

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 „СОФАРМА“ 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 „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД, В КАЧЕСТВОТО МУ НА НАЕМАТЕЛ – СДЕЛКА, ПОПАДАЩА В ОБХВАТА НА ЧЛ. 114, АЛ. 1, Т. 1 ОТ ЗППЦК.....	3
1. ПРЕДМЕТ НА СДЕЛКАТА.....	3
2. СТРАНИ ПО СДЕЛКАТА.....	10
3. СТОЙНОСТ НА СДЕЛКАТА	10
4. УСЛОВИЯ И СРОК НА СДЕЛКАТА.....	11
5. ЛИЦА, В ЧИЯТО ПОЛЗА СЕ СКЛЮЧВА СДЕЛКАТА.....	12
6. УЧАСТИЕ НА ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА В СДЕЛКАТА ПО СМИСЪЛА НА ЧЛ. 114, ал. 7 от ЗППЦК.....	12
7. ПРЕЦЕНКА НА УСЛОВИЯТА ПО ЧЛ. 114, ал. 1, т. 1 ОТ ЗППЦК.....	13
8. ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТ НА ПРЕДЛАГАНАТА СДЕЛКА	14
II. СКЛЮЧВАНЕ НА АНЕКС ЗА НАЕМ НА ДОПЪЛНИТЕЛНИ 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, Т. 1 ОТ ЗППЦК.....	15
1. ПРЕДМЕТ НА СДЕЛКАТА.....	15
2. СТРАНИ ПО СДЕЛКАТА.....	16
3. СТОЙНОСТ НА СДЕЛКАТА	16
4. УСЛОВИЯ И СРОК НА СДЕЛКАТА.....	17
5. ЛИЦА, В ЧИЯТО ПОЛЗА СЕ СКЛЮЧВА СДЕЛКАТА.....	17
6. УЧАСТИЕ НА ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА В СДЕЛКАТА ПО СМИСЪЛА НА ЧЛ. 114, ал. 7 от ЗППЦК.....	17
7. ПРЕЦЕНКА НА УСЛОВИЯТА ПО ЧЛ. 114, ал. 1, т. 1 ОТ ЗППЦК.....	19
8. ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТ НА ПРЕДЛАГАНАТА СДЕЛКА	20
III. СКЛЮЧВАНЕ НА ДОГОВОР ЗА НАЕМ НА ТЪРГОВСКА ПЛОЩ, НАХОДЯЩА СЕ В СОБСТВЕНИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО АДМИНИСТРАТИВНО-ТЪРГОВСКИ КОМПЛЕКС „СОФАРМА БИЗНЕС ТАУЪРС”, МЕЖДУ „СОФАРМА ИМОТИ” АДСИЦ, В КАЧЕСТВОТО МУ НА НАЕМОДАТЕЛ, И „СОФАРМАСИ 39” ЕООД, В КАЧЕСТВОТО МУ НА НАЕМАТЕЛ – СДЕЛКА, ПОПАДАЩА В ОБХВАТА НА ЧЛ. 114, АЛ. 1, Т. 1 ОТ ЗППЦК.....	21
1. ПРЕДМЕТ НА СДЕЛКАТА.....	21
2. СТРАНИ ПО СДЕЛКАТА.....	22
3. СТОЙНОСТ НА СДЕЛКАТА	22
4. УСЛОВИЯ И СРОК НА СДЕЛКАТА.....	23
5. ЛИЦА, В ЧИЯТО ПОЛЗА СЕ СКЛЮЧВА СДЕЛКАТА.....	23
6. УЧАСТИЕ НА ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА В СДЕЛКАТА ПО СМИСЪЛА НА ЧЛ. 114, ал. 7 от ЗППЦК.....	23
7. ПРЕЦЕНКА НА УСЛОВИЯТА ПО ЧЛ. 114, ал. 1, т. 1 ОТ ЗППЦК.....	25
8. ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТ НА ПРЕДЛАГАНАТА СДЕЛКА	27
IV. СКЛЮЧВАНЕ НА ДОГОВОР ЗА НАЕМ НА АПТЕКА, НАХОДЯЩА СЕ ГР. БАНСКО, МЕЖДУ „СОФАРМА ИМОТИ” АДСИЦ, В КАЧЕСТВОТО МУ НА НАЕМОДАТЕЛ, И „СОФАРМАСИ 43“ ЕООД, В КАЧЕСТВОТО МУ НА НАЕМАТЕЛ – СДЕЛКА, ПОПАДАЩА В ОБХВАТА НА ЧЛ. 114, АЛ. 1, Т. 1 ОТ ЗППЦК.....	27
1. ПРЕДМЕТ НА СДЕЛКАТА.....	27
2. СТРАНИ ПО СДЕЛКАТА.....	27

3. СТОЙНОСТ НА СДЕЛКАТА	28
4. УСЛОВИЯ И СРОК НА СДЕЛКАТА.....	28
5. ЛИЦА, В ЧИЯТО ПОЛЗА СЕ СКЛЮЧВА СДЕЛКАТА.....	29
6. УЧАСТИЕ НА ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА В СДЕЛКАТА ПО СМИСЪЛА НА ЧЛ. 114, ал. 7 от ЗППЦК	29
7. ПРЕЦЕНКА НА УСЛОВИЯТА ПО ЧЛ. 114, ал. 1, т. 1 ОТ ЗППЦК	30
8. ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТ НА ПРЕДЛАГАНАТА СДЕЛКА	32
V. СКЛЮЧВАНЕ НА ДОГОВОР ЗА НАЕМ НА АПТЕКА, НАХОДЯЩА СЕ ГР. ВРАЦА, МЕЖДУ „СОФАРМА ИМОТИ” АДСИЦ, В КАЧЕСТВОТО МУ НА НАЕМОДАТЕЛ, И „СОФАРМАСИ 57“ ЕООД, В КАЧЕСТВОТО МУ НА НАЕМАТЕЛ – СДЕЛКА, ПОПАДАЩА В ОБХВАТА НА ЧЛ. 114, АЛ. 1, Т. 1 ОТ ЗППЦК	33
1. ПРЕДМЕТ НА СДЕЛКАТА.....	33
2. СТРАНИ ПО СДЕЛКАТА.....	33
3. СТОЙНОСТ НА СДЕЛКАТА	33
4. УСЛОВИЯ И СРОК НА СДЕЛКАТА.....	34
5. ЛИЦА, В ЧИЯТО ПОЛЗА СЕ СКЛЮЧВА СДЕЛКАТА.....	35
6. УЧАСТИЕ НА ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА В СДЕЛКАТА ПО СМИСЪЛА НА ЧЛ. 114, ал. 7 от ЗППЦК	35
7. ПРЕЦЕНКА НА УСЛОВИЯТА ПО ЧЛ. 114, ал. 1, т. 1 ОТ ЗППЦК	36
8. ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТ НА ПРЕДЛАГАНАТА СДЕЛКА	38
VI. СКЛЮЧВАНЕ НА ДОГОВОР ЗА НАЕМ НА АПТЕКА, НАХОДЯЩА СЕ ГР. ВАРНА, МЕЖДУ „СОФАРМА ИМОТИ” АДСИЦ, В КАЧЕСТВОТО МУ НА НАЕМОДАТЕЛ, И „САНИТА ФРАНЧАЙЗИНГ“ АД, В КАЧЕСТВОТО МУ НА НАЕМАТЕЛ – СДЕЛКА, ПОПАДАЩА В ОБХВАТА НА ЧЛ. 114, АЛ. 1, Т. 1 ОТ ЗППЦК	38
1. ПРЕДМЕТ НА СДЕЛКАТА.....	38
2. СТРАНИ ПО СДЕЛКАТА.....	39
3. СТОЙНОСТ НА СДЕЛКАТА	39
4. УСЛОВИЯ И СРОК НА СДЕЛКАТА.....	40
5. ЛИЦА, В ЧИЯТО ПОЛЗА СЕ СКЛЮЧВА СДЕЛКАТА.....	40
6. УЧАСТИЕ НА ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА В СДЕЛКАТА ПО СМИСЪЛА НА ЧЛ. 114, ал. 7 от ЗППЦК	40
7. ПРЕЦЕНКА НА УСЛОВИЯТА ПО ЧЛ. 114, ал. 1, т. 1 ОТ ЗППЦК	41
8. ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТ НА ПРЕДЛАГАНАТА СДЕЛКА	43
VII. СКЛЮЧВАНЕ НА ДОГОВОР ЗА НАЕМ НА АПТЕКА, НАХОДЯЩА СЕ ГР. СОФИЯ, МЕЖДУ „СОФАРМА ИМОТИ” АДСИЦ, В КАЧЕСТВОТО МУ НА НАЕМОДАТЕЛ, И „СОФАРМАСИ 48“ ЕООД, В КАЧЕСТВОТО МУ НА НАЕМАТЕЛ – СДЕЛКА, ПОПАДАЩА В ОБХВАТА НА ЧЛ. 114, АЛ. 1, Т. 1 ОТ ЗППЦК	44
1. ПРЕДМЕТ НА СДЕЛКАТА.....	44
2. СТРАНИ ПО СДЕЛКАТА.....	44
3. СТОЙНОСТ НА СДЕЛКАТА	44
4. УСЛОВИЯ И СРОК НА СДЕЛКАТА.....	45
5. ЛИЦА, В ЧИЯТО ПОЛЗА СЕ СКЛЮЧВА СДЕЛКАТА.....	46
6. УЧАСТИЕ НА ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА В СДЕЛКАТА ПО СМИСЪЛА НА ЧЛ. 114, ал. 7 от ЗППЦК	46
7. ПРЕЦЕНКА НА УСЛОВИЯТА ПО ЧЛ. 114, ал. 1, т. 1 ОТ ЗППЦК	47
8. ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТ НА ПРЕДЛАГАНАТА СДЕЛКА	49

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 „СОФАРМА“ 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 „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” 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 6 (шест) месеца до 3 (три) 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 3 115,66 (три хиляди сто и петнадесет цяло и шестдесет и шест стотни) кв. м., съставляващи, както следва:

1.1. На етаж 8 (осми) на Сграда А на Комплекса:

1.1.1. Офис-1-А8 (едно тире буква „А“ осем), намиращ се на етаж 8 (осми), кота +29,05, 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 – отреден за Министерство на транспорта – ЦТК, отгоре – девети, отдолу – седми етаж; при граници на Офис-1-А8: северозапад – Офис-2-А8; североизток – фасада; югоизток – фасада; югозапад – аварийно стълбище, коридор и асансьорни клетки; с брутна наемна площ на Офис-1-А8 в размер на 169,74 (сто шестдесет и девет цяло и седемдесет и четири стотни) кв. м., състояща се от 147,60 (сто четиридесет и седем цяло и шестдесет стотни) кв. м. нетна наемна площ и 22,14 (двадесет и два цяло и четиринадесет стотни) кв. м. общи части;

1.1.2. Офис-2-А8 (две тире буква „А“ осем), намиращ се на етаж 8 (осми), кота + 29,05, 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 – отреден за Министерство на транспорта – ЦТК, отгоре – девети, отдолу – седми етаж; при граници на Офис-2-А8: северозапад – фасада; североизток – фасада; югоизток – Офис-1-А8; югозапад – асансьорни клетки, коридор, аварийно стълбище; с брутна наемна площ на Офис-2-А8 в размер на 174,24 (сто седемдесет и четири цяло и двадесет и четири стотни) кв. м., състояща се от 151,51 (сто петдесет и един цяло и петдесет и една стотни) кв. м. нетна наемна площ и 22,73 (двадесет и два цяло и седемдесет и три стотни) кв. м. общи части;

1.1.3. Офис-3-А8 (три тире буква „А“ осем), намиращ се на етаж 8 (осми), кота + 29,05, 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 – отреден за Министерство на транспорта – ЦТК, отгоре – девети, отдолу – седми етаж; при граници на Офис-3-А8: северозапад – фасада; североизток – асансьорни клетки, коридор и аварийно стълбище; югоизток – Офис-4-А8; югозапад – фасада; с брутна наемна площ на Офис-3-А8 в размер на 169,74 (сто шестдесет и девет цяло и седемдесет и четири стотни) кв. м., състояща се от 147,60 (сто четиридесет и седем цяло и шестдесет стотни) кв. м. нетна наемна площ и 22,14 (двадесет и два цяло и четиринадесет стотни) кв. м. общи части;

1.1.4. Офис-4-А8 (четири тире буква „А“ осем), намиращ се на етаж 8 (осми), кота + 29,05, 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 – отреден за Министерство на транспорта – ЦТК, отгоре – девети, отдолу – седми етаж; при граници на Офис-4-А8: северозапад – Офис-3-А8; североизток – аварийно стълбище, коридор и асансьорни клетки; югоизток – фасада; югозапад – фасада; с брутна наемна площ на Офис-4-А8 в размер на 174,24 (сто седемдесет и четири цяло и двадесет и четири стотни) кв. м., състояща се от 151,51 (сто петдесет и един цяло и петдесет и една стотни) кв. м. нетна наемна площ и 22,73 (двадесет и два цяло и седемдесет и три стотни) кв. м. общи части;

1.1.5. ведно с коридор 1 (югоизточен) между Офис-1-А8 и Офис-4-А8, с площ от 15,10 (петнадесет цяло и десет стотни) кв. м., представляващ общи части, прилежащи на и обслужващи единствено Офис-1-А8 и Офис-4-А8, и коридор 2 (северозападен) между Офис-2-А8 и Офис-3-А8, с площ от 15,10 (петнадесет цяло и десет стотни) кв. м., представляващ общи части, прилежащи на и обслужващи единствено Офис-2-А8 и Офис-3-А8, и двата коридора намиращи се на етаж 8 (осми), кота + 29,05, 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 – отреден за Министерство на транспорта – ЦТК, отгоре – девети, отдолу – седми етаж;

1.2. На етаж 12 (дванадесети) на Сграда А на Комплекса:

1.2.1. Офис-1-А12 (едно тире буква „А” дванадесет), намиращ се на етаж 12 (дванадесети), кота +43,05, 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 – отреден за Министерство на транспорта – ЦТК, отгоре – тринадесети, отдолу – единадесети етаж; при граници на Офис-1-А12: северозапад – Офис-2-А12; североизток – фасада; югоизток – фасада; югозапад – асансьорни клетки, коридор и аварийно стълбище; с брутна наемна площ на Офис-1-А12 в размер на 169,74 (сто шестдесет и девет цяло и седемдесет и четири стотни) кв. м., състояща се от 147,60 (сто четиридесет и седем цяло и шестдесет стотни) кв. м. нетна наемна площ и 22,14 (двадесет и два цяло и четиринадесет стотни) кв. м. общи части;

1.2.2. Офис-2-А12 (две тире буква „А” дванадесет), намиращ се на етаж 12 (дванадесети), кота +43,05, 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 – отреден за Министерство на транспорта – ЦТК, отгоре – тринадесети, отдолу – единадесети етаж; при граници на Офис-2-А12: северозапад – фасада; североизток – фасада; югоизток – Офис-1-А12; югозапад – аварийно стълбище, коридор и асансьорни клетки; с брутна наемна площ на Офис-2-А12 в размер на 174,24 (сто седемдесет и четири цяло и двадесет и четири стотни) кв. м., състояща се от 151,51 (сто петдесет и един цяло и петдесет и една стотни) кв. м. нетна наемна площ и 22,73 (двадесет и два цяло и седемдесет и три стотни) кв. м. общи части;

1.2.3. Офис-3-А12 (три тире буква „А” дванадесет), намиращ се на етаж 12 (дванадесети), кота +43,05, 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 – отреден за Министерство на транспорта – ЦТК, отгоре – тринадесети, отдолу – единадесети етаж; при граници на Офис-3-А12: северозапад – фасада; североизток – аварийно стълбище, коридор и асансьорни клетки; югоизток – Офис-4-А12; югозапад – фасада; с брутна наемна площ на Офис-3-А12 в размер на 169,74 (сто шестдесет и девет цяло и седемдесет и четири стотни) кв. м., състояща се от 147,60 (сто четиридесет и седем цяло и шестдесет стотни) кв. м. нетна наемна площ и 22,14 (двадесет и два цяло и четиринадесет стотни) кв. м. общи части;

1.2.4. Офис-4-А12 (четири тире буква „А” дванадесет), намиращ се на етаж 12 (дванадесети), кота +43,05, 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 – отреден за Министерство на транспорта – ЦТК, отгоре – тринадесети, отдолу – единадесети етаж; при граници на Офис-4-А12: северозапад – Офис-3-А12; североизток – асансьорни клетки, коридор и аварийно стълбище; югоизток – фасада; югозапад – фасада; с брутна наемна площ на Офис-4-А12 в размер на 174,24 (сто седемдесет и четири цяло и двадесет и четири стотни) кв. м., състояща се от 151,51 (сто петдесет и един цяло и петдесет и една стотни) кв. м. нетна наемна площ и 22,73 (двадесет и два цяло и седемдесет и три стотни) кв. м. общи части;

1.2.5. ведно с коридор 1 (югоизточен) между Офис-1-А12 и Офис-4-А12, с площ от 15,10 (петнадесет цяло и десет стотни) кв. м., представляващ общи части, прилежащи на и обслужващи единствено Офис-1-А12 и Офис-4-А12, и коридор 2 (северозападен) между Офис-2-А12 и Офис-3-А12, с площ от 15,10 (петнадесет цяло и десет стотни) кв. м., представляващ общи части, прилежащи на и обслужващи единствено Офис-2-А12 и Офис-3-А12, и двата коридора намиращи се на етаж 12 (дванадесети), кота +43,05, 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 – отреден за Министерство на транспорта – ЦТК, отгоре – тринадесети, отдолу – единадесети етаж;

1.3. На етаж 13 (тринадесети) на Сграда А на Комплекса:

1.3.1. Офис-1-А13 (едно тире буква „А” тринадесет), намиращ се на етаж 13 (тринадесети), кота +46,55, 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 – отреден за Министерство на транспорта – ЦТК, отгоре – четиринадесети, отдолу – дванадесети етаж; при граници на Офис-1-А13: северозапад – Офис-2-А13; североизток – фасада; югоизток – фасада; югозапад – асансьорни клетки, коридор и аварийно стълбище; с брутна наемна площ на Офис-1-А13 в размер на 169,74 (сто шестдесет и девет цяло и седемдесет и четири стотни) кв. м., състояща се от 147,60 (сто четиридесет и седем цяло и шестдесет стотни) кв. м. нетна наемна площ и 22,14 (двадесет и два цяло и четиринадесет стотни) кв. м. общи части;

1.3.2. Офис-2-А13 (две тире буква „А” тринадесет), намиращ се на етаж 13 (тринадесети), кота +46,55, 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 – отреден за Министерство на транспорта – ЦТК, отгоре – четиринадесети, отдолу – дванадесети етаж; при граници на Офис-2-А13: северозапад – фасада; североизток – фасада; югоизток – Офис-1-А13; югозапад – аварийно стълбище, коридор и асансьорни клетки; с брутна наемна площ на Офис-2-А13 в размер на 174,24 (сто седемдесет и четири цяло и двадесет и четири стотни) кв. м., състояща се от 151,51 (сто петдесет и един цяло и петдесет и една стотни) кв. м. нетна наемна площ и 22,73 (двадесет и два цяло и седемдесет и три стотни) кв. м. общи части;

1.3.3. Офис-3-А13 (три тире буква „А” тринадесет), намиращ се на етаж 13 (тринадесети), кота +46,55, 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 – отреден за Министерство на транспорта – ЦТК, отгоре – четиринадесети, отдолу – дванадесети етаж; при граници на Офис-3-А13: северозапад – фасада; североизток – аварийно стълбище, коридор и асансьорни клетки; югоизток – Офис-4-А13; югозапад – фасада; с брутна наемна площ на Офис-3-А13 в размер на 169,74 (сто шестдесет и девет цяло и седемдесет и четири стотни) кв. м., състояща се от 147,60 (сто четиридесет и седем цяло и шестдесет стотни) кв. м. нетна наемна площ и 22,14 (двадесет и два цяло и четиринадесет стотни) кв. м. общи части;

1.3.4. Офис-4-А13 (четири тире буква „А” тринадесет), намиращ се на етаж 13 (тринадесети), кота +46,55, 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 – отреден за Министерство на транспорта – ЦТК, отгоре – четиринадесети, отдолу – дванадесети етаж; при граници на Офис-4-А13: северозапад – Офис-3-А13; североизток – асансьорни клетки, коридор и аварийно стълбище; югоизток – фасада; югозапад – фасада; с брутна наемна площ на Офис-4-А13 в размер на 174,24 (сто седемдесет и четири цяло и двадесет четири стотни) кв. м., състояща се от 151,51 (сто петдесет и един цяло и петдесет и една стотни) кв. м. нетна наемна площ и 22,73 (двадесет и два цяло и седемдесет и три стотни) кв. м. общи части;

1.3.5. ведно с коридор 1 (югоизточен) между Офис-1-А13 и Офис-4-А13, с площ от 15,10 (петнадесет цяло и десет стотни) кв. м., представляващ общи части, прилежащи на и обслужващи единствено Офис-1-А13 и Офис-4-А13, и коридор 2 (северозападен) между Офис-2-А13 и Офис-3-А13, с площ от 15,10 (петнадесет цяло и десет стотни) кв. м., представляващ общи части, прилежащи на и обслужващи единствено Офис-2-А13 и Офис-3-А13, и двата коридора намиращи се на етаж 13 (тринадесети), кота +46,55, 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 – отреден за Министерство на транспорта – ЦТК, отгоре – четиринадесети, отдолу – дванадесети етаж;

1.4. На етаж 14 (четиринадесети) на Сграда А на Комплекса:

1.4.1. Офис-1-А14 (едно тире буква „А” четиринадесет), намиращ се на етаж 14 (четиринадесети), кота +50,05, 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 – отреден за Министерство на транспорта – ЦТК, отгоре – петнадесети,

отдолу – тринадесети етаж; при граници на Офис-1-А14: северозапад – фасада; североизток – фасада; югоизток – фасада; югозапад – аварийно стълбище, коридор, асансьорни клетки, коридор, аварийно стълбище; с брутна наемна площ на Офис-1-А14 в размер на 309,43 (триста и девет цяло и четиридесет и три стотни) кв. м., състояща се от 269,07 (двеста шестдесет и девет цяло и седем стотни) кв. м. нетна наемна площ и 40,36 (четиридесет цяло и тридесет и шест стотни) кв. м. общи части;

1.4.2. Офис-2-А14 (две тире буква „А” четиринадесет), намиращ се на етаж 14 (четиринадесети), кота +50,05, 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 – отреден за Министерство на транспорта – ЦТК, отгоре – петнадесети, отдолу – тринадесети етаж; при граници на Офис-2-А14: северозапад – фасада; североизток – аварийно стълбище, коридор, асансьорни клетки, коридор, аварийно стълбище; югоизток – фасада; югозапад – фасада; с брутна наемна площ на Офис-2-А14 в размер на 309,43 (триста и девет цяло и четиридесет и три стотни) кв. м., състояща се от 269,07 (двеста шестдесет и девет цяло и седем стотни) кв. м. нетна наемна площ и 40,36 (четиридесет цяло и тридесет и шест стотни) кв. м. общи части;

1.4.3. ведно с коридор 1 (югоизточен) между Офис-1-А14 и Офис-2-А14, с площ от 15,10 (петнадесет цяло и десет стотни) кв. м., и коридор 2 (северозападен) между Офис-1-А14 и Офис-2-А14, с площ от 15,10 (петнадесет цяло и десет стотни) кв. м., и двата коридора намиращи се на етаж 14 (четиринадесети), кота +50,05, 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 – отреден за Министерство на транспорта – ЦТК, отгоре – петнадесети, отдолу – тринадесети етаж; представляващи общи части, прилежащи на и обслужващи единствено Офис-1-А14 и Офис-2-А14;

1.5. На етаж 21 (двадесет и първи) на Сграда А на Комплекса:

Офис-1-А21 (едно тире буква „А” двадесет и едно), намиращ се на етаж 21 (двадесет и първи), кота +74,55, 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 – отреден за Министерство на транспорта – ЦТК, отгоре – двадесет и втори технически етаж, отдолу – двадесети етаж; при граници на Офис-1-А21: северозапад – аварийно стълбище и фасада; североизток – фасада; югоизток – аварийно стълбище и фасада; югозапад – фасада; с брутна наемна площ на Офис-1-А21 в размер на 312,12 (триста и дванадесет цяло и дванадесет стотни) кв. м., състояща се от 271,41 (двеста седемдесет и един цяло и четиридесет и една стотни) кв. м. нетна наемна площ и 40,71 (четиридесет цяло и седемдесет и една стотни) кв. м. общи части.

2. 43 паркоместа с обща наемна площ в размер на 582,65 (петстотин осемдесет и два цяло и шестдесет и пет стотни) кв. м., находящи се в подземния паркинг на етаж сутерен -2, кота -6.90, на Комплекса, съставляващи, както следва:

1. паркомясто № ПМ-2-001, с наемна площ от 14,22 (четиринадесет цяло и двадесет и две стотни) кв. м., с граници: на югоизток – външна стена на сградата; на югозапад – външна стена на сградата и подземна улица; на северозапад – паркомясто ПМ-2-002 и подземна улица; на североизток – външна стена на сградата и паркомясто ПМ-2-002;

2. паркомясто № ПМ-2-002, с наемна площ от 12,49 (дванадесет цяло и четиридесет и девет стотни) кв. м., с граници: на югоизток – външна стена на сградата и паркомясто ПМ-2-001; на югозапад – паркомясто ПМ-2-001 и подземна улица; на северозапад – паркомясто ПМ-2-003 и подземна улица; на североизток – външна стена на сградата и паркомясто ПМ-2-003;

3. паркомясто № ПМ-2-003, с наемна площ от 12,70 (дванадесет цяло и седемдесет стотни) кв. м., с граници: на югоизток – външна стена на сградата и паркомясто ПМ-2-002; на югозапад – паркомясто ПМ-2-001 и подземна улица; на северозапад – складово помещение № S210 и подземна улица; на североизток – външна стена на сградата и складово помещение № S210;

4. паркомясто № ПМ-2-004, с наемна площ от 13,00 (тринадесет цяло) кв. м., с граници: на югоизток – пешеходна зона; на югозапад – подземна улица; на северозапад – паркоместа ПМ-2-007 и ПМ-2-008 и пешеходна зона; на североизток – складово помещение № S210;

5. паркомясто № ПМ-2-005, с наемна площ от 19,20 (деветнадесет цяло и двадесет стотни) кв. м., с граници: на югоизток – външна стена на сградата и складово помещение № S210; на югозапад – паркомясто ПМ-2-006; на северозапад – подземна улица; на североизток – външна стена на сградата;
6. паркомясто № ПМ-2-005А, с наемна площ от 11,44 (единадесет цяло и четиридесет и четири стотни) кв. м., с граници: на югоизток – външна стена на сградата и подземна улица; на югозапад – подземна улица; на северозапад – стена; на североизток – външна стена на сградата;
7. паркомясто № ПМ-2-006, с наемна площ от 12,52 (дванадесет цяло и петдесет и две стотни) кв. м., с граници: на югоизток – складово помещение № S210; на югозапад – паркомясто ПМ-2-007; на северозапад – подземна улица; на североизток – паркомясто ПМ-2-005;
8. паркомясто № ПМ-2-009, с наемна площ от 14,75 (четиринадесет цяло и седемдесет и пет стотни) кв. м., с граници: на югоизток – подземна улица и външна стена на сградата; на югозапад – външна стена на сградата, складово помещение № S212 и пешеходна зона; на северозапад – пешеходна зона; на североизток – подземна улица и пешеходна зона;
9. паркомясто № ПМ-2-010, с наемна площ от 14,33 (четиринадесет цяло и тридесет и три стотни) кв. м., с граници: на югоизток – пешеходна зона; на югозапад – пешеходна зона; на северозапад – паркомяста ПМ-2-011 и ПМ-2-012; на североизток – подземна улица;
10. паркомясто № ПМ-2-011, с наемна площ от 14,20 (четиринадесет цяло и двадесет стотни) кв. м., с граници: на югоизток – паркомясто ПМ-2-010; на югозапад – паркомясто ПМ-2-012; на северозапад – подземна улица; на североизток – подземна улица;
11. паркомясто № ПМ-2-012, с наемна площ от 14,62 (четиринадесет цяло и шестдесет и две стотни) кв.м., с граници: на югоизток – паркомясто ПМ-2-010; на югозапад – паркомясто ПМ-2-013; на северозапад – подземна улица; на североизток – паркомясто ПМ-2-011;
12. паркомясто № ПМ-2-013, с наемна площ от 13,18 (тринадесет цяло и осемнадесет стотни) кв.м., с граници: на югоизток – пешеходна зона и складово помещение № S212; на югозапад – паркомясто ПМ-2-014; на северозапад – подземна улица; на североизток – паркомясто ПМ-2-012;
13. паркомясто № ПМ-2-016А, с наемна площ от 10,58 (десет цяло и петдесет и осем стотни) кв. м., с граници: на югоизток – външна стена на сградата; на югозапад – складово помещение № S213; на северозапад – подземна улица; на североизток – паркомясто ПМ-2-016;
14. паркомясто № ПМ-2-017А, с наемна площ от 12,88 (дванадесет цяло и осемдесет и осем стотни) кв. м., с граници: на югоизток: подземна улица; на югозапад: складово помещение S213 и пешеходна зона; на северозапад: паркомясто ПМ-2-017В; на североизток: паркомясто ПМ-2-018А;
15. паркомясто № ПМ-2-017В, с наемна площ от 12,88 (дванадесет цяло и осемдесет и осем стотни) кв. м., с граници: на югоизток: паркомясто ПМ-2-017А; на югозапад: пешеходна зона; на северозапад: пешеходна зона; на североизток: паркомясто ПМ-2-018В;
16. паркомясто № ПМ-2-020А, с наемна площ от 14,31 (четиринадесет цяло и тридесет и една стотни) кв.м., с граници: на югоизток – подземна улица; на югозапад – паркомясто ПМ-2-019А; на северозапад – паркомясто ПМ-2-020В; на североизток – пешеходна зона;
17. паркомясто № ПМ-2-020В, с наемна площ от 14,67 (четиринадесет цяло и шестдесет и седем стотни) кв.м., с граници: на югоизток – паркомясто ПМ-2-020А; на югозапад – паркомясто ПМ-2-019В; на северозапад – пешеходна зона; на североизток – пешеходна зона;
18. паркомясто № ПМ-2-021, с наемна площ от 15,00 (петнадесет цяло) кв. м., с граници: на югоизток – подземна улица; на югозапад – пешеходна зона и Сграда А; на северозапад – пешеходна зона; на североизток – пешеходна зона;
19. паркомясто № ПМ-2-022А, с наемна площ от 12,50 (дванадесет цяло и петдесет стотни) кв. м., с граници: на югоизток – пешеходна зона; на югозапад – паркомясто ПМ-2-022В; на северозапад – паркомясто ПМ-2-023А; на североизток – подземна улица;
20. паркомясто № ПМ-2-022В, с наемна площ от 12,50 (дванадесет цяло и петдесет стотни) кв. м., с граници: на югоизток – пешеходна зона; на югозапад – Сграда А; на северозапад – паркомясто ПМ-2-023В; на североизток – паркомясто ПМ-2-022А;
21. паркомясто № ПМ-2-024А, с наемна площ от 13,01 (тринадесет цяло и една стотна) кв. м. с граници: на югоизток – паркомясто ПМ-2-023А; на югозапад – паркомясто ПМ-2-024В; на северозапад – паркомясто ПМ-2-025А; на североизток – подземна улица;

22. паркомясто № ПМ-2-024В, с наемна площ от 13,28 (тринадесет цяло и двадесет и осем стотни) кв. м., с граници: на югоизток – паркомясто ПМ-2-023В; на югозапад – Сграда А; на северозапад – паркомясто ПМ-2-025В; на североизток – паркомясто ПМ-2-024А;
23. паркомясто № ПМ-2-025А, с наемна площ от 13,63 (тринадесет цяло и шестдесет и три стотни) кв. м., на югоизток – паркомясто ПМ-2-024А; на югозапад – паркомясто ПМ-2-025В; на северозапад – паркомясто ПМ-2-026А; на североизток – подземна улица;
24. паркомясто № ПМ-2-025В, с наемна площ от 13,91 (тринадесет цяло и деветдесет и една стотни) кв. м., с граници: на югоизток – паркомясто ПМ-2-024В; на югозапад – Сграда А; на северозапад – паркомясто ПМ-2-026В; на североизток – паркомясто ПМ-2-025А;
25. паркомясто № ПМ-2-026А, с наемна площ от 12,50 (дванадесет цяло и петдесет стотни) кв. м., с граници: на югоизток – паркомясто ПМ-2-025А; на югозапад – паркомясто ПМ-2-026В; на северозапад – паркомясто ПМ-2-027; на североизток – подземна улица;
26. паркомясто № ПМ-2-026В, с наемна площ от 12,50 (дванадесет цяло и петдесет стотни) кв. м., с граници: на югоизток – паркомясто ПМ-2-025В; на югозапад – паркомясто ПМ-2-037В; на северозапад – пешеходна зона; на североизток – паркомясто ПМ-2-026А;
27. паркомясто № ПМ-2-027, с наемна площ от 12,28 (дванадесет цяло и двадесет и осем стотни) кв. м., с граници: на югоизток – паркомясто ПМ-2-026А; на югозапад – пешеходна зона и паркомясто ПМ-2-035; на северозапад – пешеходна зона и паркомясто ПМ-2-035; на североизток – подземна улица;
28. паркомясто № ПМ-2-028, с наемна площ от 12,50 (дванадесет цяло и петдесет стотни) кв. м., с граници: на югоизток – паркомясто ПМ-2-028А; на югозапад – подземна улица; на северозапад – паркомясто ПМ-2-029; на североизток – пешеходна зона;
29. паркомясто № ПМ-2-028А, с наемна площ от 10,85 (десет цяло и осемдесет и пет стотни) кв. м., с граници: на югоизток – външна стена на сградата и стена; на югозапад – подземна улица; на северозапад – паркомясто ПМ-2-028; на североизток – външна стена на сградата;
30. паркомясто № ПМ-2-029, с наемна площ от 12,98 (дванадесет цяло и деветдесет и осем стотни) кв. м., с граници: на югоизток – паркомясто ПМ-2-028; на югозапад – подземна улица; на северозапад – стена и пешеходна зона; на североизток – пешеходна зона;
31. паркомясто № ПМ-2-031, с наемна площ от 15,29 (петнадесет цяло и двадесет и девет стотни) кв. м., с граници: на югоизток – външна стена на сградата и паркомясто ПМ-2-030В; на югозапад – паркомясто ПМ-2-030В и пешеходна зона; на северозапад – подземна улица; на североизток – външна стена на сградата и подземна улица;
32. паркомясто № ПМ-2-032, с наемна площ от 12,93 (дванадесет цяло и деветдесет и три) кв. м., с граници: на югоизток – паркомясто ПМ-2-030В; на югозапад – паркомясто ПМ-2-033; на северозапад – подземна улица; на североизток – пешеходна зона;
33. паркомясто № ПМ-2-033, с наемна площ от 13,84 (тринадесет цяло и осемдесет и четири стотни) кв. м., с граници: на югоизток – паркоместа ПМ-2-030В и ПМ-2-030А; на югозапад – паркомясто ПМ-2-034; на северозапад – подземна улица; на североизток – паркомясто ПМ-2-032;
34. паркомясто № ПМ-2-034, с наемна площ от 13,82 (тринадесет цяло и осемдесет и две стотни) кв. м., с граници: на югоизток – паркомясто ПМ-2-030А; на югозапад – стена и пешеходна зона; на северозапад – подземна улица; на североизток – паркомясто ПМ-2-033;
35. паркомясто № ПМ-2-053, с наемна площ от 12,94 (дванадесет цяло и деветдесет и четири стотни) кв. м., с граници: на югоизток – пешеходна зона; на югозапад – пешеходна зона и паркомясто ПМ-2-054В; на северозапад – подземна улица; на североизток – паркомясто ПМ-2-052;
36. паркомясто № ПМ-2-060, с наемна площ от 14,76 (четирнадесет цяло и седемдесет и шест стотни) кв. м., с граници: на югоизток – външна стена на сградата; на югозапад – пешеходна зона и складово помещение № S218; на северозапад – подземна улица; на североизток – паркомясто ПМ-2-059;
37. паркомясто № ПМ-2-081, с наемна площ от 15,11 (петнадесет цяло и единадесет стотни) кв. м., с граници: на югоизток – паркоместа ПМ-2-091В и ПМ-2-090В; на югозапад – подземна улица; на северозапад – пешеходна зона и паркомясто ПМ-2-081А; на североизток – пешеходна зона;

38. паркомиято № ПМ-2-081А, с наемна площ от 11,50 (единадесет цяло и петдесет стотни) кв. м., с граници: на югоизток – паркомиято ПМ-2-081 и подземна улица; на югозапад – подземна улица; на северозапад – пешеходна зона и складово помещение № S201; на североизток – пешеходна зона;
39. паркомиято № ПМ-2-126, с наемна площ от 15,84 (петнадесет цяло и осемдесет и четири стотни) кв. м., с граници: на югоизток – пешеходна зона; на югозапад – подземна улица; на северозапад – паркомиято ПМ-2-134А; на североизток – пешеходна зона, стена, паркомиято ПМ-2-127;
40. паркомиято № ПМ-2-127, с наемна площ от 14,18 (четирнадесет цяло и осемдесет стотни) кв. м., с граници: на югоизток – подземна улица; на югозапад – стена, пешеходна зона, паркомиято ПМ-2-126; на северозапад – стена, пешеходна зона; на североизток – паркомиято ПМ-2-128;
41. паркомиято № ПМ-2-128, с наемна площ от 13,33 (тринадесет цяло и тридесет и три стотни) кв. м., с граници: на югоизток – подземна улица; на югозапад – паркомиято ПМ-2-127; на северозапад – стена, пешеходна зона, складово помещение № S209; на североизток – паркомиято ПМ-2-129;
42. паркомиято № ПМ-2-129, с наемна площ от 14,80 (четирнадесет цяло и осемдесет стотни) кв. м., с граници: на югоизток – подземна улица; на югозапад – паркомиято ПМ-2-128; на северозапад – стена, складово помещение № S209, пешеходна зона; на североизток – паркомиято ПМ-2-130;
43. паркомиято № ПМ-2-175, с наемна площ от 14,90 (четирнадесет цяло и деветдесет стотни) кв. м., с граници: на югоизток – паркомиято ПМ-2-174; на югозапад – подземна улица; на северозапад – пешеходна зона; на североизток – паркомиято ПМ-2-172В.

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 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: „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 и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел 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

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)
Етаж 8	1 175 572,62	1 209 640,00	1 209 640,00
Етаж 12	1 175 572,62	1 209 640,00	1 209 640,00
Етаж 13	1 175 572,62	1 209 640,00	1 209 640,00
Етаж 14	1 062 461,24	1 092 270,00	1 092 270,00
Етаж 21	510 916,41	523 640,00	523 640,00
Паркоместа	266 091,03	266 740,00	266 740,00
Общо	5 366 186,54	5 511 570,00	5 511 570,00

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 **5 511 570** 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: 6 (шест) месеца до 3 (три) години;
- ✓ Обща наемна площ на офис площите: 3 115,66 кв. м.;
- ✓ Брой паркоместа: 43;
- ✓ Обща наемна площ на паркоместата: 582,65 кв. м.;
- ✓ Наемна цена за офис площите етаж 8: 12,65 евро на кв. м. на месец, без ДДС;
- ✓ Наемна цена за офис площите етаж 12: 12,65 евро на кв. м. на месец, без ДДС;
- ✓ Наемна цена за офис площите етаж 13: 12,65 евро на кв. м. на месец, без ДДС;
- ✓ Наемна цена за офис площите етаж 14: 12,65 евро на кв. м. на месец, без ДДС;
- ✓ Наемна цена за офис площите етаж 21: 12,38 евро на кв. м. на месец, без ДДС;
- ✓ Наемна цена на паркоместата: 78,55 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 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 2 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 попадащата 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), 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 (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 48 937,79 евро или 95 714,01 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 6 месеца, за който се предлага сключването ѝ, е в размер на 293 626,74 евро или 574 283,98 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 3 години, за който се предлага сключването ѝ, е в размер на 1 761 760,44 евро или 3 445 703,91 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:

- Огнян Иванов Донеv, т.к. е лице, което пряко и непряко притежава общо над 25 % от капитала на Дружеството, и същевременно е: (1) член на Съвета на директорите на насрещната страна по сделката „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД – основание за заинтересованост по чл. 114, ал. 7, т. 3 във вр. с т. 1 от ЗППЦК; както и (2) изпълнителен член на Съвета на директорите на лице („СОФАРМА“ АД), което пряко притежава повече от 25 % от капитала на насрещната страна по сделката „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД (съгласно оповестената информация към Междинния индивидуален финансов отчет към 31.03.2021 година на „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД, 76,17 % от капитала на последното са собственост на „СОФАРМА“ 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 прокурист на лице („СОФАРМА“ АД), което пряко притежава повече от 25 % от капитала на насрещната страна по сделката „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД (съгласно оповестената информация към Междинния индивидуален финансов отчет към 31.03.2021 година на „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД, 76,17 % от капитала на последното са собственост на „СОФАРМА“ 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 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)
5 511 570	1 737 420

С оглед изложеното, на основание чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, за валидното и законосъобразно сключване със „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ 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 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 I, т. 4 по-горе).

За наемателя, оперативната необходимост от офис площи и паркоместа е оптимално задоволяема с наемане за нов срок на такива именно в Комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“, в който от години пребивава значителна част от администрацията на компанията. 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 АНЕКС ЗА НАЕМ НА ДОПЪЛНИТЕЛНИ 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, Т. 1 ОТ ЗППК

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 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 1 (една) година и не повече от 2 (две) години.

Обект на сделката са собствените на „СОФАРМА ИМОТИ” АДСИЦ недвижими имоти, находящи се в подземния паркинг на етаж сутерен -2, кота -6.90, на 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 6 паркоместа с обща наемна площ в размер на 82,68 (осемдесет и два цяло и шестдесет и осем стотни) кв. м. и съставляващи, както следва:

1. паркомясто № ПМ-2-007, с наемна площ от 12,50 (дванадесет цяло и петдесет стотни) кв. м., с граници: на югоизток – складово помещение № S210 и паркомясто ПМ-2-004; на югозапад – паркомясто ПМ-2-008; на северозапад – подземна улица; на североизток – паркомясто ПМ-2-006;
2. паркомясто № ПМ-2-008, с наемна площ от 13,05 (тринадесет цяло и пет стотни) кв. м., с граници: на югоизток – паркомясто ПМ-2-004; на югозапад – пешеходна зона и подземна улица; на северозапад – подземна улица; на североизток – паркомясто ПМ-2-007;
3. паркомясто № ПМ-2-023А, с наемна площ от 12,50 (дванадесет цяло и петдесет стотни) кв. м., с граници: на югоизток – паркомясто ПМ-2-022А; на югозапад – паркомясто ПМ-2-023В; на северозапад – паркомясто ПМ-2-024А; на североизток – подземна улица;
4. паркомясто № ПМ-2-023В, с наемна площ от 12,50 (дванадесет цяло и петдесет стотни) кв. м., с граници: на югоизток – паркомясто ПМ-2-022В; на югозапад – Сграда А; на северозапад – паркомясто ПМ-2-024В; на североизток – паркомясто ПМ-2-023А;
5. паркомясто № ПМ-2-030А, с наемна площ от 15,39 (петнадесет цяло и тридесет и девет стотни) кв. м., с граници: на югоизток – пешеходна зона; на югозапад – подземна улица; на северозапад – пешеходна зона, стена и паркоместа ПМ-2-034 и ПМ-2-033; на североизток – паркомясто ПМ-2-030В;

б. паркомьясто № ПМ-2-030В, с наемна площ от 16,74 (шестнадесет цяло и седемдесет и четири стотни) кв. м., с граници: на югоизток – пешеходна зона; на югозапад – паркомьясто ПМ-2-030А; на северозапад – паркомьясто ПМ-2-033, ПМ-2-032 и ПМ-2-031; на североизток – паркомьясто ПМ-2-031 и външна стена на сградата.

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: „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

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 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)
37 759,21	37 850,00	37 850,00

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 **37 850 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 анекса към Договора за наем:

- ✓ Наемен срок: 1 (една) до 2 (две) години;
- ✓ Брой паркоместа: 6;
- ✓ Обща наемна площ: 82,68 кв. м.;
- ✓ Наемна цена: 79,88 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 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;
- ✓ Други вземания: заплащане на припадащата се на наемната площ на 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), 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 анексът към Договора за наем на недвижими имоти да бъде сключен при параметри, както следва:

- ✓ *Прогнозната месечна стойност (без ДДС) на приходите от наемна цена по сделката, фиксирана при сключването ѝ, е в размер на 479,28 евро или 937,39 лева по фиксирания обменен валутен курс на Българската Народна Банка (1 евро = 1,95583 лева);*
- ✓ *Прогнозната стойност (без ДДС) на приходите от наемна цена по сделката, фиксирана при сключването ѝ, за целия минимален наемен срок от 1 година, за който се предлага сключването ѝ, е в размер на 5 751,36 евро или 11 248,68 лева по фиксирания обменен валутен курс на Българската Народна Банка (1 евро = 1,95583 лева);*
- ✓ *Прогнозната стойност (без ДДС) на приходите от наемна цена по сделката, фиксирана при сключването ѝ, за целия максимален наемен срок от 2 години, за който се предлага сключването ѝ, е в размер на 11 502,72 евро или 22 497,36 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:

- Огнян Иванов Донеv, т.к. е лице, което пряко и непряко притежава общо над 25 % от капитала на Дружеството, и същевременно е: (1) изпълнителен член на Съвета на директорите на насрещната страна по сделката „СОФАРМА” АД – основание за заинтересованост по чл. 114, ал. 7, т. 3 във вр. с т. 1 от ЗППЦК; (2) член на Съвета на директорите на лице („ДОНЕВ ИНВЕСТМЪНТС ХОЛДИНГ“ АД), което пряко притежава повече от 25 % от капитала на насрещната страна по сделката „СОФАРМА“ АД (съгласно оповестената информация към индивидуалния финансов отчет за периода от 01.01.2021 год. до 31.03.2021 год. на „СОФАРМА“ АД, 26,54 % от капитала на последното са собственост на „ДОНЕВ ИНВЕСТМЪНТС ХОЛДИНГ“ АД) – основание за заинтересованост по чл. 114, ал. 7, т. 3 във вр. с т. 2 от ЗППЦК;

- „ДОНЕВ ИНВЕСТМЪНТС ХОЛДИНГ“ АД, т.к. е свързано лице, на основание § 1, т. 13, б. „а“ във вр. с т. 14, б. „а“ от ДР на ЗППЦК, с Огнян Иванов Донеv, който пряко и непряко притежава общо над 25 % от капитала на Дружеството, и същевременно „ДОНЕВ ИНВЕСТМЪНТС ХОЛДИНГ“ АД пряко притежава повече от 25 % от капитала на насрещната страна по сделката „СОФАРМА“ АД (съгласно оповестената информация към индивидуалния финансов отчет за периода от 01.01.2021 год. до 31.03.2021 год. на „СОФАРМА“ АД, 26,54 % от капитала на последното са собственост на „ДОНЕВ ИНВЕСТМЪНТС ХОЛДИНГ“ АД) – основание за заинтересованост по чл. 114, ал. 7, 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 прокурист на насрещната страна по сделката „СОФАРМА” АД – основание за заинтересованост по чл. 114, ал. 7, т. 3 във вр. с т. 1 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 член на Съвета на директорите на лице („ДОНЕВ ИНВЕСТМЪНТС ХОЛДИНГ“ АД), което пряко притежава повече от 25 % от капитала на насрещната страна по сделката „СОФАРМА“ АД (съгласно оповестената информация към индивидуалния финансов отчет за периода от 01.01.2021 год. до 31.03.2021 год. на „СОФАРМА“ АД, 26,54 % от капитала на последното са собственост на „ДОНЕВ ИНВЕСТМЪНТС ХОЛДИНГ“ АД) – основание за заинтересованост по чл. 114, ал. 7, т. 3 във вр. с т. 2 от ЗППЦК;

- Росица Димчева Донева, 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 Росица Димчева Донева е член на Съвета на директорите на лице („ДОНЕВ ИНВЕСТМЪНТС ХОЛДИНГ“ АД), което пряко притежава повече от 25 % от капитала на насрещната страна по сделката „СОФАРМА“ АД (съгласно оповестената информация към индивидуалния финансов отчет за периода от 01.01.2021 год. до 31.03.2021 год. на „СОФАРМА“ АД, 26,54 % от капитала на последното са собственост на „ДОНЕВ ИНВЕСТМЪНТС ХОЛДИНГ“ 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)
37 850	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, попадаща в обхвата на чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК, със същия контрагент („СОФАРМА“ АД), в качеството му на наемател, 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”; 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 извънредно заседание на 24.09.2020 г. Общото събрание на акционерите на Дружеството е овластило Съвета на директорите за сключването на сделка, попадаща в обхвата на чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК, 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”, със „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД, което е свързано лице с насрещната страна по разглежданата в настоящия раздел сделка („СОФАРМА“ АД), на основание § 1, т. 13, б. „а“ във вр. с т. 14, б. „а“ от ДР на ЗППЦК (съгласно оповестената информация към Индивидуалния финансов отчет за периода от 01.01.2021 год. до 31.03.2021 год. на „СОФАРМА“ АД, 76,17 % от капитала на „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД са собственост на „СОФАРМА“ 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.

1	Стойност на предоставяните за ползване активи (имущество) по разглежданата сделка със „СОФАРМА“ АД (по Раздел II от настоящия Мотивиран доклад) (в лева)	37 850
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)	1 788 340
1 + 2	Обща стойност (с кумуляция по чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК) на предоставяните за ползване активи (имущество) (в лева)	1 826 190
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 със „СОФАРМА“ 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 „СОФАРМА“ АД на описания анекс към 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. Сделката 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 сделката, 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 – 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, оперативната необходимост от допълнителни паркоместа е оптимално задоволяема с наемане на такива именно в Комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“, в който се намира значителна част от администрацията на компанията. 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.

III. СКЛЮЧВАНЕ НА ДОГОВОР ЗА НАЕМ НА ТЪРГОВСКА ПЛОЩ, НАХОДЯЩА СЕ В СОБСТВЕНИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО АДМИНИСТРАТИВНО-ТЪРГОВСКИ КОМПЛЕКС „СОФАРМА БИЗНЕС ТАУЪРС“, МЕЖДУ „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ, В КАЧЕСТВОТО МУ НА НАЕМОДАТЕЛ, И „СОФАРМАСИ 39“ ЕООД, В КАЧЕСТВОТО МУ НА НАЕМАТЕЛ – СДЕЛКА, ПОПАДАЩА В ОБХВАТА НА ЧЛ. 114, АЛ. 1, Т. 1 ОТ ЗПЩК

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 собствен на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ недвижим имот, съставляващ търговска площ, за наемен срок от 10 (десет) години.

Обект на сделката е собственият на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ недвижим имот, находящ се на етаж партер, кота ± 0,00, 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 съседи: 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; представляващ Помещение № 014, с брутна наемна площ в размер на 63 (шестдесет и три) кв. м.,

състояща се от 57 (петдесет и седем) кв. м. нетна наемна площ и 6 (шест) кв. м. общи части, с **граници:** на северозапад – алея на Търговския център; на североизток – помещение № 013; на югоизток – фасада; на югозапад – помещение № 015; и с предназначение аптека.

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: „СОФАРМАСИ 39“ ЕООД, със седалище и адрес на управление в гр. София, 1756, район „Изгрев“, ж.к. „Изток“, ул. „Лъчезар Станчев“ № 5, Софарма Бизнес Тауърс, Сграда „А“, ет. 13, регистрирано в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел към Агенцията по вписванията с ЕИК 175325788, представлявано от Валерия Христова Видулова, в качеството ѝ на Управител 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 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)
109 508,46	120 180,00	120 180,00

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 размер на 120 180 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: 10 (десет) години;
- ✓ Наемна площ: 63 кв. м.;
- ✓ Наемна цена: 28,58 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 на 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 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 недвижим имот (търговска площ) 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 2 052,54 евро или 4 014,42 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 наемен срок от 10 години, за който се предлага сключването ѝ, е в размер на 246 304,80 евро или 481 730,32 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:

- Огнян Иванов Донеv, т.к. е лице, което пряко и непряко притежава общо над 25 % от капитала на Дружеството, и същевременно е: (1) член на Съвета на директорите на лице („СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД), което непряко притежава повече от 25 % от капитала на насрещната страна по сделката „СОФАРМАСИ 39“ ЕООД (съгласно вписаните обстоятелства по съответните партии в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел, 100 % от капитала на „СОФАРМАСИ 39“ ЕООД са собственост на „СОФАРМАСИ 59“ ЕООД, 100 % от капитала на „СОФАРМАСИ 59“ ЕООД са собственост на „СОФАРМАСИ 63“ ЕАД и 100 % от капитала на „СОФАРМАСИ 63“ ЕАД са собственост на „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД) – основание за заинтересованост по чл. 114, ал. 7, т. 3 във вр. с т. 2 от ЗППЦК; както и (2) изпълнителен член на Съвета на директорите на лице („СОФАРМА“ АД), което непряко притежава повече от 25 % от капитала на насрещната страна по сделката „СОФАРМАСИ 39“ ЕООД (съгласно вписаните обстоятелства по съответните партии в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел, 100 % от капитала на „СОФАРМАСИ 39“ ЕООД са собственост на „СОФАРМАСИ 59“ ЕООД, 100 % от капитала на „СОФАРМАСИ 59“ ЕООД са собственост на „СОФАРМАСИ 63“ ЕАД и 100 % от капитала на „СОФАРМАСИ 63“ ЕАД са собственост на „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД, а съгласно оповестената информация към Междинния индивидуален финансов отчет към 31.03.2021 година на „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД, 76,17 % от капитала на последното са собственост на „СОФАРМА“ 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 прокурист на лице („СОФАРМА“ АД), което непряко притежава повече от 25 % от капитала на насрещната страна по сделката „СОФАРМАСИ 39“ ЕООД (съгласно вписаните обстоятелства по съответните партии в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел, 100 % от капитала на „СОФАРМАСИ 39“ ЕООД са собственост на „СОФАРМАСИ 59“ ЕООД, 100 % от капитала на „СОФАРМАСИ 59“ ЕООД са собственост на „СОФАРМАСИ 63“ ЕАД и 100 % от капитала на „СОФАРМАСИ 63“ ЕАД са собственост на „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД, а съгласно оповестената информация към Междинния индивидуален финансов отчет към 31.03.2021 година на „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД, 76,17 % от капитала на последното са собственост на „СОФАРМА“ 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) свой собствен актив (имущество), представляващ недвижим имот (описан в Раздел III, 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 III, 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)
120 180	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 „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД, което е свързано лице с насрещната страна по разглежданата в настоящия раздел сделка „СОФАРМАСИ 39“ ЕООД, на основание § 1, т. 13, б. „а“ във вр. с т. 14, б. „а“ от ДР на ЗППЦК (съгласно вписаните обстоятелства по съответните партии в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел, 100 % от капитала на „СОФАРМАСИ 39“ ЕООД са собственост на „СОФАРМАСИ 59“ ЕООД, 100 % от капитала на „СОФАРМАСИ 59“ ЕООД са собственост на „СОФАРМАСИ 63“ ЕАД и 100 % от капитала на „СОФАРМАСИ 63“ ЕАД са собственост на „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ 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 извънредно заседание на 24.09.2020 г. Общото събрание на акционерите на Дружеството е овластило Съвета на директорите за сключването на сделка, попадаща в обхвата на чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК, 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”, със „СОФАРМА“ АД, което е свързано лице с насрещната страна по разглежданата в настоящия раздел сделка („СОФАРМАСИ 39“ ЕООД), на основание § 1, т. 13, б. „а“ във вр. с т. 14, б. „а“ от ДР на ЗППЦК (съгласно вписаните обстоятелства по съответните партии в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел, 100 % от капитала на „СОФАРМАСИ 39“ ЕООД са собственост на „СОФАРМАСИ 59“ ЕООД, 100 % от капитала на „СОФАРМАСИ 59“ ЕООД са собственост на „СОФАРМАСИ 63“ ЕАД и 100 % от капитала на „СОФАРМАСИ 63“ ЕАД са собственост на „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД, а съгласно оповестената информация към Междинния индивидуален финансов отчет към 31.03.2021 година на „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД, 76,17 % от капитала на последното са собственост на „СОФАРМА“ 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.

1	Стойност на предоставяните за ползване активи (имущество) по разглежданата сделка със „СОФАРМАСИ 39“ ЕООД (по Раздел III от настоящия Мотивиран доклад) (в лева)	120 180
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)	1 788 340
1 + 2	Обща стойност (с кумуляция по чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК) на предоставяните за ползване активи (имущество) (в лева)	1 908 520
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 III от настоящия Мотивиран доклад) сделка със „СОФАРМАСИ 39“ ЕООД 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 „СОФАРМАСИ 39“ ЕООД на описания Договор за наем на недвижим имот 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 месечна база и на база целия предложен срок на договора, в Раздел III, 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 III, т. 4 по-горе).

За наемателя, локацията на Комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“, 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) предпоставят благоприятен поток от потребители на наетия обект. 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.

IV. СКЛЮЧВАНЕ НА ДОГОВОР ЗА НАЕМ НА АПТЕКА, НАХОДЯЩА СЕ ГР. БАНСКО, МЕЖДУ „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ, В КАЧЕСТВОТО МУ НА НАЕМОДАТЕЛ, И „СОФАРМАСИ 43“ ЕООД, В КАЧЕСТВОТО МУ НА НАЕМАТЕЛ – СДЕЛКА, ПОПАДАЩА В ОБХВАТА НА ЧЛ. 114, АЛ. 1, Т. 1 ОТ ЗПЩК

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 собствен на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ недвижим имот, представляващ аптека, за срок от 3 до 5 години.

Обект на сделката е собственият на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ недвижим имот, а именно:
Аптека в гр. Банско, ул. „Цар Симеон“ № 57, със застроена площ от 143,80 кв.м, разположена на партерен етаж на масивна триетажна сграда, а съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Банско: *самостоятелен обект в сграда с идентификатор 02676.501.835.1.26, с административен адрес на имота: гр. Банско, ул. „Цар Симеон“ № 57, вх. В, ет. 0, обект аптека, с предназначение на обекта: За здравни и социални услуги, на едно ниво, със застроена площ от 143,80 кв. м., при съседни самостоятелни обекти на същия етаж: 02676.501.835.1.27 и 02676.501.835.1.24, под обекта: 02676.501.835.1.27, над обекта: 02676.501.835.1.2, 02676.501.835.1.1, 02676.501.835.1.10 и 02676.501.835.1.3.*

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: „СОФАРМАСИ 43“ ЕООД, със седалище и адрес на управление в гр. София, 1756, район „Изгрев“, ж.к. „Изток“, ул. „Лъчезар Станчев“ № 5, Софарма Бизнес Тауърс, Сграда „А“, ет. 13, регистрирано в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел към Агенцията по вписванията с ЕИК 175349675, представлявано от Валерия Христова Видулова, в качеството ѝ на Управител 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 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)
114 834,95	131 890,00	131 890,00

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 цена. Следователно на основание чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК, стойността на имуществото, предоставяно за ползване по предложената сделка, е в размер на **131 890 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: от 3 до 5 години;
- ✓ Наемна площ: 143,80 кв.м.;
- ✓ Наемна цена: 7000 (седем хиляди) лв. без ДДС на месец;
- ✓ Други вземания: заплащане на потребените в наетия обект консумативи (електрическа енергия, вода) в полза на доставчиците на комунални услуги; заплащане на дължимата местна такса битови отпадъци в полза на бюджета на Община Банско.

Съветът на директорите предлага разглежданата сделка да бъде сключена при финансови параметри (наемна цена), 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 недвижим имот да бъде сключен при параметри, както следва:

- ✓ *Месечната стойност (без ДДС) на приходите от наемна цена по сделката, фиксирана при сключването ѝ, е в размер на 7000 лева или 3 579,04 евро по фиксирувания обменен валутен курс на Българската Народна Банка (1 евро = 1,95583 лева);*
- ✓ *Прогнозната стойност (без ДДС) на приходите от наемна цена по сделката, фиксирана при сключването ѝ, за целия минимален наемен срок от 3 години, за който се предлага сключването ѝ, е в размер на 252 000 лева или 128 845,55 евро по фиксирувания обменен валутен курс на Българската Народна Банка (1 евро = 1,95583 лева);*
- ✓ *Прогнозната стойност (без ДДС) на приходите от наемна цена по сделката, фиксирана при сключването ѝ, за целия максимален наемен срок от 5 години, за който се предлага сключването ѝ, е в размер на 420 000 лева или 214 742.59 евро по фиксирувания 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:

- Огнян Иванов Донеv, т.к. е лице, което пряко и непряко притежава общо над 25 % от капитала на Дружеството, и същевременно е: (1) член на Съвета на директорите на лице („СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД), което непряко притежава повече от 25 % от капитала на насрещната страна по сделката „СОФАРМАСИ 43“ ЕООД (съгласно вписаните обстоятелства по съответните партии в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел, 100 % от капитала на „СОФАРМАСИ 43“ ЕООД е собственост на „СОФАРМАСИ 40“ ЕООД, 100 % от капитала на „СОФАРМАСИ 40“ ЕООД е собственост на „СОФАРМАСИ 63“ ЕАД и 100 % от капитала на „СОФАРМАСИ 63“ ЕАД е собственост на „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД) – основание за заинтересованост по чл. 114, ал. 7, т. 3 във вр. с т. 2 от ЗППЦК; както и (2) изпълнителен член на Съвета на директорите на лице („СОФАРМА“ АД), което непряко притежава повече от 25 % от капитала на насрещната страна по сделката „СОФАРМАСИ 43“ ЕООД (съгласно вписаните обстоятелства по съответните партии в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел, 100 % от капитала на „СОФАРМАСИ 43“ ЕООД е собственост на „СОФАРМАСИ 40“ ЕООД, 100 % от капитала на „СОФАРМАСИ 40“ ЕООД е собственост на „СОФАРМАСИ 63“ ЕАД и 100 % от капитала на „СОФАРМАСИ 63“ ЕАД е собственост на „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД, а съгласно оповестената информация към Междинния индивидуален финансов отчет към 31.03.2021 година на „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД, 76,17 % от капитала на последното са собственост на „СОФАРМА“ 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 прокурист на лице („СОФАРМА“ АД), което непряко притежава повече от 25 % от капитала на насрещната страна по сделката „СОФАРМАСИ 43“ ЕООД (съгласно вписаните обстоятелства по съответните партии в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел, 100 % от капитала на „СОФАРМАСИ 43“ ЕООД е собственост на „СОФАРМАСИ 40“ ЕООД, 100 % от капитала на „СОФАРМАСИ 40“ ЕООД е собственост на „СОФАРМАСИ 63“ ЕАД и 100 % от капитала на „СОФАРМАСИ 63“ ЕАД е собственост на „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД, а съгласно оповестената информация към Междинния индивидуален финансов отчет към 31.03.2021 година на „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД, 76,17 % от капитала на последното са собственост на „СОФАРМА“ 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) свой собствен актив (имущество), представляващ недвижим имот (описан в Раздел IV, т. 1 по-горе), с оглед на което тази сделка попада в обхвата на чл. 114, ал. 1, т. 1 ЗППЦК. С оглед участието на заинтересовани лица в предложената сделка (обосновано в Раздел IV, 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)
131 890	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 „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД, което е свързано лице с насрещната страна по разглежданата в настоящия раздел сделка „СОФАРМАСИ 43“ ЕООД, на основание § 1, т. 13, б. „а“ във вр. с т. 14, б. „а“ от ДР на ЗППЦК (съгласно вписаните обстоятелства по съответните партии в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел, 100 % от капитала на „СОФАРМАСИ 43“ ЕООД е собственост на „СОФАРМАСИ 40“ ЕООД, 100 % от капитала на „СОФАРМАСИ 40“ ЕООД е собственост на „СОФАРМАСИ 63“ ЕАД и 100 % от капитала на „СОФАРМАСИ 63“ ЕАД е собственост на „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ 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 извънредно заседание на 24.09.2020 г. Общото събрание на акционерите на Дружеството е овластило Съвета на директорите за сключването на сделка, попадаща в обхвата на чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК, 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”, със „СОФАРМА“ АД, което е свързано лице с насрещната страна по разглежданата в настоящия раздел сделка „СОФАРМАСИ 43“ ЕООД, на основание § 1, т. 13, б. „а“ във вр. с т. 14, б. „а“ от ДР на ЗППЦК (съгласно вписаните обстоятелства по съответните партии в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел, 100 % от капитала на „СОФАРМАСИ 43“ ЕООД е собственост на „СОФАРМАСИ 40“ ЕООД, 100 % от капитала на „СОФАРМАСИ 40“ ЕООД е собственост на „СОФАРМАСИ 63“ ЕАД и 100 % от капитала на „СОФАРМАСИ 63“ ЕАД е собственост на „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД, а съгласно оповестената информация към Междинния индивидуален финансов отчет към 31.03.2021 година на „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД, 76,17 % от капитала на последното са собственост на „СОФАРМА“ 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.

1	Стойност на предоставяните за ползване активи (имущество) по разглежданата сделка със „СОФАРМАСИ 43“ ЕООД (по Раздел IV от настоящия Мотивиран доклад) (в лева)	131 890
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)	1 788 340
1 + 2	Обща стойност (с кумуляция по чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК) на предоставяните за ползване активи (имущество) (в лева)	1 920 230
	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 IV от настоящия Мотивиран доклад) сделка със „СОФАРМАСИ 43“ ЕООД 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 ЗППЦК, за валидното и законосъобразно сключване със „СОФАРМАСИ 43“ ЕООД на описания Договор за наем на недвижим имот 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 месечна база и на база целия предложен срок на договора, в Раздел IV, т. 4 по-горе.

Финансовите параметри на предложената сделка – месечна наемна цена – са съобразени с пазарни цени оценка, извършена от определен от Съвета на директорите независим оценител по чл. 5 от Закона за независимите оценители (описана в Раздел IV, т. 4 по-горе).

За наемателя, локацията на наетия обект /аптека/, разположен в централната част на града, предпоставят благоприятен поток от потребители.

V. СКЛЮЧВАНЕ НА ДОГОВОР ЗА НАЕМ НА АПТЕКА, НАХОДЯЩА СЕ ГР. ВРАЦА, МЕЖДУ „СОФАРМА ИМОТИ” АДСИЦ, В КАЧЕСТВОТО МУ НА НАЕМОДАТЕЛ, И „СОФАРМАСИ 57“ ЕООД, 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 собствен на „СОФАРМА ИМОТИ” АДСИЦ недвижим имот, представляващ аптека, за срок от 3 до 5 години.

Обект на сделката е собственият на „СОФАРМА ИМОТИ” АДСИЦ недвижим имот, а именно: Аптека в гр. Враца, ул. „Втори юни” № 64, със застроена площ от 315,65 кв. м., разположена на партерен етаж на пететажна жилищна сграда с масивна конструкция, построена през 1970 г., и състояща се от 11 броя помещения с различни функции, заедно с мазе със застроена площ от 61,62 кв. м., състоящо се от 5 помещения и стълбище. Сградата, в която се намира обектът, е разположена в непосредствена близост до централната градска част, а съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Враца: самостоятелен обект в сграда с идентификатор 12259.1024.82.1.27, с предназначение: за търговска дейност, представляващ обект № 27 в сграда №1 в ПИ № 82, ЕКАТТЕ № 12259 в кадастрален район 1024 по кадастралната карта на гр. Враца, одобрена със Заповед № РД-18-43/16.09.2005 г. на Изп. директор на АК, представляващ Аптека № 3 (315,65 кв. м.) и мазе (61,62 кв. м.), ведно със съответните ид.ч. от общите части на сградата и от правото на строеж, при съседни на самостоятелния обект: на същия етаж – имот № 12259.1024.82.1.25, над обекта – имоти № 12259.1024.82.1.1., 12259.1024.82.1.2., 12259.1024.82.1.3, 12259.1024.82.1.13, 12259.1024.82.1.14.

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: „СОФАРМАСИ 57“ ЕООД, със седалище и адрес на управление в гр. София, 1756, район „Изгрев“, ж.к. „Изток“, ул. „Лъчезар Станчев” № 5, Софарма Бизнес Тауърс, Сграда „А“, ет. 13, регистрирано в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел към Агенцията по вписванията с ЕИК 175325681, представлявано от Валерия Христова Видулова, в качеството ѝ на Управител 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 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)
366 827,40	371 130,00	371 130,00

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 цена. Следователно на основание чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК, стойността на имуществото, предоставяно за ползване по предложената сделка, е в размер на **371 130 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: от 3 до 5 години;
- ✓ Наемна площ: 315,65 кв. м.;
- ✓ Наемна цена: 3000 (три хиляди) лв. без ДДС на месец;
- ✓ Други вземания: заплащане на потребените в наетия обект консумативи (електрическа енергия, вода) в полза на доставчиците на комунални услуги; заплащане на дължимата местна такса битови отпадъци в полза на бюджета на Община Враца.

Съветът на директорите предлага разглежданата сделка да бъде сключена при финансови параметри (наемна цена), 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 недвижим имот да бъде сключен при параметри, както следва:

- ✓ *Месечната стойност (без ДДС) на приходите от наемна цена по сделката, фиксирана при сключването ѝ, е в размер на 3 000 лева или 1533,88 евро по фиксирания обменен валутен курс на Българската Народна Банка (1 евро = 1,95583 лева);*
- ✓ *Прогнозната стойност (без ДДС) на приходите от наемна цена по сделката, фиксирана при сключването ѝ, за целия минимален наемен срок от 3 години, за който се предлага сключването ѝ, е в размер на 108 000 лева или 55 219,52 евро по фиксирания обменен валутен курс на Българската Народна Банка (1 евро = 1,95583 лева);*
- ✓ *Прогнозната стойност (без ДДС) на приходите от наемна цена по сделката, фиксирана при сключването ѝ, за целия максимален наемен срок от 5 години, за който се предлага сключването ѝ, е в размер на 180 000 лева или 92 032,54 евро 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:

- Огнян Иванов Донеv, т.к. е лице, което пряко и непряко притежава общо над 25 % от капитала на Дружеството, и същевременно е: (1) член на Съвета на директорите на лице („СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД), което непряко притежава повече от 25 % от капитала на насрещната страна по сделката „СОФАРМАСИ 57“ ЕООД (съгласно вписаните обстоятелства по съответните партии в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел, 100 % от капитала на „СОФАРМАСИ 57“ ЕООД е собственост на „СОФАРМАСИ 59“ ЕООД, 100 % от капитала на „СОФАРМАСИ 59“ ЕООД е собственост на „СОФАРМАСИ 63“ ЕАД и 100 % от капитала на „СОФАРМАСИ 63“ ЕАД е собственост на „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД) – основание за заинтересованост по чл. 114, ал. 7, т. 3 във вр. с т. 2 от ЗППЦК; както и (2) изпълнителен член на Съвета на директорите на лице („СОФАРМА“ АД), което непряко притежава повече от 25 % от капитала на насрещната страна по сделката „СОФАРМАСИ 57“ ЕООД (съгласно вписаните обстоятелства по съответните партии в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел, 100 % от капитала на „СОФАРМАСИ 57“ ЕООД е собственост на „СОФАРМАСИ 59“ ЕООД, 100 % от капитала на „СОФАРМАСИ 59“ ЕООД е собственост на „СОФАРМАСИ 63“ ЕАД и 100 % от капитала на „СОФАРМАСИ 63“ ЕАД е собственост на „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД, а съгласно оповестената информация към Междинния индивидуален финансов отчет към

31.03.2021 година на „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД, 76,17 % от капитала на последното са собственост на „СОФАРМА“ 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 прокурист на лице („СОФАРМА“ АД), което непряко притежава повече от 25 % от капитала на насрещната страна по сделката „СОФАРМАСИ 57“ ЕООД (съгласно вписаните обстоятелства по съответните партии в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел, 100 % от капитала на „СОФАРМАСИ 57“ ЕООД е собственост на „СОФАРМАСИ 59“ ЕООД, 100 % от капитала на „СОФАРМАСИ 59“ ЕООД е собственост на „СОФАРМАСИ 63“ ЕАД и 100 % от капитала на „СОФАРМАСИ 63“ ЕАД е собственост на „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД, а съгласно оповестената информация към Междинния индивидуален финансов отчет към 31.03.2021 година на „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД, 76,17 % от капитала на последното са собственост на „СОФАРМА“ 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) свой собствен актив (имущество), представляващ недвижим имот (описан в Раздел V, т. 1 по-горе), с оглед на което тази сделка попада в обхвата на чл. 114, ал. 1, т. 1 ЗППЦК. С оглед участието на заинтересовани лица в предложената сделка (обосновано в Раздел V, 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)

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)
371 130	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 „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД, което е свързано лице с насрещната страна по разглежданата в настоящия раздел сделка „СОФАРМАСИ 57“ ЕООД, на основание § 1, т. 13, б. „а” във вр. с т. 14, б. „а” от ДР на ЗППЦК (съгласно вписаните обстоятелства по съответните партии в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел, 100 % от капитала на „СОФАРМАСИ 57“ ЕООД е собственост на „СОФАРМАСИ 59“ ЕООД, 100 % от капитала на „СОФАРМАСИ 59“ ЕООД е собственост на „СОФАРМАСИ 63“ ЕАД и 100 % от капитала на „СОФАРМАСИ 63“ ЕАД е собственост на „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ 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 извънредно заседание на 24.09.2020 г. Общото събрание на акционерите на Дружеството е овластило Съвета на директорите за сключването на сделка, попадаща в обхвата на чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б” от ЗППЦК, 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”, със „СОФАРМА“ АД, което е свързано лице с насрещната страна по разглежданата в настоящия раздел сделка „СОФАРМАСИ 57“ ЕООД, на основание § 1, т. 13, б. „а” във вр. с т. 14, б. „а” от ДР на ЗППЦК (съгласно вписаните обстоятелства по съответните партии в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел, 100 % от капитала на „СОФАРМАСИ 57“ ЕООД е собственост на „СОФАРМАСИ 59“ ЕООД, 100 % от капитала на „СОФАРМАСИ 59“ ЕООД е собственост на „СОФАРМАСИ 63“ ЕАД и 100 % от капитала на „СОФАРМАСИ 63“ ЕАД е собственост на „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД, а съгласно оповестената информация към Междинния индивидуален финансов отчет към 31.03.2021 година на „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД, 76,17 % от капитала на последното са собственост на „СОФАРМА“ 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.

1	Стойност на предоставяните за ползване активи (имущество) по разглежданата сделка със „СОФАРМАСИ 57“ ЕООД (по Раздел V от настоящия Мотивиран доклад) (в лева)	371 130
---	--	---------

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)	1 788 340
1 + 2	Обща стойност (с кумуляция по чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК) на предоставяните за ползване активи (имущество) (в лева)	2 159 470
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 V от настоящия Мотивиран доклад) сделка със „СОФАРМАСИ 57“ ЕООД 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 ЗППЦК, за валидното и законосъобразно сключване със „СОФАРМАСИ 57“ ЕООД на описания Договор за наем на недвижим имот 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 месечна база и на база целия предложен срок на договора, в Раздел V, т. 4 по-горе.

Финансовите параметри на предложената сделка – месечна наемна цена – са съобразени с пазарни цени по оценка, извършена от определен от Съвета на директорите независим оценител по чл. 5 от Закона за независимите оценители (описана в Раздел V, т. 4 по-горе).

За наемателя, локацията на наетия обект /аптека/, разположен в централната част на града, предпоставят благоприятен поток от потребители.

VI. СКЛЮЧВАНЕ НА ДОГОВОР ЗА НАЕМ НА АПТЕКА, НАХОДЯЩА СЕ ГР. ВАРНА, МЕЖДУ „СОФАРМА ИМОТИ” АДСИЦ, В КАЧЕСТВОТО МУ НА НАЕМОДАТЕЛ, И „САНИТА ФРАНЧАЙЗИНГ“ 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 собствен на „СОФАРМА ИМОТИ” АДСИЦ недвижим имот, представляващ аптека, за срок от 3 до 5 години.

Обект на сделката е собственият на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ недвижим имот, а именно: Аптека в гр. Варна, кв. „Аспарухово“, ул. „Народни будители“ № 5, със застроена площ от 314 кв. м, представляваща обособена част от едноетажна сграда със стоманобетонна монолитна конструкция, построена през 1969 г., разположена на две нива и състояща се от: стая за управителя, приемна, асистентско, кабинет, миялна, лаборатория, по два броя складове и материални, както и битова, гардеробна, тоалетна и баня; разположена в УПИ – „отреден за поликлиника“, кв. 31 по плана на 27-ми микрорайон на гр. Варна, одобрен със Заповед № 115/07.08.78 г. и Заповед № Г-78/12.05.97 г., а съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Варна: *самостоятелен обект в сграда с идентификатор 10135.5502.148.3.1, с административен адрес на имота: гр. Варна, район Аспарухово, ул. „Народни будители“ № 5, ет.-1, с предназначение на обекта: За здравни и социални услуги, на две нива, с площ от 314 кв. м., при съседни самостоятелни обекти на двете нива: няма, който самостоятелен обект се намира в сграда № 3, разположена в поземлен имот с идентификатор 10135.5502.148, ЕКАТТЕ 10135 в кадастрален район 5502 по кадастралната карта на гр. Варна, одобрена със Заповед № РД-18-73/23.06.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК, Заповед за изменение на КККР № 18-11314-30.10.2019/30.10.2019 г. на Началник на СГКК – Варна.*

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: „САНИТА ФРАНЧАЙЗИНГ“ АД, със седалище и адрес на управление в гр. София, ул. „Лъчезар Станчев“ № 5, АТК, сграда А, ет. 8, регистрирано в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел към Агенцията по вписванията с ЕИК 103577570, представлявано от Венцислав Стефанов Маринов, 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	(2) Пазарна цена на	Стойност по чл. 114,
--	----------------------------	-----------------------------

ползване имущество съгласно последния одитиран финансов отчет, разкрит публично по реда на чл. 100г от ЗППЦК – към 31.12.2020 г. (в лева)	предоставяното за ползване имущество съгласно пазарна оценка (в лева)	ал. 5, изр. 1, пр. 2 от ЗППЦК (в лева)
335 534,70	342 810,00	342 810,00

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. 100г от ЗППЦК, е пазарната цена. Следователно на основание чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК, стойността на имуществото, предоставяно за ползване по предложената сделка, е в размер на 342 810 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: от 3 до 5 години;
- ✓ Наемна площ: 314 кв. м.;
- ✓ Наемна цена: 3 500 (три хиляди и петстотин) лв. без ДДС на месец;
- ✓ Други вземания: Други вземания: заплащане на потребените в наетия обект консумативи (електрическа енергия, вода) в полза на доставчиците на комунални услуги; заплащане на дължимата местна такса битови отпадъци в полза на бюджета на Община Варна.

Съветът на директорите предлага разглежданата сделка да бъде сключена при финансови параметри (наемна цена), 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 недвижим имот да бъде сключен при параметри, както следва:

- ✓ Месечната стойност (без ДДС) на приходите от наемна цена по сделката, фиксирана при сключването ѝ, е в размер на 3 500 лева или 1789,52 евро по фиксирания обменен валутен курс на Българската Народна Банка (1 евро = 1,95583 лева);
- ✓ Прогнозната стойност (без ДДС) на приходите от наемна цена по сделката, фиксирана при сключването ѝ, за целия минимален наемен срок от 3 години, за който се предлага сключването ѝ, е в размер на 126 000 лева или 64 422,78 евро по фиксирания обменен валутен курс на Българската Народна Банка (1 евро = 1,95583 лева);
- ✓ Прогнозната стойност (без ДДС) на приходите от наемна цена по сделката, фиксирана при сключването ѝ, за целия максимален наемен срок от 5 години, за който се предлага сключването ѝ, е в размер на 210 000 лева или 107 371,30 евро 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 прокуррист, 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 прокуррист, 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 прокурристи 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:

- Огнян Иванов Донеv, т.к. е лице, което пряко и непряко притежава общо над 25 % от капитала на Дружеството, и същевременно е: (1) член на Съвета на директорите на лице („СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД), което пряко притежава повече от 25 % от капитала на насрещната страна по сделката „САНИТА ФРАНЧАЙЗИНГ“ АД (съгласно оповестената информация към Междинния индивидуален финансов отчет към 31.03.2021 година на „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД, последното притежава 100 % от капитала на „САНИТА ФРАНЧАЙЗИНГ“ АД) – основание за заинтересованост по чл. 114, ал. 7, т. 3 във вр. с т. 2 от ЗППЦК; както и (2) член на Съвета на директорите на лице („СОФАРМА“ АД), което непряко притежава повече от 25 % от капитала на насрещната страна по сделката „САНИТА ФРАНЧАЙЗИНГ“ АД (съгласно оповестената информация към Междинния индивидуален финансов отчет към 31.03.2021 година на „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД, 76,17 % от капитала на последното са собственост на „СОФАРМА“ АД, респ. „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД притежава 100 % от капитала на „САНИТА ФРАНЧАЙЗИНГ“ 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 прокуррист на лице („СОФАРМА“ АД), което непряко притежава повече от 25 % от капитала на насрещната страна по сделката „САНИТА ФРАНЧАЙЗИНГ“ АД (съгласно оповестената информация към Междинния индивидуален финансов отчет към 31.03.2021 година на „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД, 76,17 % от капитала на последното са собственост на „СОФАРМА“ АД, респ. „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД притежава 100 % от капитала на „САНИТА ФРАНЧАЙЗИНГ“ 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) свой собствен актив (имущество), представляващ недвижим имот (описан в Раздел VI, т. 1 по-горе), с оглед на което тази сделка попада в обхвата на чл. 114, ал. 1, т. 1 ЗППЦК. С оглед участието на заинтересовани лица в предложената сделка (обосновано в Раздел VI, 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)
342 810	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 „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД, което е свързано лице с насрещната страна по разглежданата в настоящия раздел сделка „САНИТА ФРАНЧАЙЗИНГ“ АД, на основание § 1, т. 13, б. „а“ във вр. с т. 14, б. „а“ от ДР на ЗППЦК (съгласно оповестената информация към Междинния индивидуален финансов отчет към 31.03.2021 година на „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“

АД, последното притежава 100 % от капитала на „САНИТА ФРАНЧАЙЗИНГ“ 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;

✓ на извънредно заседание на 24.09.2020 г. Общото събрание на акционерите на Дружеството е овластило Съвета на директорите за сключването на сделка, попадаща в обхвата на чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК, 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“, със „СОФАРМА“ АД, което е свързано лице с насрещната страна по разглежданата в настоящия раздел сделка „САНИТА ФРАНЧАЙЗИНГ“ АД, на основание § 1, т. 13, б. „а“ във вр. с т. 14, б. „а“ от ДР на ЗППЦК (съгласно оповестената информация към Междинния индивидуален финансов отчет към 31.03.2021 година на „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД, 76,17 % от капитала на последното са собственост на „СОФАРМА“ АД, респ. „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД притежава 100 % от капитала на „САНИТА ФРАНЧАЙЗИНГ“ 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.

1	Стойност на предоставяните за ползване активи (имущество) по разглежданата сделка със „САНИТА ФРАНЧАЙЗИНГ“ АД (по Раздел VI от настоящия Мотивиран доклад) (в лева)	342 810
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)	1 788 340
1 + 2	Обща стойност (с кумуляция по чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК) на предоставяните за ползване активи (имущество) (в лева)	2 131 150
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 VI от настоящия Мотивиран доклад) сделка със „САНИТА ФРАНЧАЙЗИНГ“ 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 ЗППЦК, за валидното и законосъобразно сключване със „САНИТА ФРАНЧАЙЗИНГ“ АД на описания Договор за наем на недвижим имот 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 месечна база и на база целия предложен срок на договора, в Раздел VI, т. 4 по-горе.

Финансовите параметри на предложената сделка – месечна наемна цена – са съобразени с пазарни цени по оценка, извършена от определен от Съвета на директорите независим оценител по чл. 5 от Закона за независимите оценители (описана в Раздел VI, т. 4 по-горе).

За наемателя, локацията на наетия обект /аптека/, разположен в централната част на града, предпоставят благоприятен поток от потребители.

VII. СКЛЮЧВАНЕ НА ДОГОВОР ЗА НАЕМ НА АПТЕКА, НАХОДЯЩА СЕ ГР. СОФИЯ, МЕЖДУ „СОФАРМА ИМОТИ” АДСИЦ, В КАЧЕСТВОТО МУ НА НАЕМОДАТЕЛ, И „СОФАРМАСИ 48“ ЕООД, 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 собствен на „СОФАРМА ИМОТИ” АДСИЦ недвижим имот, представляващ аптека, за срок от 3 до 5 години.

Обект на сделката е собственият на „СОФАРМА ИМОТИ” АДСИЦ недвижим имот, а именно: Аптека в гр. София, ж.к. „Красна поляна”, бул. „Никола Мушанов” № 74, бл. 239, ет. 1, със застроена площ от 99,47 кв. м, новообособена след преустройство на магазин (аптека), с обща площ от 269,47 кв.м, в два самостоятелни обекта - аптека (99,47 кв. м.) и магазин (170 кв. м), извършено през 2010 г., а съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София: самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1108.49.6.38, с административен адрес на имота: област София (столица), община Столична, гр. София, район Красна поляна, п.к. 1000, ул. "Никола Мушанов" № 74, бл. 239, вх. Б, ет. 1, бр. нива 1, ведно със съответните ид.ч. от общите части на сградата и от правото на строеж.

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: „СОФАРМАСИ 48“ ЕООД, със седалище и адрес на управление в гр. София, 1756, район „Изгрев“, ж.к. „Изток“, ул. „Лъчезар Станчев” № 5, Софарма Бизнес Тауърс, Сграда „А“, ет. 13, регистрирано в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел към Агенцията по вписванията с ЕИК 175349682, представлявано от Валерия Христова Видулова, в качеството ѝ на Управител 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 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)
194 691,45	196 190,00	196 190,00

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 цена. Следователно на основание чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК, стойността на имуществото, предоставяно за ползване по предложената сделка, е в размер на 196 190 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: от 3 до 5 години;
- ✓ Наемна площ: 99,47 кв. м.;
- ✓ Наемна цена: 3 000 (три хиляди) лв. без ДДС на месец;
- ✓ Други вземания: Други вземания: заплащане на потребените в наетия обект консумативи (електрическа енергия, топлоенергия и вода) в полза на доставчиците на комунални услуги; заплащане на дължимата местна такса битови отпадъци в полза на бюджета на Столична община – район Красна поляна.

Съветът на директорите предлага разглежданата сделка да бъде сключена при финансови параметри (наемна цена), 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 недвижим имот да бъде сключен при параметри, както следва:

- ✓ *Месечната стойност (без ДДС) на приходите от наемна цена по сделката, фиксирана при сключването ѝ, е в размер на 3 000 лева или 1533,88 евро по фиксирания обменен валутен курс на Българската Народна Банка (1 евро = 1,95583 лева);*

- ✓ *Прогнозната стойност (без ДДС) на приходите от наемна цена по сделката, фиксирана при сключването ѝ, за целия минимален наеман срок от 3 години, за който се предлага сключването ѝ, е в размер на 108 000 лева или 55 219,52 евро по фиксирания обменен валутен курс на Българската Народна Банка (1 евро = 1,95583 лева);*
- ✓ *Прогнозната стойност (без ДДС) на приходите от наемна цена по сделката, фиксирана при сключването ѝ, за целия максимален наеман срок от 5 години, за който се предлага сключването ѝ, е в размер на 180 000 лева или 92 032,54 евро 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:

- Огнян Иванов Донеv, т.к. е лице, което пряко и непряко притежава общо над 25 % от капитала на Дружеството, и същевременно е: (1) член на Съвета на директорите на лице („СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД), което непряко притежава повече от 25 % от капитала на насрещната страна по сделката „СОФАРМАСИ 48“ ЕООД (съгласно вписаните обстоятелства по съответните партии в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел, 100 % от капитала на „СОФАРМАСИ 48“ ЕООД е собственост на „СОФАРМАСИ 61“ ЕООД, 100 % от капитала на „СОФАРМАСИ 61“ ЕООД е собственост на „СОФАРМАСИ 63“ ЕАД и 100 % от капитала на „СОФАРМАСИ 63“ ЕАД е собственост на „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД) – основание за заинтересованост по чл. 114, ал. 7, т. 3 във вр. с т. 2 от ЗППЦК; както и (2) изпълнителен член на Съвета на директорите на лице („СОФАРМА“ АД), което непряко притежава повече от 25 % от капитала на насрещната страна по сделката „СОФАРМАСИ 48“ ЕООД (съгласно вписаните обстоятелства по съответните партии в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел, 100 % от капитала на „СОФАРМАСИ 48“ ЕООД е собственост на „СОФАРМАСИ 61“ ЕООД, 100 % от капитала на „СОФАРМАСИ 61“ ЕООД е собственост на „СОФАРМАСИ 63“ ЕАД и 100 % от капитала на „СОФАРМАСИ 63“ ЕАД е собственост на „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД, а съгласно оповестената информация към Междинния индивидуален финансов отчет към 31.03.2021 година на „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД, 76,17 % от капитала на последното са собственост на „СОФАРМА“ 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 прокурист на лице („СОФАРМА“ АД), което непряко притежава повече от 25 % от капитала на насрещната страна по сделката „СОФАРМАСИ 48“ ЕООД (съгласно вписаните обстоятелства по съответните партии в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел, 100 % от капитала на „СОФАРМАСИ 48“ ЕООД е собственост на „СОФАРМАСИ 61“ ЕООД, 100 % от капитала на „СОФАРМАСИ 61“ ЕООД е собственост на „СОФАРМАСИ 63“ ЕАД и 100 % от капитала на „СОФАРМАСИ 63“ ЕАД е собственост на „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД, а съгласно оповестената информация към Междинния индивидуален финансов отчет към 31.03.2021 година на „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД, 76,17 % от капитала на последното са собственост на „СОФАРМА“ 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) свой собствен актив (имущество), представляващ недвижим имот (описан в Раздел VII, т. 1 по-горе), с оглед на което тази сделка попада в обхвата на чл. 114, ал. 1, т. 1 ЗППЦК. С оглед участието на заинтересовани лица в предложената сделка (обосновано в Раздел VII, 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)
196 190	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, предшествашо 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 „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД, което е свързано лице с насрещната страна по разглежданата в настоящия раздел сделка „СОФАРМАСИ 48“ ЕООД, на основание § 1, т. 13, б. „а“ във вр. с т. 14, б. „а“ от ДР на ЗППЦК (съгласно вписаните обстоятелства по съответните партии в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел, 100 % от капитала на „СОФАРМАСИ 48“ ЕООД е собственост на „СОФАРМАСИ 61“ ЕООД, 100 % от капитала на „СОФАРМАСИ 61“ ЕООД е собственост на „СОФАРМАСИ 63“ ЕАД и 100 % от капитала на „СОФАРМАСИ 63“ ЕАД е собственост на „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД) на актива (имуществото) – обект на сделката – 894 170 лева; сделката е в полза на двете страни по нея;

✓ на извънредно заседание на 24.09.2020 г. Общото събрание на акционерите на Дружеството е овластило Съвета на директорите за сключването на сделка, попадаща в обхвата на чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК, 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“, със „СОФАРМА“ АД, което е свързано лице с насрещната страна по разглежданата в настоящия раздел сделка „СОФАРМАСИ 48“ ЕООД, на основание § 1, т. 13, б. „а“ във вр. с т. 14, б. „а“ от ДР на ЗППЦК (съгласно вписаните обстоятелства по съответните партии в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел, 100 % от капитала на „СОФАРМАСИ 48“ ЕООД е собственост на „СОФАРМАСИ 61“ ЕООД, 100 % от капитала на „СОФАРМАСИ 61“ ЕООД е собственост на „СОФАРМАСИ 63“ ЕАД и 100 % от капитала на „СОФАРМАСИ 63“ ЕАД е собственост на „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД, а съгласно оповестената информация към Междинния индивидуален финансов отчет към 31.03.2021 година на „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД, 76,17 % от капитала на последното са собственост на „СОФАРМА“ 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.

1	Стойност на предоставяните за ползване активи (имущество) по разглежданата сделка със „СОФАРМАСИ 48“ ЕООД (по Раздел VII от настоящия Мотивиран доклад) (в лева)	196 190
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	1 788 340

	непосредствено по-горе) (в лева)	
1 + 2	Обща стойност (с кумулация по чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК) на предоставяните за ползване активи (имущество) (в лева)	1 984 530
	Прага 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 VII от настоящия Мотивиран доклад) сделка със „СОФАРМАСИ 48“ ЕООД 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 кумулация 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 ЗППЦК, за валидното и законосъобразно сключване със „СОФАРМАСИ 48“ ЕООД на описания Договор за наем на недвижим имот 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 месечна база и на база целия предложен срок на договора, в Раздел VII, т. 4 по-горе.

Финансовите параметри на предложената сделка – месечна наемна цена – са съобразени с пазарни цени по оценка, извършена от определен от Съвета на директорите независим оценител по чл. 5 от Закона за независимите оценители (описана в Раздел VII, т. 4 по-горе).

За наемателя, локацията на наетия обект /аптека/, разположен в централната част на града, предпоставят благоприятен поток от потребители.

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.

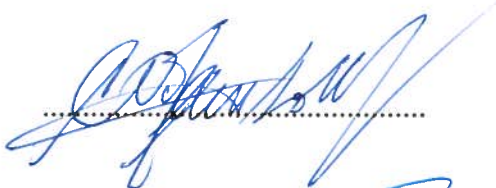
Съветът на директорите на „СОФАРМА ИМОТИ” АДСИЦ уведомява всички заинтересовани по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК лица, независимо дали са споменати в настоящия доклад изрично или не, които изпълняват условията на горепосочената разпоредба, че същите, в случай че са акционери в „СОФАРМА ИМОТИ” АДСИЦ, 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:



2. Борис Борисов:

