

**МОТИВИРАН ДОКЛАД**  
**ОТ СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА**  
**“СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД, ГР. СОФИЯ**

**ОТНОСНО УСЛОВИЯ И ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТ НА СДЕЛКИ ПО  
ЧЛ 114, АЛ. 1 ОТ ЗАКОНА ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА  
ЦЕННИ КНИЖА (ЗППК).**

## **СЪДЪРЖАНИЕ**

ВЪВЕДЕНИЕ	1
I. ДОГОВОР ЗА ИЗРАБОТКА МЕЖДУ „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД КАТО ВЪЗЛОЖИТЕЛ И „СОФАРМА“ АД КАТО ИЗПЪЛНИТЕЛ С ПРЕДМЕТ: ПРОИЗВОДСТВО И ДОСТАВКА НА ХРАНИТЕЛНИ ДОБАВКИ И МЕДИЦИНСКИ ИЗДЕЛИЯ, НОСЕЩИ ТЪРГОВСКА МАРКА, СОБСТВЕНОСТ НА „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД	2
II. ДОГОВОР ЗА НАЕМ НА НЕДВИЖИМ ИМОТ МЕЖДУ „СОФАРМА“ АД КАТО НАЕМОДАТЕЛ И „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД КАТО НАЕМАТЕЛ	7
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	12

## **ВЪВЕДЕНИЕ**

Настоящият доклад е изготвен и приет от Съвета на директорите на “СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД, гр. София, на заседание, проведено на 08.10.2018 г., при спазване на разпоредбите на чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК и изискванията на чл. 46 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г. на Комисия за финансов надзор за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация.

Съгласно чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК, настоящият доклад на Съвета на директорите на дружеството е част от материалите по дневния ред на извънредното Общо събрание на акционерите, насрочено за 14.12.2018 г., от 11:00 часа.

Целта на настоящия доклад е да запознае акционерите на “СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД, гр. София със съществените условия и целесъобразността на сделки по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, относно които е предложено на Общото събрание на акционерите да овласти Съвета на директорите на „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД, гр. София за тяхното извършване.

**Предмет на настоящия доклад са 2 броя сделки, подробно описани в раздели I – II на доклада.**

# **I. ДОГОВОР ЗА ИЗРАБОТКА МЕЖДУ „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД КАТО ВЪЗЛОЖИТЕЛ И „СОФАРМА“ АД КАТО ИЗПЪЛНИТЕЛ, С ПРЕДМЕТ: ПРОИЗВОДСТВО И ДОСТАВКА НА ХРАНИТЕЛНИ ДОБАВКИ И МЕДИЦИНСКИ ИЗДЕЛИЯ, НОСЕЩИ ТЪРГОВСКА МАРКА, СОБСТВЕНОСТ НА „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД**

## **1. ПРЕДМЕТ НА СДЕЛКАТА**

Предлага се Общото събрание на акционерите на „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД да овласти Съвета на директорите за сключването на договор за изработка между „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД като възложител и „СОФАРМА“ АД като изпълнител с предмет: производство и доставка на хранителни добавки и медицински изделия, носещи търговска марка, собственост на „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД, за срок от 5 (пет) години. По силата на договора за „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД ще възникне задължение в размер на до 1 500 000,00 (един милион и петстотин хиляди) лева без ДДС за срока на договора.

## **2. СТРАНИ ПО СДЕЛКАТА**

**ВЪЗЛОЖИТЕЛ:** „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД, със седалище и адрес на управление – гр. София, район «Изгрев», ул. «Лъчезар Станчев» № 5, Софарма Бизнес Тауърс, Сграда «А», ет. 12, ЕИК 103267194, представлявано от Димитър Георгиев Димитров, в качеството му на Изпълнителен Директор на дружеството.

**ИЗПЪЛНИТЕЛ:** „СОФАРМА“ АД, със седалище и адрес на управление – гр. София 1220, р-н Надежда, ул. „Илиенско шосе“ № 16, ЕИК 831902088, представлявано от Огнян Иванов Донев, в качеството му на Изпълнителен директор на дружеството.

## **3. 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 участва заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК, а именно „СОФАРМА” АД, тъй като „СОФАРМА” АД е дружество, което притежава повече от 25 % от гласовете в Общото събрание на „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД. Също така г-н Огнян Донев е заинтересовано лице като Изпълнителен директор на „СОФАРМА” АД и Председател на Съвета на директорите на „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД.

Заинтересованите лица нямат право да гласуват в Общо събрание на акционерите с притежаваните от тях акции при вземане на решение по точката от дневния ред за одобрение на тази сделка.

#### **4. УСЛОВИЯ И СРОК ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА СДЕЛКАТА**

Основните условия на предложената сделка са следните:

Срок на действие: 5 /пет/ години

Стойност: по силата на договора за „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД ще възникнат задължения за заплащане на доставените продукти в размер до 300 000,00 (триста хиляди) лева без ДДС годишно или 1 500 000,00 (един милион и петстотин хиляди) лева без ДДС за срока на договора.

Обект на сделката: хранителни добавки и медицински изделия, които ще се произвеждат под търговска марка, собственост на Възложителя. Предвижда се към договора да има Приложение със спецификация на продуктите. Продуктите ще се изработват по поръчки на Възложителя. Поръчките ще са за тримесечни периоди и ще съдържат най-малко следното: вид, количество, асортимент, срок за изпълнение и единична цена за изработката на всеки от поръчаните продукти.

Плащанията по договора ще се извършват след приемане от Възложителя на изработеното по всяка отделна поръчка и срещу издадени от Изпълнителя фактури за всяко дължимо плащане.

Изработените хранителни добавки и медицински изделия следва да отговарят на изискванията за качество съгласно регистрационната или стандартизационната им документация. Контролът върху качеството на изработените по силата на договора продукти ще се осъществява от Изпълнителя и от Възложителя в съответствие с договореното разпределение на отговорностите по качеството.

Общото събрание на акционерите на „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД следва да овласти Съвета на директорите на дружеството да сключи договора, както и да извърши всички правни и фактически действия, необходими за осъществяването му при спазване на решението на Общото събрание на акционерите и в съответствие с приложимите разпоредби на действащото законодателство.

#### **5. ЛИЦА, В ЧИЯТО ПОЛЗА СЕ СКЛЮЧВА СДЕЛКАТА**

Сделката е в полза и на двете страни.

#### **6. ПРЕЦЕНКА НА УСЛОВИЯТА ПО ЧЛ. 114, ал. 1, т. 2 ОТ ЗППЦК**

Съгласно условията по чл. 114, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК, „СОФАРМА” АД е заинтересовано лице по отношение на „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД.

Когато стойността на задължението на „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД към заинтересованото лице „СОФАРМА” АД надхвърля стойността по 114, ал. 1, т. 1, б. «б»

от ЗППЦК – 2 на сто от по-ниската стойност на активите съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК, сделката подлежи на одобрение от Общо събрание на акционерите на „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД.

Стойност на активите по баланс към 30.06.2018 г., разкрит публично /в лева/	Стойност на активите по одитиран баланс към 31.12.2017 г., разкрит публично /в лева/	Праг по чл. 114, ал. 1, т. 2, втора хипотеза от ЗППЦК в лева	Сума на планираната стойност по договора в лева без ДДС
349 326 000	354 274 000	6 986 520	1 500 000

С оглед предвидения размер - стойността по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. «б» – т.е. 6 986 520 /шест милиона деветстотин осемдесет и шест хиляди петстотин и двадесет/ лева, е видно, че в хода на изпълнение на анекса не се предвижда стойността на същия да надхвърли прага по чл. 114, ал. 1, т. 1, буква „б” от ЗППЦК.

Следва обаче да се вземе под внимание фактът, че:

- на проведеното през 2017 г. извънредно Общо събрание на акционерите на „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД е одобрено сключването на Договор за кредит за финансиране на инвестиции между „СОСИЕТЕ ЖЕНЕРАЛ ЕКСПРЕСБАНК” АД като банка, „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД като кредитополучател и „СОФАРМА” АД като съдлъжник, по силата на който за „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД ще получи инвестиционен кредит в размер на 16 000 000 /шестнадесет милиона/ лева при фиксирана номинална годишна лихва в размер на 1,8% годишно. В резултат на сделката за „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД възниква задължение към заинтересовано лице „СОФАРМА” АД, в качеството му на съдлъжник при условията на солидарност. Сделката е в полза и на трите страни.
- на проведеното през 2017 г. извънредно Общо събрание на акционерите на „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД е одобрено сключването на Договор за кредит за финансиране на инвестиции между „РАЙФАЙЗЕНБАНК /БЪЛГАРИЯ/” ЕАД като банка, „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД като кредитополучател и „СОФАРМА” АД като съдлъжник, по силата на който за „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД ще получи инвестиционен кредит в размер на до 12 000 000 /дванадесет милиона/ евро при лихва в размер на 1М Euribor + 1,70% надбавка, минимум 1,70% надбавка. В резултат на сделката за „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД възниква задължение към заинтересовано лице „СОФАРМА” АД, в качеството му на съдлъжник при условията на солидарност. Сделката е в полза и на трите страни.
- на проведеното през 2017 г. редовно Общо събрание на акционерите на „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД е одобрено сключването на Договор за покупка на лекарствени продукти, между „СОФАРМА” АД като продавач и „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД като купувач, по силата на който за „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД ще възникнат задължения за заплащане на доставените лекарствени продукти в размер до 280 000 000 /двеста и осемдесет милиона/ лева без ДДС. Сделката е в полза и на двете страни.
- на проведеното през 2017 г. редовно Общо събрание на акционерите на „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД е одобрено сключването на Анекс към Договор за оборотен кредит № 005/2012 от 25 април 2012 година между „ИНГ БАНК Н.В. – КЛОН СОФИЯ” ЕАД като банка, „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД като кредитополучател, „СОФАРМА” АД като съдлъжник, по силата на който „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД ще получи увеличение на оборотния кредит в размер до 7 000 000 /седем милиона/ евро,

вследствие на което общата сума на оборотния кредит става 28 000 000 /двадесет и осем милиона/ евро при лихва в размер на 1M Sofibor/Euribor + надбавка минимум 1,6% годишно, но не по-малко от 1,6% годишно. В резултат на сделката за „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД възниква задължение към заинтересовано лице „СОФАРМА“ АД, в качеството му на съдължник при условията на солидарност. Сделката е в полза и на трите страни.

- за извънредното Общо събрание на акционерите на „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД за 2018 г. е предвидено гласуване на одобрение за сключването на Договор за наем на недвижим имот между „СОФАРМА“ АД като наемодател и „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД като наемател, като стойността по гласуваната сделка е 2 244 000,00 /два милиона и двеста четиридесет и четири хиляди/ лева без ДДС за срока на договора. Сделката е в полза и на двете страни.

Прилагайки хипотезата на чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК, стойността на предложената за одобрение сделка по раздел I от настоящия Мотивиран доклад следва да бъде разгледана в съвкупност със стойността по вече одобрените през 2017 г. и 2018 г. и предложената за одобрение с раздел II от настоящия мотивиран доклад сделки. От информацията по настоящата точка е видно, че общата стойност на предложената сделка при кумуляция със стойността на сделки, сключени със „СОФАРМА“ АД по чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК, надвишава прага по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК. С оглед на последното е видно, че при прилагане на чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК сделката подлежи на одобрение от Общото събрание на акционерите, доколкото прагът по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК е преминал.

## **7. ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТ НА ПРЕДЛАГАНАТА СДЕЛКА**

„СОФАРМА“ АД е с основен предмет на дейност производство на лекарствени продукти и медицински изделия. С присъединяването към „Софарма“ АД на производствените мощности в гр. Сандански, дружеството има възможност да разшири и разнообрази производството и на хранителни добавки. Реализирането на приходи и печалба за дружеството от осъществяването на тези дейности е пряко и непосредствено свързано с продажбите на произведената продукция на местния и чуждестранен пазар. Чрез сключване на предложената за одобрение сделка ще бъдат генерират допълнителни приходи и ще бъде реализирана печалба за дружеството, респективно – ще бъде постигната по-висока доходност за неговите акционери.

„СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД е с основен предмет на дейност търговия на едро и дребно с лекарствени продукти, хранителни добавки и санитарно-хигиенни материали. Дружеството притежава и собствена търговска марка - SPharmacy, под която се развива дейност по предоставяне на ритейл услуги към крайни потребители чрез аптеки SPharmacy. Концепцията на аптеките е разработена с помощта на международни експерти, като предлага съвременен подход в обслужването на здравните потребности на българските пациенти. Водено от желанието да разшири присъствието си в сектора на търговия на дребно с лекарствени продукти, „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД предприема действия в посока налагане на марката SPharmacy, включително и чрез пускане на пазара на линия собствени продукти.

Стоките, изработени от реномиран и доказан производител като „Софарма“ АД, носещи търговска марка SPharmacy, ще утвърдят присъствието на аптеките на пазара на хранителни добавки и медицински изделия и ще създадат възможности за генериране на приходи и увеличаване на финансовите резултати на аптеки SPharmacy, което от

своя страна ще даде отражение в консолидираните финансови резултати и ще допринесе за постигане на по-висока доходност за акционерите на „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД.

Гореизложеното обуславя двустранната икономическа изгода и целесъобразността на предлаганата сделка.



## **II. ДОГОВОР ЗА НАЕМ НА НЕДВИЖИМ ИМОТ МЕЖДУ „СОФАРМА“ АД КАТО НАЕМОДАТЕЛ И „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД КАТО НАЕМАТЕЛ**

### **1. ПРЕДМЕТ НА СДЕЛКАТА**

Предлага се Общото събрание на акционерите на „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД да овласти Съвета на директорите за сключването на сделка, по силата на която „СОФАРМА“ АД като наемодател да предостави на „Софарма Трейдинг“ АД като наемател за временно и възмездно ползване собствения си недвижим имот, представляващ обект **Склад за готови лекарствени средства /Терминал 1/** с обща разгъната застроена площ от **7 439.40 кв. м** /седем хиляди четиристотин тридесет и девет цяло и четиридесет стотни квадратни метра/, находящ се на административен адрес в гр. София, район „Надежда“, бул. “Рожен” № 16, попадащ изцяло в Поземлен имот с идентификатор 68134.1380.2109 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-48/12.10.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, изменени със Заповед КД-14-22-85/09.02.2012 г. на Началника на СГКК-София, в едно с намиращото се в обекта специфично оборудване, свързано с предназначението му, за срок от 5 (пет) години. По силата на договора за „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД ще възникне задължение в размер на 2 244 000,00 (два милиона и двеста четиридесет и четири хиляди) лева без ДДС за срока на договора.

### **2. СТРАНИ ПО СДЕЛКАТА**

**НАЕМАТЕЛ:** „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД, със седалище и адрес на управление – гр. София, район «Изгрев», ул. «Лъчезар Станчев» № 5, Софарма Бизнес Тауърс, Сграда «А», ет. 12, ЕИК 103267194, представлявано от Димитър Георгиев Димитров, в качеството му на Изпълнителен Директор на дружеството.

**НАЕМОДАТЕЛ:** „СОФАРМА“ АД, със седалище и адрес на управление – гр. София 1220, р-н Надежда, ул. „Илиенско шосе“ № 16, ЕИК 831902088, представлявано от Огнян Иванов Донев, в качеството му на Изпълнителен директор на дружеството.

### **3. 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 участва заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК, а именно „СОФАРМА” АД, тъй като „СОФАРМА” АД е дружество, което притежава повече от 25 % от гласовете в Общото събрание на „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД. Също така г-н Огнян Донев е заинтересовано лице като Изпълнителен директор на „СОФАРМА” АД и Председател на Съвета на директорите на „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД.

Заинтересованите лица нямат право да гласуват в Общо събрание на акционерите с притежаваните от тях акции при вземане на решение по точката от дневния ред за одобрение на тази сделка.

#### **4. УСЛОВИЯ И СРОК ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА СДЕЛКАТА**

Основните условия на предложената сделка са следните:

Срок на действие: 5 /пет/ години

Обект на сделката: недвижим имот, предназначен за ползване като склад за готови лекарствени продукти. Обектът е оборудван със съответните машини и съоръжения (складово оборудване, климатични системи и други), необходими и изискуеми за функционирането му като склад за готови лекарствени продукти. Наемателят ще бъде задължен да ползва имота и намиращото се в него оборудване съобразно посоченото предназначение и да не го променя за срока на действие на договора.

Стойност на сделката: месечен наем в размер на 37 400,00 /тридесет и седем хиляди и четиристотин/ лева без ДДС, или 2 244 000,00 (два милиона и двеста четиридесет и четири хиляди) лева без ДДС за срока на договора.

Съгласно изискването на чл. 114а, ал. 5 от ЗППЦК, беше извършена оценка на наемната цена по сделката от страна на независимия оценител с правоспособност за извършване оценка на недвижими имоти инж. Румен Димитров Михайлов, чрез „Консултпрайс“ ООД, ЕИК 200981861. Извършената оценка дава заключение за пазарна стойност на месечен наем в размер на 37 400,00 /тридесет и седем хиляди и четиристотин/ лева без ДДС. С оглед заключението на извършената от независим оценител пазарна оценка, Съветът на директорите приема, че офериранията от страна на „СОФАРМА” АД цена по сделката е икономически изгодна за „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД, и следва да бъде предложена за гласуване от Общото събрание на акционерите.

Общото събрание на акционерите на „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД следва да овласти Съвета на директорите на дружеството да сключи договора, както и да извърши всички правни и фактически действия, необходими за осъществяването му при спазване на решението на Общото събрание на акционерите и в съответствие с приложимите разпоредби на действащото законодателство.

#### **5. ЛИЦА, В ЧИЯТО ПОЛЗА СЕ СКЛЮЧВА СДЕЛКАТА**

Сделката е в полза и на двете страни.

## 6. ПРЕЦЕНКА НА УСЛОВИЯТА ПО ЧЛ. 114, ал. 1, т. 2 ОТ ЗППЦК

Съгласно условията по чл. 114, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК, „Софарма” АД е заинтересовано лице по отношение на „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД.

Когато стойността на задължението на „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД към заинтересованото лице „СОФАРМА” АД надхвърля стойността по 114, ал. 1, т. 1, б. «б» от ЗППЦК – 2 на сто от по-ниската стойност на активите съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК, сделката подлежи на одобрение от Общо събрание на акционерите на „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД.

Стойност на активите по баланс към 30.06.2018 г., разкрит публично /в лева/	Стойност на активите по одитиран баланс към 31.12.2017 г., разкрит публично /в лева/	Праг по чл. 114, ал. 1, т. 2, втора хипотеза от ЗППЦК в лева	Сума на планираната стойност по договора в лева без ДДС
349 326 000	354 274 000	6 986 520	2 244 000

С оглед предвидения размер - стойността по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. «б» – т.е. 6 986 520 /шест милиона деветстотин осемдесет и шест хиляди петстотин и двадесет/ лева, е видно, че в хода на изпълнение на анекса не се предвижда стойността на същия да надхвърля прага по чл. 114, ал. 1, т. 1, буква „б” от ЗППЦК.

Следва обаче да се вземе под внимание фактът, че:

- на проведеното през 2017 г. извънредно Общо събрание на акционерите на „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД е одобрено сключването на Договор за кредит за финансиране на инвестиции между „СОСИЕТЕ ЖЕНЕРАЛ ЕКСПРЕСБАНК” АД като банка, „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД като кредитополучател и „СОФАРМА” АД като съдлъжник, по силата на който за „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД ще получи инвестиционен кредит в размер на 16 000 000 /шестнадесет милиона/ лева при фиксирана номинална годишна лихва в размер на 1,8% годишно. В резултат на сделката за „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД възниква задължение към заинтересовано лице „СОФАРМА” АД, в качеството му на съдлъжник при условията на солидарност. Сделката е в полза и на трите страни.
- на проведеното през 2017 г. извънредно Общо събрание на акционерите на „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД е одобрено сключването на Договор за кредит за финансиране на инвестиции между „РАЙФАЙЗЕНБАНК /БЪЛГАРИЯ/” ЕАД като банка, „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД като кредитополучател и „СОФАРМА” АД като съдлъжник, по силата на който за „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД ще получи инвестиционен кредит в размер на до 12 000 000 /дванадесет милиона/ евро при лихва в размер на 1М Euribor + 1,70% надбавка, минимум 1,70% надбавка. В резултат на сделката за „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД възниква задължение към заинтересовано лице „СОФАРМА” АД, в качеството му на съдлъжник при условията на солидарност. Сделката е в полза и на трите страни.
- на проведеното през 2017 г. редовно Общо събрание на акционерите на „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД е одобрено сключването на Договор за покупка на лекарствени продукти, между „Софарма” АД като продавач и „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД като купувач, по силата на който за „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД ще възникнат

задължения за заплащане на доставените лекарствени продукти в размер до 280 000 000 /двеста и осемдесет милиона/ лева без ДДС. Сделката е в полза и на двете страни.

- на проведеното през 2017 г. редовно Общо събрание на акционерите на „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД е одобрено сключването на Анекс към Договор за оборотен кредит № 005/2012 от 25 април 2012 година между „ИНГ БАНК Н.В. – КЛОН СОФИЯ“ ЕАД като банка, „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД като кредитополучател, „СОФАРМА“ АД като съдлъжник, по силата на който „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД ще получи увеличение на оборотния кредит в размер до 7 000 000 /седем милиона/ евро, вследствие на което общата сума на оборотния кредит става 28 000 000 /двадесет и осем милиона/ евро при лихва в размер на 1M Sofibor/Euribor + надбавка минимум 1,6% годишно, но не по-малко от 1,6% годишно. В резултат на сделката за „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД възниква задължение към заинтересовано лице „СОФАРМА“ АД, в качеството му на съдлъжник при условията на солидарност. Сделката е в полза и на трите страни.
- за извънредното Общо събрание на акционерите на „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД за 2018 г. е предвидено гласуване на одобрение за сключването на договор за изработка между „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД като възложител и „СОФАРМА“ АД като изпълнител с предмет: производство и доставка на хранителни добавки и медицински изделия, носещи търговска марка, собственост на „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД, като стойността по гласуваната сделка е до 1 500 000,00 /един милион и петстотин хиляди/ лева без ДДС за срока на договора. Сделката е в полза и на двете страни.

Прилагайки хипотезата на чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК, стойността на предложената за одобрение сделка по раздел I от настоящия Мотивиран доклад следва да бъде разгледана в съвкупност със стойността по вече одобрените през 2017 г. и 2018 г. и предложената за одобрение с раздел I от настоящия мотивиран доклад сделки. От информацията по настоящата точка е видно, че общата стойност на предложената сделка при кумуляция със стойността на сделки, сключени със „СОФАРМА“ АД по чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК, надвишава прага по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК. С оглед на последното е видно, че при прилагане на чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК сделката подлежи на одобрение от Общото събрание на акционерите, доколкото прагът по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК е преминал.

## **7. ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТ НА ПРЕДЛАГАНАТА СДЕЛКА**

„СОФАРМА“ АД е с основен предмет на дейност производство на лекарствени продукти и медицински изделия. Дружеството е построило и оборудвало описания в този раздел недвижим имот с посоченото предназначение и счита за целесъобразно отдаването му под наем на лице, упражняващо дейност като търговец на едро с лекарства, медицински изделия и хранителни добавки. По този начин се реализира приход от отдаването на този инвестиционен имот под наем съобразно неговото предназначение.

„СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД е с основен предмет на дейност търговия на едро и дребно с лекарствени продукти, хранителни добавки и санитарно-хигиенни материали. С ползването под наем на описания в този раздел недвижим имот с предназначение, отговарящо на предмета на дейност на дружеството, то има възможност да съхранява в подходяща среда нужните наличности от продуктите, с които търгува, да разширява

портфолиото си и да създаде възможности за генериране на приходи и увеличаване на финансовия си резултат, за да бъде постигната по-висока доходност за неговите акционери.

Гореизложеното обуславя двустранната икономическа изгода и целесъобразността на предлаганата сделка.

## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Съветът на директорите на “СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД, счита, че предлаганите в настоящия доклад сделки са в интерес на Дружеството. Предлага се акционерите да приемат решение за овластяване Съвета на директорите на “СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД за сключването на предложените сделки при горепосочените условия и при спазване изискванията на Устава на дружеството и ЗППЦК.

Настоящият доклад е съставен от Съвета на директорите на „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ” АД и е част от материалите по дневния ред на свиканото за 14.12.2018 г. заседание на Общото събрание на акционерите на дружеството.