МОТИВИРАН ДОКЛАД

ОТНОСНО ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТТА И УСЛОВИЯТА НА СДЕЛКА ЗА ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ НА СОБСТВЕН НА „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ НЕДВИЖИМ ИМОТ С НАЕМАТЕЛ „МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР – ДОВЕРИЕ“ АД, ПОПАДАЩА 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 ИЗВЪНРЕДНО ЗАСЕДАНИЕ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ, НАСРОЧЕНО ЗА 24.11.2022 г.

СОФАРМА ИМОТИ АДСИЦ
[София, 17.10.2022 г.]

Съдържание

СКЛЮЧВАНЕ НА АНЕКС ЗА НАЕМ НА ДОПЪЛНИТЕЛНА ТЪРГОВСКА ПЛОЩ, НАХОДЯЩА СЕ В СОБСТВЕНИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО АДМИНИСТРАТИВНО-ТЪРГОВСКИ КОМПЛЕКС „СОФАРМА БИЗНЕС ТАУЪРС“, КЪМ ДОГОВОР ЗА НАЕМ НА ТЪРГОВСКИ ПЛОЩИ, СКЛЮЧЕН МЕЖДУ „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ, В КАЧЕСТВОТО МУ НА НАЕМОДАТЕЛ, И „МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР – ДОВЕРИЕ“ АД, В КАЧЕСТВОТО МУ НА НАЕМАТЕЛ – СДЕЛКА, ПОПАДАЩА В ОБХВАТА НА ЧЛ. 114, АЛ. 1, Т. 1 ОТ ЗППЦК 2

1. ПРЕДМЕТ НА СДЕЛКАТА 2

2. СТРАНИ ПО СДЕЛКАТА 3

3. СТОЙНОСТ НА СДЕЛКАТА 3

4. УСЛОВИЯ И СРОК НА СДЕЛКАТА 4

5. ЛИЦА, В ЧИЯТО ПОЛЗА СЕ СКЛЮЧВА СДЕЛКАТА 5

6. УЧАСТИЕ НА ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА В СДЕЛКАТА ПО СМИСЪЛА НА ЧЛ. 114, АЛ. 7 ОТ ЗППЦК 5

7. ПРЕЦЕНКА НА УСЛОВИЯТА ПО ЧЛ. 114, АЛ. 1, Т. 1 ОТ ЗППЦК 6

8. ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТ НА ПРЕДЛАГАНАТА СДЕЛКА 8

МОТИВИРАН ДОКЛАД

ОТ СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ

ОТНОСНО ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТТА И УСЛОВИЯТА НА СДЕЛКА ЗА ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ НА СОБСТВЕН НА „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ НЕДВИЖИМ ИМОТ С НАЕМАТЕЛ „МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР – ДОВЕРИЕ“ АД, ПОПАДАЩА 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 ИЗВЪНРЕДНО ЗАСЕДАНИЕ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ, НАСРОЧЕНО ЗА 24.11.2022 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. 33 от Наредба № 2 от 9.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, приета 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 извънредно заседание на Общото събрание на акционерите, насрочено за 24.11.2022 г.

Целта на настоящия доклад е да запознае акционерите на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ със съществените условия и целесъобразността на сделка по чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК, за чието сключване е предложено да бъде овластен Съветът на директорите на Дружеството на извънредно заседание на Общото събрание на акционерите, насрочено за 24.11.2022 г., с оглед вземане на информирано решение от акционерите по съответната точка от дневния ред.

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

Предмет на настоящия доклад е следната сделка:

СКЛЮЧВАНЕ НА АНЕКС ЗА НАЕМ НА ДОПЪЛНИТЕЛНА ТЪРГОВСКА ПЛОЩ, НАХОДЯЩА СЕ В СОБСТВЕНИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО АДМИНИСТРАТИВНО-ТЪРГОВСКИ КОМПЛЕКС „СОФАРМА БИЗНЕС ТАУЪРС“, КЪМ ДОГОВОР ЗА НАЕМ НА ТЪРГОВСКИ ПЛОЩИ, СКЛЮЧЕН МЕЖДУ „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ, В КАЧЕСТВОТО МУ НА НАЕМОДАТЕЛ, И „МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР – ДОВЕРИЕ“ АД, В КАЧЕСТВОТО МУ НА НАЕМАТЕЛ – СДЕЛКА, ПОПАДАЩА В ОБХВАТА НА ЧЛ. 114, АЛ. 1, Т. 1 ОТ ЗППЦК

1. ПРЕДМЕТ НА СДЕЛКАТА

Предлага се Общото събрание на акционерите на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ да овласти Съвета на директорите на Дружеството за сключването на анекс към *Договор за отдаване под наем на собствени на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ недвижими имоти, съставляващи търговски площи, находящи се в собствения на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“, сключен на 29.04.2022 г. между „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ, в качеството му на наемодател, и*

„МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР – ДОВЕРИЕ“ 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 24.06.2021 г. (наричан по-долу в настоящия Мотивиран доклад „Договор/а/ът за наем“), по силата на който анекс наемодателят да предостави на наемателя за временно и възмездно ползване (под наем) допълнителна търговска площ, находяща се в собствения на наемодателя комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“, за наемен срок оставащия наемен срок по Договора за наем, а именно до 01.05.2027 г.; но не по-малко от 4 (четири) години и не повече от 5 (пет) години.

Обект на сделката е собственият на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ недвижим имот, находящ 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 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 № 115А (*съставляващо реална част от помещение № 115, намиращо се на етаж първи (мецанин), кота +5,60, на Търговския център на Комплекса, с площ на помещение № 115 в размер на 1031,37 кв.м и граници на помещение № 115: на североизток – помещение № 114, евакуационно стълбище и евакуационен коридор, асансьорни клетки Сграда А, евакуационен коридор; на югоизток – фасада; на югозапад – фасада и помещение № 119; на северозапад – помещение № 114, евакуационно стълбище, търговска алея, помещение № 116 и помещение № 117*), намиращо се на етаж първи (мецанин), кота +5,60, на Търговския център на Комплекса, с наемна площ в размер на 84,74 (осемдесет и четири цяло и седемдесет и четири стотни) кв.м и с граници: на североизток – реална част от помещение № 115; на югоизток – фасада; на югозапад – помещение № 119; на северозапад – реална част от помещение № 115 и помещение № 119.

2. СТРАНИ ПО СДЕЛКАТА

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

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

3. СТОЙНОСТ НА СДЕЛКАТА

Съгласно чл. 114, ал. 5, изр. 1, пр. 2 от ЗППЦК стойността на предоставяно за ползване имущество по чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК е по-високата между (1) пазарната му цена и (2) стойността му съгласно последния одитиран финансов отчет на дружеството, който е разкрит публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК. Пазарна цена по предходното изречение, на основание чл. 114, ал. 5, изр. 2 от ЗППЦК, е цената, определена съгласно оценка на независим оценител по чл. 5 от Закона за

независимите оценители. В изпълнение на тези изисквания на чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК, определянето на стойността на предоставяното за ползване по разглежданата сделка имущество се базира на сравнение между (1) пазарната му цена съгласно нарочна оценка, изготвена от независим оценител по смисъла на чл. 5 от Закона за независимите оценители, ангажиран от Съвета на директорите на Дружеството, *а именно: инж. Румен Димитров Михайлов, в качеството му на независим оценител с правоспособност за извършване на оценки на недвижими имоти, рег. № 100100423 на КНОБ и рег. № 09939 на КИИП с пълна правоспособност по част „Строителни конструкции“ и „Организация за изпълнение на строителството“, чрез „Актикон“ ООД, ЕИК 131359011*, и (2) стойността му съгласно последния одитиран финансов отчет на Дружеството, разкрит публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК – а именно Годишния му финансов отчет за 2021 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) Пазарна цена на предоставяното за ползване имущество съгласно пазарна оценка (в лева)	**(2) Стойност на предоставяното за ползване имущество съгласно последния одитиран финансов отчет, разкрит публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК – към 31.12.2021 г. (в лева)**	**Стойност по чл. 114, ал. 5, изр. 1, пр. 2 от ЗППЦК (в лева)**
149 520,00	146 745,54	149 520,00

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 149 520 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: от 4 (четири) до 5 (пет) години;
- ✓ Наемна площ: 84,74 кв.м;
- ✓ Наемна цена: 7,50 евро на кв.м от наемната площ на месец, без ДДС;
- ✓ Наемната цена се индексира ежегодно всеки януари, считано от 2024 г. (при сключване на сделката до края на 2023 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 5 евро на кв.м от наемната площ на месец, без ДДС; Възнаграждението за услуги се индексира ежегодно всеки януари, считано от 2024 г. (при сключване на сделката до края на 2023 г.), в съответствие с Хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), публикуван от Българския Национален Статистически Институт (БНСИ);
- ✓ Други вземания: заплащане на потребените в наетата площ консумативи (електрическа енергия, топло- и студоенергия, вода) в полза на доставчиците на комунални услуги; заплащане на припадащата се на наемната 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 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 и възнаграждение за услуги по сделката, фиксирана при сключването ѝ, е в размер на 1 059,25 евро или 2 071,71 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 4 години, за който се предлага сключването ѝ, е в размер на 50 844 евро или 99 442,22 лева по фиксирания обменен валутен курс на Българската Народна Банка (1 евро = 1,95583 лева);*
- ✓ *Прогнозната стойност (без ДДС) на приходите от наемна цена и възнаграждение за услуги по сделката, фиксирана при сключването ѝ, за целия максимален наемен срок от 5 години, за който се предлага сключването ѝ, е в размер на 63 555 евро или 124 302,78 лева по фиксирания обменен валутен курс на Българската Народна Банка (1 евро = 1,95583 лева).*

5. ЛИЦА, В ЧИЯТО ПОЛЗА СЕ СКЛЮЧВА СДЕЛКАТА

Сделката е в полза и на двете страни по нея.

6. УЧАСТИЕ НА ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА В СДЕЛКАТА ПО СМИСЪЛА НА ЧЛ. 114, АЛ. 7 ОТ ЗППЦК

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

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

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

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

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

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

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 24.11.2022 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 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 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 31.12.2021 г. и последно изготвения междинен финансов отчет към 30.06.2022 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 към 31.12.2021 г., 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 31.12.2021 г. **(в хил. лева)**	Стойност на активите по последно изготвен междинен финансов отчет към 30.06.2022 г. **(в хил. лева)**	Праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б „б" от ЗППЦК (в лева)
88 699	90 854	1 773 980

С оглед изложеното и видно от следващата таблица, стойността 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)
149 520	1 773 980

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 редовно заседание на 24.06.2021 г. Общото събрание на акционерите на Дружеството е овластило Съвета на директорите за сключването на сделка с предмет отдаване под наем на собствени на Дружеството, в качеството му на наемодател, активи, представляващи недвижими имоти – търговски 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, със същия наемател „МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР – ДОВЕРИЕ“ АД, съставляваща Договора за наем, към който се предлага да се сключи разглежданият в настоящия доклад анекс; стойност (съгласно чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК) на активите (имуществото) – обект на сделката – 564 350 лева; сделката е в полза на двете страни по нея;
- ✓ на извънредно заседание на 10.02.2022 г. Общото събрание на акционерите на Дружеството е овластило Съвета на директорите за сключването на сделка с предмет отдаване под наем на собствен на Дружеството, в качеството му на наемодател, актив, представляващ недвижим имот – офис площи, находящи се в собствения на Дружеството Административно-търговски комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“, попадаща в обхвата на чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК, с наемател „БИЛЯНА-ТРИКО“ АД, което е свързано лице с насрещната страна по разглежданата в настоящия доклад сделка „МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР – ДОВЕРИЕ“ АД, на основание § 1, т. 13, б. „б“ във вр. с т. 14, б. „а“ от ДР на ЗППЦК (като лица, чиято дейност се контролира от трето лице „ДОВЕРИЕ – ОБЕДИНЕН ХОЛДИНГ“ АД, т.к. съгласно оповестената информация към Междинния консолидиран финансов отчет за периода, приключващ на 30 юни 2022 г., на „ДОВЕРИЕ - ОБЕДИНЕН ХОЛДИНГ“ АД, последното упражнява непряк контрол върху „БИЛЯНА-ТРИКО“ АД чрез дъщерното си дружество „ДОВЕРИЕ-КАПИТАЛ“ АД и пряк контрол върху „МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР – ДОВЕРИЕ“ АД); стойност (съгласно чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК) на актива (имуществото) – обект на сделката – 118 690 лева; сделката е в полза на двете страни по нея;
- ✓ на извънредно заседание на 10.02.2022 г. Общото събрание на акционерите на Дружеството е овластило Съвета на директорите за сключването на сделка, представляваща рамков договор с предмет отдаване под наем на собствени на Дружеството, в качеството му на наемодател, активи, представляващи недвижими имоти – конферентни площи, находящи се в собствения на Дружеството Административно-търговски комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“, попадаща в обхвата на чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК, с наемател „ДОВЕРИЕ – БРИКО“ АД, което е свързано лице с насрещната страна по разглежданата в настоящия доклад сделка „МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР – ДОВЕРИЕ“ АД, на основание § 1, т. 13, б. „б“ във вр. с т. 14, б. „а“ от ДР на ЗППЦК (като лица, чиято дейност се контролира от трето лице „ДОВЕРИЕ – ОБЕДИНЕН ХОЛДИНГ“ АД, т.к. съгласно оповестената информация към Междинния консолидиран финансов отчет за периода, приключващ на 30 юни 2022 г., на „ДОВЕРИЕ - ОБЕДИНЕН ХОЛДИНГ“ АД, последното упражнява непряк контрол върху „ДОВЕРИЕ – БРИКО“ АД чрез дъщерното си дружество „ДОВЕРИЕ-КАПИТАЛ“ АД и пряк контрол върху „МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР – ДОВЕРИЕ“ АД); стойност (съгласно чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК) на активите (имуществото) – обект на сделката – 992 830 лева; сделката е в полза на двете страни по нея.

1	Стойност на предоставяния за ползване актив (имущество) по разглежданата сделка с „МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР – ДОВЕРИЕ“ АД (по настоящия Мотивиран доклад) (в лева)	149 520
2	Стойност на предоставяните за ползване активи (имущество) по предшестващо сключени сделки по чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК, подлежащи на кумулация по чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК (описани непосредствено по-горе) (в лева)	1 675 870

1 + 2	**Обща стойност (с кумулация по чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК) на предоставяните за ползване активи (имущество) (в лева)**	1 825 390
Праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК (в лева)		1 773 980

С оглед изложеното, на основание чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, за валидното и законосъобразно сключване с „МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР – ДОВЕРИЕ“ 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 месечна база и на база минималния и максималния предложен срок на сделката, в 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 съгласно пазарна оценка, извършена от определен от Съвета на директорите независим оценител по чл. 5 от Закона за независимите оценители (описана в 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 етажа, разположени в Сгради А и В) предпоставят благоприятен поток от потребители на предоставяните в наетия обект услуги. Последното обуславя мотивация на наемателя да разшири присъствието си на територията на Комплекса чрез наемане на допълнителна търговска площ към вече наетата през м. 04.2022 г. В допълнение, високата достъпност на Комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“ улеснява комуникацията с търговски партньори и доставчици. Безспорните технологични качества на проекта, сертифициран като постижение на съвременните изисквания за „Зелено“ строителство, дават възможност за намаляване на оперативните разходи по поддръжка на наетия обект.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Съветът на директорите на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ, гр. София, счита, че предложената в настоящия доклад сделка е в интерес на Дружеството.

Съветът на директорите предлага на акционерите да приемат съответно решение за одобряване сключването на сделката 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 съответната точка от дневния ред на Общото събрание на акционерите, свикано за 24.11.2022 г., по която се гласува решение за овластяване на Съвета на директорите на Дружеството за сключване на сделката, 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 09.12.2022 г.

Настоящият доклад е съставен от Съвета на директорите на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ, приет е с Протокол от 17.10.2022 г. и е част от материалите по дневния ред на свиканото за 24.11.2022 г. извънредно заседание на Общото събрание на акционерите на Дружеството.

Съвет на директорите на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ:

1. Бисера Лазарова: .....

2. Стефка Обрешкова: .....