

МОТИВИРАН ДОКЛАД**ОТ СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА “СОФАРМА” АД**

ОТНОСНО: Условия и целесъобразност на сделки по чл. 114, ал. 2, от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), предложени на Редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 27 юни 2025 г., за одобрение и овластяване на лицата, които управляват и представляват публичното дружество за тяхното сключване

Настоящият доклад е изготвен и приет от Съвета на директорите на “СОФАРМА” АД, гр. София, на заседание, проведено на 14.05.2025 г. при спазване разпоредбите на чл. 114а, ал. 2 от ЗППЦК, чл. 46 от Наредба № 2 от 17.09.2003 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 от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа и Устава на дружеството.

Съгласно чл. 114а, ал. 2 от ЗППЦК, настоящият доклад на Съвета на директорите на дружеството е част от материалите по точките от дневния ред на Общото събрание на акционерите, насрочено за 27 юни 2025 г.

Целта на настоящия доклад е да запознае акционерите на “СОФАРМА” АД със съществените условия и целесъобразността на сделки от приложното поле на чл. 114, ал. 1 и ал. 2 от ЗППЦК, предложени за одобрение от Редовното Общо събрание на акционерите, насрочено за 27 юни 2025 г., с оглед взимане на информирано решение от акционерите по съответните точки от дневния ред, а именно – овластяване на лицата, които управляват и представляват “СОФАРМА” АД за сключването на тези сделки.

Мотивираният доклад съдържа два раздела с информация за страните, предмета, условията, стойността и сроковете на предложените сделки, както и анализ на обстоятелствата, обуславящи необходимостта от овластяване съобразно разпоредбите на чл. 114 и следващите от ЗППЦК.

Предмет на настоящия доклад са следните сделки:

Раздел Първи: Сключване на Договор за наем между „СОФАРМА“ АД като наемодател и „Софарма Трейдинг“ АД като наемател - сделка, попадаща в обхвата на чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК

Раздел втори: Сключване на Договор за изработка между „СОФАРМА“ АД като изпълнител и „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД като възложител – сделка, попадаща в обхвата на чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК

I. 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“ 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 собствените си недвижими имоти, машини, съоразения и оборудване, представляващи:

1. 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/, който склад съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, община Столична, област София, 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., се състои от и е заснет като следните сгради: сграда с идентификатор 68134.1380.2109.10, сграда с идентификатор 68134.1380.2109.11, сграда с идентификатор 68134.1380.2109.12, сграда с идентификатор 68134.1380.2109.3, сграда с идентификатор 68134.1380.2109.13 и сграда с идентификатор 68134.1380.2109.4 находящ се на административен адрес в гр. София, район „Надежда“, бул. “Рожен” № 16, попадащ изцяло в Поземлен имот с идентификатор 68134.1380.2109, в едно с намиращото се в обекта специфично оборудване, свързано с предназначението му, за срок от 3 (три) години.

2. Обект **Складова база за ГЛФ №2 /Терминал 2, 3 и 4/,** собственост на „Софарма“ АД, съставляващ обособена част от сградно застрояване, включващ функционално и физически свързани сгради с идентификатори 68134.1380.2109.5, 68134.1380.2109.7 и 68134.1380.2109.14 с РЗП 6970.70 кв.м. /шест хиляди деветстотин и седемдесет цяло и седемдесет стотни квадратни метра/, находящ се на административен адрес в гр. София, район „Надежда“, бул. “Рожен” № 16, попадащ в УПИ I-735, кв.10, местност „Военна рампа“ – Запад, а съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри - 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, с предходен идентификатор на поземления имот 68134.1380.1405, номер по предходен план 1405-част, кв.10, парцел I-част, в едно със съществуващите към обекта съоръжения, мобилно оборудване, обзавеждане и логистична система „KNAPP“.

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 Венцислав Маринов, 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 Донеv, 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.

Предложената за одобрение сделка може да се определи като сделка с участие на заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК, поради следното:

Огнян Донеv – представляващ публичното дружество „Софарма“ АД като Възложител по сделката, е член и на Съвета на директорите на „Софарма Трейдинг“ АД - Изпълнител по сделката.

На основание чл. 114а, ал. 5 от ЗППЦК, посоченото тук заинтересовано лице не може да упражнява правото си на глас в Общото събрание на Дружеството, насрочено за 27 юни 2025 г., при взимане на решение за овластяване представляващия Дружеството да сключи предложената сделка.

4. УСЛОВИЯ И СРОК ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА СДЕЛКАТА

Основните условия на предложената сделка са следните:

Срок на действие: 3 (три) години

Обект на сделката: недвижими имоти, предназначени за ползване като склад за готови лекарствени продукти. Обектите са оборудвани със съответните машини и съоръжения (складово оборудване, климатични системи и други), необходими и изискуеми за функционирането им 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.

За целите на съобразяване на наемната цена с пазарните условия и направените в имота инвестиции за времето на договора, Общото събрание овластява Съвета на директорите да променя centa в рамките на 10% от първоначално определената с това решение наемна цена за една календарна година, като за целта Съвета на директорите възлага изготвянето на Пазарна оценка два пъти годишно към 30 юни и 31 декември за периода на договора. При установено отклонение от повече от 3% от първоначално определената с това решение наемна цена, но не повече от 10% годишно, Съвета на директорите има право да сключи анекс за промяна на наемната цена съответно.

Стойност на сделката: месечен наем в размер на общо 202 470 (двеста и две хиляди четиристотин и седемдесет лева) без ДДС или не повече от 14 833 195,16 (четиринадесет милиона осемстотин тридесет и три хиляди сто деветдесет и пет лева и 16 стотинки) без ДДС за срока на договора при максимално заложена ежегодна промяна.

Общото събрание на акционерите на „СОФАРМА” АД следва да овласти Съвета на директорите на дружеството да сключи договора, както и да извърши всички правни и фактически действия, необходими за осъществяването на сделката 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 в сделката има участие на заинтересовано лице и стойността на активите предмет на предложената сделка надвишава прага по чл. 114, ал. 1, т. 1, буква (б).

Всички активи са подробно описани в Пазарна оценка, изготвена от екип от изпълнители в състав: независим оценител инж. Румен Димитров Михайлов (рег. № 100100423 на КНОБ с правоспособност за извършване на оценки на недвижими имоти и рег. № 09939 на КИИП с пълна правоспособност по части СК и ОИС) и независим оценител инж. Мирослава Николова Кунчева (рег. № 300100309 на КНОБ с правоспособност за извършване на оценки на машини и съоръжения) чрез „Консултпрайс“ ООД, ЕИК 200981861 с ефективна дата на оценката 30.04.2025 година.

Обща стойност на активите по одитиран баланс към 31.12.2024 г., разкрит публично (в лева)	Обща стойност на активите определена съгласно оценка на независими оценители по чл. 5 от Закона за независимите оценители (в лева)	Праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, буква (б) (в лева)
42 726 508.69	42 636 847.55	18 845 000

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.

II. ДОГОВОР ЗА ИЗРАБОТКА МЕЖДУ „СОФАРМА“ АД КАТО ИЗПЪЛНИТЕЛ И „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД КАТО ВЪЗЛОЖИТЕЛ 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“ АД да овласти Съвета на директорите за сключването на договор за изработка между „СОФАРМА“ АД като изпълнител и „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД като възложител с предмет: производство и доставка на хранителни добавки и медицински изделия, носещи търговска марка, собственост на „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД, за срок от 3 (три) години. По силата на договора за „СОФАРМА“ АД ще възникне вземане в размер на до 3 000 000 (три милиона) 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 Венцислав Маринов, 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 Донеv, 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.

Огнян Донеv – представляващ публичното дружество „Софарма“ АД като страна по сделката, е член и на Съвета на директорите на „Софарма Трейдинг“ АД – насрещна страна по сделката.

Заинтересованите лица нямат право да гласуват в Общото 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: 3 (три) години

Стойност: по силата на договора за „СОФАРМА“ АД ще възникне вземане за произведените продукти в размер до 1 милион (един милион) лева без ДДС годишно или 3 00 000 (три милиона) 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“ 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, когато стойността на вземането на „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“ 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“ АД.

Стойност на активите по баланс към 30.03.2025 г., разкрит публично (в лева)	Стойност на активите по одитиран баланс към 31.12.2024 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
981 079 000	942 228 000	18 845 000	3 000 000

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 - SPharmasy, под която се развива дейност по предоставяне на ритейл услуги към крайни потребители чрез аптеки SPharmasy. 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 SPharmasy, включително и чрез пускане на пазара на линия собствени продукти.

Стоките, изработени от реномиран и доказан производител като „СОФАРМА“ АД, носещи търговска марка SPharmasy, като дъщерно дружество, 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 SPharmasy, което от своя страна ще даде отражение в консолидираните финансови резултати и ще допринесе за постигане на по-висока доходност за акционерите на „СОФАРМА” АД.

Гореизложеното обуславя двустранната икономическа изгода и целесъобразността на предлаганата сделка.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Съветът на директорите на “СОФАРМА” 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” 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” АД и е част от материалите по дневния ред на свиканото за 27.06.2025 г. заседание на Общото събрание на акционерите на дружеството.