО ДА БЪДЕ ОВЛАСТЕН СЪВЕТЪТ НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО НА РЕДОВНО ЗАСЕДАНИЕ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ, НАСРОЧЕНО ЗА 24.06.2021 г.

СОФАРМА ИМОТИ АДСИЦ
[София, 17.05.2021 г.]

Съдържание

I. СКЛЮЧВАНЕ НА ДОГОВОР ЗА НАЕМ НА ОФИС ПЛОЩИ И ПАРКОМЕСТА, НАХОДЯЩИ СЕ В СОБСТВЕНИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО АДМИНИСТРАТИВНО-ТЪРГОВСКИ КОМПЛЕКС „СОФАРМА БИЗНЕС ТАУЪРС”, МЕЖДУ „СОФАРМА ИМОТИ” АДСИЦ, В КАЧЕСТВОТО МУ НА НАЕМОДАТЕЛ, И „ДОВЕРИЕ – БРИКО“ АД, В КАЧЕСТВОТО МУ НА НАЕМАТЕЛ – СДЕЛКА, ПОПАДАЩА В ОБХВАТА НА ЧЛ. 114, АЛ. 1, Т. 1 ОТ ЗППЦК.....	2
1. ПРЕДМЕТ НА СДЕЛКАТА.....	2
2. СТРАНИ ПО СДЕЛКАТА.....	4
3. СТОЙНОСТ НА СДЕЛКАТА	4
4. УСЛОВИЯ И СРОК НА СДЕЛКАТА.....	5
5. ЛИЦА, В ЧИЯТО ПОЛЗА СЕ СКЛЮЧВА СДЕЛКАТА.....	6
6. УЧАСТИЕ НА ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА В СДЕЛКАТА ПО СМИСЪЛА НА ЧЛ. 114, ал. 7 от ЗППЦК.....	6
7. ПРЕЦЕНКА НА УСЛОВИЯТА ПО ЧЛ. 114, ал. 1, т. 1 ОТ ЗППЦК	7
8. ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТ НА ПРЕДЛАГАНАТА СДЕЛКА	9
II. СКЛЮЧВАНЕ НА ДОГОВОР ЗА НАЕМ НА ТЪРГОВСКИ ПЛОЩИ, НАХОДЯЩИ СЕ В СОБСТВЕНИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО АДМИНИСТРАТИВНО-ТЪРГОВСКИ КОМПЛЕКС „СОФАРМА БИЗНЕС ТАУЪРС”, МЕЖДУ „СОФАРМА ИМОТИ” АДСИЦ, В КАЧЕСТВОТО МУ НА НАЕМОДАТЕЛ, И „МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР – ДОВЕРИЕ” АД, В КАЧЕСТВОТО МУ НА НАЕМАТЕЛ – СДЕЛКА, ПОПАДАЩА В ОБХВАТА НА ЧЛ. 114, АЛ. 1, Т. 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 ОТ ЗППЦК	14
8. ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТ НА ПРЕДЛАГАНАТА СДЕЛКА	16

МОТИВИРАН ДОКЛАД

ОТ СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „СОФАРМА ИМОТИ” АДСИЦ

ОТНОСНО ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТТА И УСЛОВИЯТА НА СДЕЛКИ ЗА ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ НА СОБСТВЕНИ НА „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ С ДРУЖЕСТВА ОТ ГРУПАТА НА „ДОВЕРИЕ – ОБЕДИНЕН ХОЛДИНГ“ АД КАТО СЪОТВЕТНИ НАЕМАТЕЛИ, ПОПАДАЩИ В ПРИЛОЖНОТО ПОЛЕ НА ЧЛ. 114, АЛ. 1, Т. 1 ОТ ЗППЦК, ЗА ЧИЕТО СКЛЮЧВАНЕ Е ПРЕДЛОЖЕНО ДА БЪДЕ ОВЛАСТЕН СЪВЕТЪТ НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО НА РЕДОВНО ЗАСЕДАНИЕ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ, НАСРОЧЕНО ЗА 24.06.2021 г.

Настоящият доклад е изготвен от Съвета на директорите на „СОФАРМА ИМОТИ” АДСИЦ, ЕИК 175059266, гр. София, при спазване на разпоредбите на чл. 114а, ал. 1 и ал. 2 от ЗППЦК и чл. 46 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация, издадена от Комисията за финансов надзор.

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 24.06.2021 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, т. 1 от ЗППЦК, за чието сключване е предложено да бъде овластен Съветът на директорите на Дружеството на редовно заседание на Общото събрание на акционерите, насрочено за 24.06.2021 г., с оглед вземане на информирано решение от акционерите по съответните точки от дневния ред.

При изготвяне на настоящия Мотивиран доклад е спазена забраната по чл. 114а, ал. 2 от ЗППЦК.

Предмет на настоящия доклад са следните сделки:

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

1. ПРЕДМЕТ НА СДЕЛКАТА

Предлага се Общото събрание на акционерите на „СОФАРМА ИМОТИ” АДСИЦ да овласти Съвета на директорите на Дружеството за сключването на Договор за отдаване под наем на

собствени на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ недвижими имоти, съставляващи офис площи и паркоместа, за наемен срок от 3 (три) до 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“ (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:

1. офис площи с обща брутна наемна площ в размер на 524,42 (петстотин двадесет и четири цяло и четиридесет и две стотни) кв. м. и съставляващи, както следва:

1.1. Офис-1-В14 (едно тире буква „Бе“ четиринадесет), намиращ се на етаж 14 (четиринадесети), кота +50,05 на Сграда В на Комплекса, при граници на етажа по скица, нотариален акт и одобрен проект спрямо сутерена: от изток – блок „А“ и улица; от запад – улица и поземлен имот с планоснимачен номер 1586; от север – улица и от юг – УПИ II – отреден за Министерство на транспорта – ЦТК, отгоре – петнадесети, отдолу – тринадесети етаж; при граници на Офис-1-В14: северозапад – фасада; североизток – фасада; югоизток – фасада; югозапад – аварийно стълбище, коридор, асансьорни клетки, коридор, аварийно стълбище; с брутна наемна площ на Офис-1-В14 в размер на 246,24 (двеста четиридесет и шест цяло и двадесет и четири стотни) кв. м., състояща се от 214,12 (двеста и четиринадесет цяло и дванадесет стотни) кв. м. нетна наемна площ и 32,12 (тридесет и два цяло и дванадесет стотни) кв. м. Общи части;

1.2. Офис-2-В14 (две тире буква „Бе“ четиринадесет), намиращ се на етаж 14 (четиринадесети), кота +50,05, на Сграда В на Комплекса, при граници на етажа по скица, нотариален акт и одобрен проект спрямо сутерена: от изток – блок „А“ и улица; от запад – улица и поземлен имот с планоснимачен номер 1586; от север – улица и от юг – УПИ II – отреден за Министерство на транспорта – ЦТК, отгоре – петнадесети, отдолу – тринадесети етаж; при граници на Офис-2-В14: северозапад – фасада; североизток – аварийно стълбище, коридор, асансьорни клетки, коридор, аварийно стълбище; югоизток – фасада; югозапад – фасада, с брутна наемна площ на Офис-2-В14 в размер на 246,24 (двеста четиридесет и шест цяло и двадесет и четири стотни) кв. м., състояща се от 214,12 (двеста и четиринадесет цяло и дванадесет стотни) кв. м. нетна наемна площ и 32,12 (тридесет и две цяло и дванадесет стотни) кв. м. общи части;

1.3. ведно с коридор 1 (югоизточен), с наемна площ от 15,97 (петнадесет цяло и деветдесет и седем стотни) кв. м., и коридор 2 (северозападен), с наемна площ от 15,97 (петнадесет цяло и деветдесет и седем стотни) кв. м., и двата коридора намиращи се на етаж 14 (четиринадесети), кота +50,05, на Сграда В на Комплекса, при граници на етажа по скица, нотариален акт и одобрен проект спрямо сутерена: от изток – блок „А“ и улица; от запад – улица и поземлен имот с планоснимачен номер 1586; от север – улица и от юг – УПИ II – отреден за Министерство на транспорта – ЦТК, отгоре – петнадесети, отдолу – тринадесети етаж; представляващи общи части, прилежащи на и обслужващи единствено Офис-1-В14 и Офис-2-В14;

както и

2. 5 броя закрити паркоместа, с обща наемна площ от 72,20 (седемдесет и два цяло и двадесет стотни) кв. м., находящи се в подземния паркинг на Комплекса и представляващи, както следва:

2.1. 3 броя закрити паркоместа, с обща наемна площ от 46,23 (четиридесет и шест цяло и двадесет и три) кв. м., находящи се на етаж сутерен -1, кота -3,60, на Комплекса, и представляващи, както следва:

- 2.1.1. паркомясто № ПМ-1-043, с наемна площ от 16,19 (шестнадесет цяло и деветнадесет стотни) кв. м., с граници: на североизток – стена към изход от сутерен -2; на югоизток – складово помещение № S121; на югозапад – паркомясто № ПМ-1-044; на северозапад – подземна улица;
- 2.1.2. паркомясто № ПМ-1-044, с наемна площ от 14,66 (четиринадесет цяло и шестдесет и шест стотни) кв. м., с граници: на североизток – паркомясто № ПМ-1-043; на югоизток – складово помещение № S121 и пешеходна зона; на югозапад – паркомясто № ПМ-1-045; на северозапад – подземна улица;
- 2.1.3. паркомясто № ПМ-1-045, с наемна площ от 15,38 (петнадесет цяло и тридесет и осем стотни) кв. м., с граници: на североизток – паркомясто № ПМ-1-044; на югоизток – пешеходна зона; на югозапад – аварийно стълбище и пешеходна зона; на северозапад – подземна улица;

и

2.2. 2 броя закрити паркоместа, с обща наемна площ от 25,97 (двадесет и пет цяло и деветдесет и седем) кв. м., находящи се на етаж сутерен -2, кота -6.90, на Комплекса, **и представляващи**, както следва:

- 2.2.1. паркомясто № ПМ-2-106А, с наемна площ от 12,92 (дванадесет цяло и деветдесет и две стотни) кв. м., с граници: на североизток – паркомясто № ПМ-2-106В; на югоизток – паркомясто № ПМ-2-107А; на югозапад – подземна улица; на северозапад – паркомясто № ПМ-2-103 и пешеходна зона;
- 2.2.2. паркомясто № ПМ-2-106В, с наемна площ от 13,05 (тринадесет цяло и пет стотни) кв. м., с граници: на североизток – пешеходна зона; на югоизток – паркомясто № ПМ-2-107В; на югозапад – паркомясто № ПМ-2-106А; на северозапад – паркомясто № ПМ-2-104 и паркомясто № ПМ-2-105.

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 и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел 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: „ДОВЕРИЕ – БРИКО“ АД, със седалище и адрес на управление в гр. София, район „Младост“, бул. „Цариградско шосе“ № 115, регистрирано в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел към Агенцията по вписванията с ЕИК 130006992, представлявано поотделно от Андрей Кирилов Евтимов и Траян Цветанов Халаджов, в качеството им на Изпълнителни директори на дружеството.

3. СТОЙНОСТ НА СДЕЛКАТА

Съгласно чл. 114, ал. 5, изр. 1, пр. 2 от ЗППЦК стойността на предоставяно за ползване имущество по чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК е по-високата между (1) пазарната му цена и (2) 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. В изпълнение на тези изисквания на чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК, определянето на стойността на предоставяното за ползване по разглежданата сделка имущество се базира на сравнение между (1) пазарната му цена съгласно нарочна оценка, изготвена от независим оценител по смисъла на чл. 5 от Закона за независимите оценители, ангажиран от Съвета на директорите на Дружеството, *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, и (2) стойността му съгласно последния одитиран финансов отчет на Дружеството, разкрит публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК – а именно Годишния му финансов отчет за 2020 г., както следва:

Таблица: сравнение на пазарната цена на предоставяно за ползване имущество по чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК и стойността му съгласно последния одитиран финансов отчет на дружеството, който е разкрит публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК – съгласно чл. 114, ал. 5, изр. 1, пр. 2 от ЗППЦК			
Имущество	(1) Стойност на предоставяното за ползване имущество съгласно последния одитиран финансов отчет, разкрит публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК – към 31.12.2020 г. (в лева)	(2) Пазарна цена на предоставяното за ползване имущество съгласно пазарна оценка (в лева)	Стойност по чл. 114, ал. 5, изр. 1, пр. 2 от ЗППЦК (в лева)
офис площи	858 442,05	866 700,00	866 700,00
паркоместа ет. -1	21 112,83	21 750,00	21 750,00
паркоместа ет. -2	11 860,27	11 880,00	11 880,00
Общо	891 415,14	900 330,00	900 330,00

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 от ЗППЦК, е пазарната му цена (цената му съгласно пазарна оценка). Следователно на основание чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК, стойността на имуществото, предоставяно за ползване по предложената сделка, е пазарната му цена (стойността му съгласно изготвената за нуждите на настоящия доклад пазарна оценка) в общ размер на 900 330 лева.

Това е стойността, която следва да се вземе предвид при преценка на условията на чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК.

4. УСЛОВИЯ И СРОК НА СДЕЛКАТА

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

- ✓ Наемен срок: 3 (три) до 5 (пет) години;
- ✓ Обща наемна площ на офис площите: 524,42 кв. м.;
- ✓ Брой паркоместа: 5;
- ✓ Обща наемна площ на паркоместата: 72,20 кв. м.;
- ✓ Наемна цена на офис площите: 13 евро на кв. м. на месец, без ДДС;
- ✓ Наемна цена на паркоместата на етаж -1: 90,79 евро на паркоместа на месец, без ДДС;
- ✓ Наемна цена на паркоместата на етаж -2: 75,28 евро на паркоместа 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 2022 г., при сключване на сделката до края на 2021 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 в случай на отпадането му, заменилият го съгласно EUROSTAT индекс;
- ✓ Възнаграждение за услуги – за покриване на разходите за осигуряване на услугите по поддръжка и управление на сградата във фиксиран размер на 3 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 2022 г., при сключване на

сделката до края 2021 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 (електрическа енергия, топло- и студоенергия, вода) в полза на доставчиците на комунални услуги; заплащане на припадащата се на брутната наемна площ на офис площите и паркоместата част от местна такса битови отпадъци за Комплекса в полза на бюджета на Столична община-район „Изгрев“.

Съветът на директорите предлага разглежданата сделка да бъде сключена при финансови параметри (наемна цена и възнаграждение за услуги), съобразени с нарочна пазарна оценка, изготвена от 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.

Съобразно така определените пазарни цени, Съветът на директорите предлага Договорът за наем на недвижими имоти (офис площи и паркоместа) да бъде сключен при параметри, както следва:

- ✓ *Прогнозната месечна стойност (без ДДС) на приходите от наемна цена и възнаграждение за услуги по сделката, фиксирана при сключването ѝ, е в размер на 8 813,65 евро или 17 238,00 лева по фиксирания обменен валутен курс на Българската Народна Банка (1 евро = 1,95583 лева);*
- ✓ *Прогнозната стойност (без ДДС) на приходите от наемна цена и възнаграждение за услуги по сделката, фиксирана при сключването ѝ, за целия минимален наемен срок от 3 години, за който се предлага сключването ѝ, е в размер на 317 291,40 евро или 620 568,04 лева по фиксирания обменен валутен курс на Българската Народна Банка (1 евро = 1,95583 лева);*
- ✓ *Прогнозната стойност (без ДДС) на приходите от наемна цена и възнаграждение за услуги по сделката, фиксирана при сключването ѝ, за целия максимален наемен срок от 5 години, за който се предлага сключването ѝ, е в размер на 528 819 евро или 1 034 280,07 лева по фиксирания обменен валутен курс на Българската Народна Банка (1 евро = 1,95583 лева).*

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 сделка участват заинтересовани лица по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК, а именно:

- Борис Анчев Борисов, т.к. е изпълнителен член на Съвета на директорите на Дружеството и същевременно е: (1) член на Надзорния съвет на насрещната страна по сделката „ДОВЕРИЕ – БРИКО“ АД – основание за заинтересованост по чл. 114, ал. 7, т. 3 във вр. с т. 1 от ЗППЦК; както и (2) изпълнителен член на Управителния съвет на лице („ДОВЕРИЕ-КАПИТАЛ“ АД), което пряко притежава повече от 25 % от капитала на насрещната страна по сделката „ДОВЕРИЕ – БРИКО“ АД (съгласно оповестената информация към Междинния неконсолидиран финансов отчет за периода, завършващ на 31 март 2021 година, на „ДОВЕРИЕ - ОБЕДИНЕН ХОЛДИНГ“ АД, последното притежава непряко 71,93 % от капитала на „ДОВЕРИЕ – БРИКО“ АД чрез дъщерното си дружество „ДОВЕРИЕ-КАПИТАЛ“ АД) – основание за заинтересованост по чл. 114, ал. 7, т. 3 във вр. с т. 2 от ЗППЦК;

- Огнян Иванов Донеv, т.к. е лице, което пряко и непряко притежава общо над 25 % от капитала на Дружеството, и същевременно е член на Надзорния съвет на лице („ДОВЕРИЕ-КАПИТАЛ“ АД), което пряко притежава повече от 25 % от капитала на насрещната страна по сделката „ДОВЕРИЕ – БРИКО“ АД (съгласно оповестената информация към Междинния неконсолидиран финансов отчет за периода, завършващ на 31 март 2021 година, на „ДОВЕРИЕ - ОБЕДИНЕН ХОЛДИНГ“ АД, последното притежава непряко 71,93 % от капитала на „ДОВЕРИЕ – БРИКО“ АД чрез дъщерното си дружество „ДОВЕРИЕ-КАПИТАЛ“ АД) – основание за заинтересованост по чл. 114, ал. 7, т. 3 във вр. с т. 2 от ЗППЦК;

- Иван Огнянов Донеv, т.к. е свързано лице, на основание § 1, т. 13, б. „г“ от ДР на ЗППЦК, с Огнян Иванов Донеv, който пряко и непряко притежава общо над 25 % от капитала на Дружеството, и същевременно Иван Огнянов Донеv е (1) член на Надзорния съвет на насрещната страна по сделката „ДОВЕРИЕ – БРИКО“ АД – основание за заинтересованост по чл. 114, ал. 7, т. 3 във вр. с т. 1 от ЗППЦК; както и (2) член на Надзорния съвет на лице („ДОВЕРИЕ - ОБЕДИНЕН ХОЛДИНГ“ АД), което непряко притежава повече от 25 % от капитала на насрещната страна по сделката „ДОВЕРИЕ – БРИКО“ АД (съгласно оповестената информация към Междинния неконсолидиран финансов отчет за периода, завършващ на 31 март 2021 година, на „ДОВЕРИЕ - ОБЕДИНЕН ХОЛДИНГ“ АД, последното притежава непряко 71,93 % от капитала на „ДОВЕРИЕ – БРИКО“ АД чрез дъщерното си дружество „ДОВЕРИЕ-КАПИТАЛ“ АД) – основание за заинтересованост по чл. 114, ал. 7, т. 3 във вр. с т. 2 от ЗППЦК;

- Симеон Огнянов Донеv, т.к. е свързано лице, на основание § 1, т. 13, б. „г“ от ДР на ЗППЦК, с Огнян Иванов Донеv, който пряко и непряко притежава общо над 25 % от капитала на Дружеството, и същевременно Симеон Огнянов Донеv е член на Управителния съвет на лице („ДОВЕРИЕ-КАПИТАЛ“ АД), което пряко притежава повече от 25 % от капитала на насрещната страна по сделката „ДОВЕРИЕ – БРИКО“ АД (съгласно оповестената информация към Междинния неконсолидиран финансов отчет за периода, завършващ на 31 март 2021 година, на „ДОВЕРИЕ - ОБЕДИНЕН ХОЛДИНГ“ АД, последното притежава непряко 71,93 % от капитала на „ДОВЕРИЕ – БРИКО“ АД чрез дъщерното си дружество „ДОВЕРИЕ-КАПИТАЛ“ АД) – основание за заинтересованост по чл. 114, ал. 7, т. 3 във вр. с т. 2 от ЗППЦК.

На основание чл. 114а, ал. 5 от ЗППЦК заинтересованите лица не могат да упражняват правото си на глас в Общото събрание на Дружеството, насрочено за 24.06.2021 г.

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

Условията по чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК се преценяват, когато в резултат 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.

В изпълнение на (в резултат от) предложената сделка „СОФАРМА ИМОТИ” АДСИЦ ще предостави за (временно и възмездно) ползване (под наем) свои собствени активи (имущество), представляващи недвижими имоти (описани в Раздел I, т. 1 по-горе), с оглед на което тази сделка попада в обхвата на чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК. С оглед участието на заинтересовани лица в предложената сделка (обосновано в Раздел I, т. 6 по-горе), спрямо същата сделка следва да се прилага прагът по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б” от ЗППЦК.

Съгласно чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от 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 от 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 от ЗППЦК, а именно – одитирания Годишен финансов отчет към 31.12.2020 г. и последно изготвения междинен финансов отчет към 31.03.2021 г., които са разкрити публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК. Видно от следващата таблица, по-ниска е стойността на активите съгласно одитирания Годишен финансов отчет, с оглед на което прагът по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК е изчислен като 2 на сто от тази стойност, както следва:

Таблица: Определяне на прага по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК на база сравнение на стойността 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		
Стойност на активите по одитирания годишен финансов отчет към 31.12.2020 г. (в хил. лева)	Стойност на активите по последно изготвен междинен финансов отчет към 31.03.2021 г. (в хил. лева)	Праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б” от ЗППЦК (в лева)
86 871	87 493	1 737 420

С оглед изложеното и видно от следващата таблица, общата стойност на предложената сделка самостоятелно не надвишава прага по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б” от ЗППЦК, както следва:

Стойност на предоставяното за ползване по сделката имуществено по чл. 114, ал. 5, изр. 1, пр. 2 от ЗППЦК (в лева)	Праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б” от ЗППЦК (в лева)
900 330	1 737 420

Същевременно, съгласно чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК, сделки, в резултат на които дружеството придобива, прехвърля, получава или предоставя за ползване или като обезпечение под каквато и да е форма активи, всяка една от които е под праговете по чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК, но в съвкупност водят до имуществена промяна, надвишаваща тези прагове, се разглеждат като едно цяло, ако са извършени в период три календарни години и в полза на едно лице или на свързани лица, съответно ако страна по сделките е едно лице или свързани лица.

Следователно, на основание чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК, при преценка на разглежданата сделка следва да се вземе предвид обстоятелството, че в период, по-малък от 3 календарни години, предшестваш обсъждането на разглежданата сделка:

✓ на извънредно заседание на 24.09.2020 г. Общото събрание на акционерите на Дружеството е овластило Съвета на директорите за сключването на сделка, съставляваща рамков договор с предмет отдаване под наем на собствени на Дружеството, в качеството му на наемодател, активи, представляващи недвижими имоти – конферентни площи, находящи се в собствения на Дружеството Административно-търговски комплекс „Софарма Бизнес Тауърс”, попадаща в обхвата на чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК, с наемател „ДОВЕРИЕ – ОБЕДИНЕН ХОЛДИНГ” АД, което е свързано лице с насрещната страна по разглежданата в Раздел I от настоящия доклад сделка „ДОВЕРИЕ – БРИКО“ АД, на основание § 1, т. 13, б. „а“ във вр. с т. 14, б. „а“ от ДР на ЗППЦК (като негово дружество-майка, съгласно оповестената информация към Междинния неконсолидиран финансов отчет за периода, завършващ на 31 март 2021 година, на „ДОВЕРИЕ – ОБЕДИНЕН ХОЛДИНГ” АД, според която последното непряко притежава 71,93 % от капитала на „ДОВЕРИЕ – БРИКО“ АД); стойност (съгласно чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК) на актива (имууществото) – обект на сделката – 894 170 лева; сделката е в полза на двете страни по нея.

1	Стойност на предоставяните за ползване активи (имущество) по разглежданата сделка с „ДОВЕРИЕ – БРИКО“ АД (по Раздел I от настоящия Мотивиран доклад) (в лева)	900 330
2	Стойност на предоставяните за ползване активи (имущество) по предшестващо сключена сделка по чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК, подлежаща на кумуляция по чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК (описана непосредствено по-горе) (в лева)	894 170
1 + 2	Обща стойност (с кумуляция по чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК) на предоставяните за ползване активи (имущество) (в лева)	1 794 500
	Праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б” от ЗППЦК (в лева)	1 737 420

Видно от горната таблица, при преценка на разглежданата (по Раздел I от настоящия Мотивиран доклад) сделка с „ДОВЕРИЕ – БРИКО“ АД на основание чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК в съвкупност с гореописаната предшестващо сключена сделка по чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК, подлежаща на кумуляция по чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК, общата стойност на тези сделки в съвкупност надвишава прага по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б” от ЗППЦК.

С оглед изложеното, на основание чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, за валидното и законосъобразно сключване със „ДОВЕРИЕ – БРИКО“ АД на описания Договор за наем на недвижими имоти е необходимо Общото събрание на акционерите на „СОФАРМА ИМОТИ” АДСИЦ да овласти Съвета на директорите на Дружеството да сключи същия, 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.

8. ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТ НА ПРЕДЛАГАНАТА СДЕЛКА

В качеството му на дружество със специална инвестиционна цел, с предмет на дейност инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в 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 подробни финансови параметри, включително на база минималния и максималния предложен срок на договора, в Раздел I, т. 4 по-горе.

Отдаването под наем на площи в комплекса при висока цена е сигурна стъпка за успешната реализация на собствения на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ проект „Софарма Бизнес Тауърс“. Финансовите параметри на предложената сделка – месечна наемна цена и възнаграждение за услуги – са предложени съобразно пазарни цени, определени с оценка, извършена от определен от Съвета на директорите независим оценител по чл. 5 от Закона за независимите оценители (описана в Раздел I, т. 4 по-горе).

За наемателя, оперативната необходимост от офис площи и паркоместа е оптимално задоволяема с наемане на такива именно в Комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“, в който от години пребивава значителна част от администрацията на неговата компания-майка. 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 наемателя. 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 ДОГОВОР ЗА НАЕМ НА ТЪРГОВСКИ ПЛОЩИ, НАХОДЯЩИ СЕ В СОБСТВЕНИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО АДМИНИСТРАТИВНО-ТЪРГОВСКИ КОМПЛЕКС „СОФАРМА БИЗНЕС ТАУЪРС“, МЕЖДУ „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ, В КАЧЕСТВОТО МУ НА НАЕМОДАТЕЛ, И „МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР – ДОВЕРИЕ“ АД, В КАЧЕСТВОТО МУ НА НАЕМАТЕЛ – СДЕЛКА, ПОПАДАЩА В ОБХВАТА НА ЧЛ. 114, АЛ. 1, Т. 1 ОТ ЗППЦК

1. ПРЕДМЕТ НА СДЕЛКАТА

Предлага се Общото събрание на акционерите на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ да овласти Съвета на директорите на Дружеството за сключването на Договор за отдаване под наем на собствени на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ недвижими имоти, съставляващи търговски площи, за наемен срок от 3 (три) до 5 (пет) години.

Обект на сделката са собствените на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ недвижими имоти, находящи се на етаж първи (мечанин), кота +5,60, на Търговския център при 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 търговски площи с обща наемна площ в размер на 321,36 (триста двадесет и един цяло и тридесет и шест стотни) кв. м. и съставляващи, както следва:

- 1.1. **Помещение № 119, с брутна наемна площ в размер на 168,44 (сто шестдесет и осем цяло и четиридесет и четири стотни) кв. м. и с граници: на североизток – помещение № 115 и помещение № 117; на югоизток – фасада; на югозапад – стълбищна клетка и коридор; на северозапад – помещение № 117 и помещение № 118;**

- 1.2. **Помещение № 120**, с брутна наемна площ в размер на 38,70 (тридесет и осем цяло и седемдесет стотни) кв. м. и с граници: на североизток – коридор; на югоизток – коридор и помещение № 122; на югозапад – помещение № 121; на северозапад – алея на Търговския център;
- 1.3. **Помещение № 121**, с брутна наемна площ в размер на 45,55 (четиридесет и пет цяло и петдесет и пет стотни) кв. м. и с граници: на североизток – помещение № 120; на югоизток – помещение № 122; на югозапад – помещение № 101; на северозапад – алея на Търговския център;
- 1.4. **Помещение № 122**, с брутна наемна площ в размер на 68,67 (шестдесет и осем цяло и шестдесет и седем стотни) кв. м. и с граници: на североизток – стълбищна клетка и коридор; на югоизток – фасада и стълбищна клетка; на югозапад – помещение № 101; на северозапад – помещение № 120 и помещение № 121.

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 и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел 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: „МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР – ДОВЕРИЕ” АД, със седалище и адрес на управление в гр. София, ж.к. Овча купел 2, ул. „Фридрих Грюнангер” № 2, регистрирано в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел към Агенцията по вписванията с ЕИК 131447502, представлявано от Димитър Гугутков, в качеството му на Изпълнителен директор на дружеството.

3. СТОЙНОСТ НА СДЕЛКАТА

Съгласно чл. 114, ал. 5, изр. 1, пр. 2 от ЗППЦК стойността на предоставяно за ползване имущество по чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК е по-високата между (1) пазарната му цена и (2) 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. В изпълнение на тези изисквания на чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК, определянето на стойността на предоставяното за ползване по разглежданата сделка имущество се базира на сравнение между (1) пазарната му цена съгласно нарочна оценка, изготвена от независим оценител по смисъла на чл. 5 от Закона за независимите оценители, ангажиран от Съвета на директорите на Дружеството, 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, и (2) стойността му съгласно последния одитиран финансов отчет на Дружеството, разкрит публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК – а именно Годишния му финансов отчет за 2020 г., както следва:*

Таблица: сравнение на пазарната цена на предоставяно за ползване имущество по чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК и стойността му съгласно последния одитиран финансов отчет на дружеството, който е разкрит публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК – съгласно чл. 114, ал. 5, изр. 1, пр. 2 от ЗППЦК		
(1) Стойност на предоставяното за ползване имущество съгласно	(2) Пазарна цена на предоставяното за	Стойност по чл. 114, ал. 5, изр. 1, пр. 2 от ЗППЦК (в

последния одитиран финансов отчет, разкрит публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК – към 31.12.2020 г. (в лева)	ползване имущество съгласно пазарна оценка (в лева)	лева)
558 597,46	564 350,00	564 350,00

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 от ЗППЦК, е пазарната му цена (цената му съгласно пазарна оценка). Следователно на основание чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК, стойността на имуществото, предоставяно за ползване по предложената сделка, е пазарната му цена (стойността му съгласно изготвената за нуждите на настоящия доклад пазарна оценка) в общ размер на **564 350 лева**.

Това е стойността, която следва да се вземе предвид при преценка на условията на чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК.

4. УСЛОВИЯ И СРОК НА СДЕЛКАТА

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

- ✓ Наемен срок: 3 (три) до 5 (пет) години;
- ✓ Обща наемна площ: 321,36 кв. м.;
- ✓ Наемна цена: 5,95 евро на кв. м. 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 2022 г., при сключване на сделката до края на 2021 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 в случай на отпадането му, заменилият го съгласно EUROSTAT индекс;
- ✓ Възнаграждение за услуги – за покриване на разходите за осигуряване на услугите по поддръжка и управление на сградата във фиксиран размер на 4 евро на кв. м. от наемната площ 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 2022 г., при сключване на сделката до края 2021 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 (електрическа енергия, топло- и студоенергия, вода) в полза на доставчиците на комунални услуги; заплащане на припадащата се на brutната наемна площ на наетите площи част от местна такса битови отпадъци за Комплекса в полза на бюджета на Столична община-район „Изгрев“.

Съветът на директорите предлага разглежданата сделка да бъде сключена при финансови параметри (наемна цена и възнаграждение за услуги), определени съгласно нарочна пазарна оценка, изготвена от 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.

Съобразно така определените пазарни цени, Съветът на директорите предлага Договорът за наем на недвижими имоти (търговски площи) да бъде сключен при параметри, както следва:

- ✓ *Прогнозната месечна стойност (без ДДС) на приходите от наемна цена и възнаграждение за услуги по сделката, фиксирана при сключването ѝ, е в размер на 3 197,53 евро или 6 253,83*

лева по фиксирания обменен валутен курс на Българската Народна Банка (1 евро = 1,95583 лева);

- ✓ Прогнозната стойност (без ДДС) на приходите от наемна цена и възнаграждение за услуги по сделката, фиксирана при сключването ѝ, за целия минимален наеман срок от 3 години, за който се предлага сключването ѝ, е в размер на 115 111,08 евро или 225 137,70 лева по фиксирания обменен валутен курс на Българската Народна Банка (1 евро = 1,95583 лева);
- ✓ Прогнозната стойност (без ДДС) на приходите от наемна цена и възнаграждение за услуги по сделката, фиксирана при сключването ѝ, за целия максимален наеман срок от 5 години, за който се предлага сключването ѝ, е в размер на 191 851,80 евро или 375 229,51 лева по фиксирания обменен валутен курс на Българската Народна Банка (1 евро = 1,95583 лева).

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 сделка участват заинтересовани лица по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК, а именно:

- Борис Анчев Борисов, т.к. е изпълнителен член на Съвета на директорите на Дружеството и същевременно е член на Съвета на директорите на насрещната страна по сделката „МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР – ДОВЕРИЕ” АД – основание за заинтересованост по чл. 114, ал. 7, т. 3 във вр. с т. 1 от ЗППЦК;

- Огнян Иванов Донеv и Иван Огнянов Донеv, т.к. Огнян Иванов Донеv пряко и непряко притежава общо над 25 % от капитала на Дружеството и същевременно свързаното с него, на основание § 1, т. 13, б. „г“ от ДР на ЗППЦК, лице Иван Огнянов Донеv е член на Надзорния съвет на лице („ДОВЕРИЕ - ОБЕДИНЕН ХОЛДИНГ“ АД), което пряко притежава повече от 25 % от капитала на насрещната страна по сделката „МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР – ДОВЕРИЕ” АД (съгласно оповестената информация към Междинния неконсолидиран финансов отчет за периода, завършващ на 31 март 2021 година, на „ДОВЕРИЕ - ОБЕДИНЕН ХОЛДИНГ“ АД, последното притежава пряко 99,76 % от капитала на „МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР – ДОВЕРИЕ” АД) – основание за заинтересованост по чл. 114, ал. 7, т. 3 във вр. с т. 2 от ЗППЦК.

На основание чл. 114а, ал. 5 от ЗППЦК заинтересованите лица не могат да упражняват правото си на глас в Общото събрание на Дружеството, насрочено за 24.06.2021 г.

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

Условията по чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК се преценяват, когато в резултат 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.

В изпълнение на (в резултат от) предложената сделка „СОФАРМА ИМОТИ” АДСИЦ ще предостави за (временно и възмездно) ползване (под наем) свои собствени активи (имущество), представляващи недвижими имоти (описани в Раздел II, т. 1 по-горе), с оглед на което тази сделка попада в обхвата на чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК. С оглед участието на заинтересовани лица в предложената сделка (обосновано в Раздел II, т. 6 по-горе), спрямо същата сделка следва да се прилага прагът по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б” от ЗППЦК.

Съгласно чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от 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 от 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 от ЗППЦК, а именно – одитирания Годишен финансов отчет към 31.12.2020 г. и последно изготвения междинен финансов отчет към 31.03.2021 г., които са разкрити публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК. Видно от следващата таблица, по-ниска е стойността на активите съгласно одитирания Годишен финансов отчет, с оглед на което прагът по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК е изчислен като 2 на сто от тази стойност, както следва:

Таблица: Определяне на прага по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК на база сравнение на стойността 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		
Стойност на активите по одитирания годишен финансов отчет към 31.12.2020 г. (в хил. лева)	Стойност на активите по последно изготвен междинен финансов отчет към 31.03.2021 г. (в хил. лева)	Праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б” от ЗППЦК (в лева)
86 871	87 493	1 737 420

С оглед изложеното и видно от следващата таблица, общата стойност на предложената сделка самостоятелно не надвишава прага по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б” от ЗППЦК, както следва:

Стойност на предоставяното за ползване по сделката имущество по чл. 114, ал. 5, изр. 1, пр. 2 от ЗППЦК (в лева)	Праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б” от ЗППЦК (в лева)
564 350	1 737 420

Същевременно, съгласно чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК, сделки, в резултат на които дружеството придобива, прехвърля, получава или предоставя за ползване или като обезпечение под каквато и да е форма активи, всяка една от които е под праговете по чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК, но в съвкупност водят до имуществена промяна, надвишаваща тези прагове, се разглеждат като едно цяло, ако са

извършени в период три календарни години и в полза на едно лице или на свързани лица, съответно ако страна по сделките е едно лице или свързани лица.

Следователно, на основание чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК, при преценка на разглежданата сделка следва да се вземе предвид обстоятелството, че в период, по-малък от 3 календарни години, предшестващ обсъждането на разглежданата сделка:

✓ на извънредно заседание на 24.09.2020 г. Общото събрание на акционерите на Дружеството е овластило Съвета на директорите за сключването на сделка, съставляваща рамков договор с предмет отдаване под наем на собствени на Дружеството, в качеството му на наемодател, активи, представляващи недвижими имоти – конферентни площи, находящи се в собствения на Дружеството Административно-търговски комплекс „Софарма Бизнес Тауърс”, попадаща в обхвата на чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК, с наемател „ДОВЕРИЕ – ОБЕДИНЕН ХОЛДИНГ” АД, което е свързано лице с насрещната страна по разглежданата в Раздел II от настоящия доклад сделка „МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР – ДОВЕРИЕ” АД, на основание § 1, т. 13, б. „а“ във вр. с т. 14, б. „а“ от ДР на ЗППЦК (като негово дружество-майка, съгласно оповестената информация към Междинния неконсолидиран финансов отчет за периода, завършващ на 31 март 2021 година, на „ДОВЕРИЕ – ОБЕДИНЕН ХОЛДИНГ” АД, според която последното пряко притежава 99,76 % от капитала на „МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР – ДОВЕРИЕ” АД); стойност (съгласно чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК) на актива (имуществото) – обект на сделката – 894 170 лева; сделката е в полза на двете страни по нея;

✓ на редовно заседание на 21.06.2018 г. Общото събрание на акционерите на Дружеството е овластило Съвета на директорите за сключването на сделка с предмет отдаване под наем на собствени на Дружеството, в качеството му на наемодател, активи, представляващи недвижими имоти – офис площи, находящи се в собствения на Дружеството Административно-търговски комплекс „Софарма Бизнес Тауърс”, попадаща в обхвата на чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК, с наемател „ОБЕДИНЕН ЗДРАВНООСИГУРИТЕЛЕН ФОНД ДОВЕРИЕ ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО“ АД, което е свързано лице с насрещната страна по разглежданата в Раздел II от настоящия доклад сделка „МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР – ДОВЕРИЕ” АД, на основание § 1, т. 13, б. „б“ във вр. с т. 14, б. „а“ от ДР на ЗППЦК (съгласно оповестената информация към Междинния неконсолидиран финансов отчет за периода, завършващ на 31 март 2021 година, на „ДОВЕРИЕ – ОБЕДИНЕН ХОЛДИНГ” АД, според която последното пряко притежава 99,76 % от капитала на „МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР – ДОВЕРИЕ” АД и 98,15 % от капитала на „ОБЕДИНЕН ЗДРАВНООСИГУРИТЕЛЕН ФОНД ДОВЕРИЕ ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО“ АД); стойност (съгласно чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК) на актива (имуществото) – обект на сделката – 844 242,04 лева; сделката е в полза на двете страни по нея.

1	Стойност на предоставяните за ползване активи (имущество) по разглежданата сделка с „МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР – ДОВЕРИЕ” АД (по Раздел II от настоящия Мотивиран доклад) (в лева)	564 350
2	Стойност на предоставяните за ползване активи (имущество) по предшестващо сключени сделки по чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК, подлежащи на кумуляция по чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК (описани непосредствено по-горе) (в лева)	1 738 412,04
1 + 2	Обща стойност (с кумуляция по чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК) на предоставяните за ползване активи (имущество) (в лева)	2 302 762,04
	Праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б” от ЗППЦК (в лева)	1 737 420

Видно от горната таблица, при преценка на разглежданата (по Раздел II от настоящия Мотивиран доклад) сделка с „МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР – ДОВЕРИЕ” АД на основание чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК в съвкупност с гореописаните предшестващо сключени сделки по чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК, подлежащи на кумуляция по чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК, общата стойност на тези сделки в съвкупност надвишава прага по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б” от ЗППЦК.

С оглед изложеното, на основание чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, за валидното и законосъобразно сключване със „МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР – ДОВЕРИЕ” АД на описания Договор за наем на недвижими имоти е необходимо Общото събрание на акционерите на „СОФАРМА ИМОТИ” АДСИЦ да овласти Съвета на директорите на Дружеството да сключи същия, 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.

8. ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТ НА ПРЕДЛАГАНАТА СДЕЛКА

В качеството му на дружество със специална инвестиционна цел, с предмет на дейност инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в 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 подробни финансови параметри, включително на база минималния и максималния предложен срок на договора, в Раздел II, т. 4 по-горе.

Отдаването под наем на площи в комплекса при висока пазарна цена е сигурна стъпка за успешната реализация на собствения на „СОФАРМА ИМОТИ” АДСИЦ проект „Софарма Бизнес Тауърс“. 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 Раздел II, т. 4 по-горе).

За наемателя, локацията на Комплекса, разположен между бизнес и жилищни райони и в близост до спирки на масовия градски транспорт, както и мащабът на разположените в същия офис площи (общо над 30 етаж, разположени в Сгради А и В) благоприятстват потока от потребители на предоставяните в наетия обект услуги. Високата достъпност улеснява комуникацията с търговски партньори и доставчици. Безспорните технологични качества на проекта, сертифициран като постижение на съвременните изисквания за „Зелено“ строителство, дават възможност за намаляване на оперативните разходи по поддръжка на наетия обект.

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 съответни решения за одобряване сключването на сделките при горепосочените условия и при спазване изискванията на Устава на дружеството и ЗППЦК.

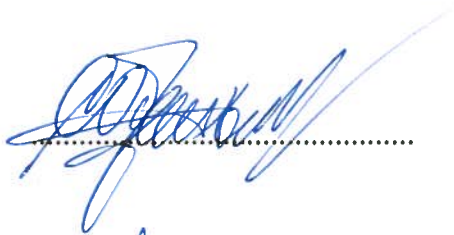
Съветът на директорите на „СОФАРМА ИМОТИ” АДСИЦ уведомява всички заинтересовани по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК лица, независимо дали са споменати в настоящия доклад изрично или не, които изпълняват условията на горепосочената разпоредба, че същите, в случай че са акционери в „СОФАРМА ИМОТИ” АДСИЦ, нямат право да участват в гласуването по съответните точки от дневния ред на Общото събрание на акционерите, свикано за 24.06.2021 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. 5 от 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 09.07.2021 г.


Настоящият доклад е съставен от Съвета на директорите на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ, приет е с Протокол от 17.05.2021 г. и е част от материалите по дневния ред на свиканото за 24.06.2021 г. редовно заседание на Общото събрание на акционерите на Дружеството.

Съвет на директорите на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ:

1. Стефка Обрешкова:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Stefka Obrashkova', written over a horizontal dotted line.

2. Бисера Лазарова:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Biseria Lazarova', written over a horizontal dotted line.