МОТИВИРАН ДОКЛАД

ОТНОСНО ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТТА И УСЛОВИЯТА НА СДЕЛКА ЗА ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ НА СОБСТВЕН НА „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ НЕДВИЖИМ ИМОТ С НАЕМАТЕЛ „СОФАРМА“ 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 ДОПЪЛНИТЕЛНО СКЛАДОВО ПОМЕЩЕНИЕ, НАХОДЯЩО СЕ В СОБСТВЕНИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО АДМИНИСТРАТИВНО-ТЪРГОВСКИ КОМПЛЕКС „СОФАРМА БИЗНЕС ТАУЪРС“, КЪМ ДОГОВОР ЗА НАЕМ НА СКЛАДОВО ПОМЕЩЕНИЕ, 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 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 5

8. ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТ НА ПРЕДЛАГАНАТА СДЕЛКА 7

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 „СОФАРМА“ 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 ДОПЪЛНИТЕЛНО СКЛАДОВО ПОМЕЩЕНИЕ, НАХОДЯЩО СЕ В СОБСТВЕНИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО АДМИНИСТРАТИВНО-ТЪРГОВСКИ КОМПЛЕКС „СОФАРМА БИЗНЕС ТАУЪРС“, КЪМ ДОГОВОР ЗА НАЕМ НА СКЛАДОВО ПОМЕЩЕНИЕ, 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

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 собствен на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ недвижим имот, съставляващ складово помещение, находящо се в собствения на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“, сключен на 01.03.2022 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 10.02.2022 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) допълнително складово помещение, находящо се в собствения на наемодателя комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“, за наемен срок оставащия наемен срок по Договора за наем, а именно до 01.03.2032 г.; но не по-малко от 9 (девет) години и не повече от 10 (десет) 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 Складово помещение** № S209, находящо се на етаж -2, кота -7,60, на Комплекса, с наемна площ от 15,76 (петнадесет цяло и седемдесет и шест стотни) кв.м, с граници: на югоизток – стена; на югозапад – пешеходна зона; на северозапад – пешеходна зона и паркомясто № ПМ-2-134В; на североизток – пешеходна зона и паркомясто № ПМ-2-130В.

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, ул. „Илиенско шосе“ № 16, регистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 831902088, представлявано от Огнян Иванов Донев, в качеството му на Изпълнителен 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 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)**
8 150,00	7 177,49	8 150,00

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 8 150 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 9 (девет) до 10 (десет) години;
- ✓ Наемна площ: 15,76 кв.м;
- ✓ Наемна цена: 4,85 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;
- ✓ 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), 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 недвижим имот 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 76,44 евро или 149,50 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 9 години, за който се предлага сключването ѝ, е в размер на 8 255,52 евро или 16 146,39 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 максимален наемен срок от 10 години, за който се предлага сключването ѝ, е в размер на 9 172,80 евро или 17 940,44 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:

- Бисера Николаева Лазарова, т.к. е член на Съвета на директорите на Дружеството и същевременно е 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;
- „СОФАРМА“ АД, т.к. е лице, което пряко притежава над 25 % от гласовете в общото събрание на Дружеството и същевременно е насрещна страна по сделката – основание за заинтересованост по чл. 114, ал. 7, 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)
8 150	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 16.06.2022 г. Общото събрание на акционерите на Дружеството е овластило Съвета на директорите за сключването на сделка с предмет отдаване под наем на собствени на Дружеството, в качеството му на наемодател, активи, представляващи недвижими имоти – офис площи, паркоместа и складово помещение, 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 „СОФАРМА“ АД; стойност (съгласно чл. 114, ал. 5 от

ЗППЦК) на активите (имуществото) – обект на сделката – 8 786 500 лева; сделката е в полза на двете страни по нея.

1	Стойност на предоставяния за ползване актив (имущество) по разглежданата сделка със „СОФАРМА“ АД (по настоящия Мотивиран доклад) (в лева)	8 150
2	Стойност на предоставяните за ползване активи (имущество) по предшестващо сключена сделка по чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК, подлежаща на кумулация по чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК (описана непосредствено по-горе) (в лева)	8 786 500
1 + 2	**Обща стойност (с кумулация по чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК) на предоставяните за ползване активи (имущество) (в лева)**	8 794 650
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 със „СОФАРМА“ АД на описания анекс към 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. 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 – 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, оперативната необходимост от наемане на допълнителни складови площи е оптимално задоволяема с наемане 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 – контрагенти 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.

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. Стефка Обрешкова: .....

2. Борис Борисов: .....