

ДО

КОМИССИЯ ФИНАНСОВОМУ НАДЗОРУ

Исх. № SFI-18/19.07.2022 г.

г. София - Уникальный регистрационный номер документа/материала 15-00-6#7 / 19.07.2022 14:24

КОПЬЕ

„СОФАРМА“ АО, ЭИК 831902088,

со штаб-квартирой и адресом управления:

г. София, ул. Илиенско шосе 16,

Вх.номер: 195-00-42 / 19.7.2022 г.

КОПЬЕ

СОТРУДНИКИ „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ

МНЕНИЕ

СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ,

ЭИК 175059266,

с зарегистрированным офисом и адресом

управление: София 1756, ул. Лачезар Станчев № 5,

комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“, здание А, эт. 20,

КАСАТЕЛЬНО

От „СОФАРМА“ АО, ЕИК 831902088, получено исправленное тендерное предложение на покупку акций оставшихся акционеров „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ

ОСНОВАНИЕ:

ст. 152, абз. 4 в связи со ст. 151, абз. 5 Закона о публичном размещении ценных бумаг

Совет директоров „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ, рассмотрев дело с записью Извещение № СФИ-069/15.07.2022 с приложением исправленного тендерного предложения по ст. 149, абз. 1 Закона о публичном размещении ценных бумаг (ЗППЦК) "СОФАРМА" АО, ЭИК 831902088, с местонахождением и адресом управления в г. София, район Надежда, ул. Ильенско шосе 16, № 16 ("Коммерческий оферент"), в качестве акционера, непосредственно владеющего 7 318 665 акциями, что составляет 33.34% капитала и голосов

на общем собрании акционеров „Софарма Имоти“ АДСИЦ, для покупки 14 632 655 акций, что составляет 66.66% капитала и голосов в общее собрание Sopharma Imoti REIT от всех других акционеров „Софарма Имоти“ АДСИЦ („Компания“) настоящим выражает следующее мнение в соответствии со ст. 152, абз. 4 в связи со ст. 151, абз. 5 Закона о предполагаемой сделке:

1. Заявление Совета директоров о том, является ли скорректированное тендерное предложение справедливым для акционеров „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ с точки зрения развития Компании и о последствиях его принятия для Компании и сотрудников.

Применяемые методы оценки акций, а также анализы и прогнозы, сделанные при обосновании цены акций, соответствуют характеру и особенностям деятельности „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ.

Предлагаемая цена составляет 8,20 лева за акцию. Представлено обоснование, из которого видно, что положения ГПК РФ и Постановления № 41 от 11.06.2008 о требованиях к содержанию обоснования цены акций публичного общества, в том числе применение оценочной методы, в случаях конвертации были соблюдены договор о совместной деятельности и тендерное предложение, принятые Комиссией по финансовому надзору.

Коммерческое предложение не имеет намерений изменять капитал Общества в течение трех лет с момента прекращения действия Коммерческого предложения..

Намерения Торговый offerent состоят в том, чтобы сохранить основную деятельность СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ в ближайшие 5-8 лет.

Заявитель не заявляет о намерении внести изменения в структуру Общества. Изменений в составе Совета директоров или персонала Общества через три года после окончания действия тендерного предложения не предвидится.

По мнению Совета директоров „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ, тендерное предложение является справедливым по отношению к акционерам, которым оно адресовано. Мы считаем предложенную цену справедливой как по отношению к текущему состоянию Компании, так и с учетом перспектив ее развития.

2. Информация о наличии договоров об осуществлении права голоса по акциям „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ.

Совет директоров „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ не располагает информацией о наличии договоров об осуществлении права голоса по акциям Общества.

3. Данные о количестве акций „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ, принадлежащих членам Совета директоров, и намерении ли они принять предложение.

На дату подготовки настоящего заключения члены Совета директоров владеют долями капитала „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ, а именно:

3.1. Борисов Борисов, исполнительный член Совета директоров - 810 000 акций, что составляет 3.69% капитала и голосов на общем собрании Компании;

3.2. Бисера Лазарова, Председатель Совета директоров - 12 152 акции, что составляет 0.06% капитала и голосов на общем собрании Компании.

3.3. Стефка Обрешкова, Зам.- Председателя Совета директоров - акциями не владеет.

Члены Совета директоров, владеющие долями в капитале Общества, не намерены принимать Коммерческое предложение.

4. Заявление Совета директоров о последствиях принятия Тендерного предложения для Компании и сотрудников, стратегических планах оферента в отношении „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ и их возможном влиянии на сотрудников и место деятельности.

Совет директоров не ожидает, что акцепт Тендерного предложения, а также изложенных в нем Стратегических планов Претендента на период в три года после завершения тендерного предложения приведет к последствиям негативного характера для компании.

Стратегические планы оферента в отношении „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ:

Преобразование, прекращение или передача контроля над „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ третьим лицам не предусмотрены в течение трех лет после заключения сделки. Оферент не намерен менять капитал „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ в течение трех лет с момента прекращения действия Тендерного предложения. Оферент не намерен вносить изменения в операционную деятельность и финансовую стратегию „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ на текущий финансовый год и на следующие три года с момента окончания тендерного предложения.

Ключевые моменты стратегического плана Торгового оферента предоставить „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ:

- оптимизирует свой портфель недвижимости в стране;
- искать способы финансирования на более выгодных условиях.

Компания не планирует делать новые значительные инвестиции в течение трех лет. Цели стратегии носят постоянный характер и не ограничены определенными временными рамками. Что касается ресурсов, необходимых для реализации стратегического плана, Коммерческий оферент указывает, что:

реализация стратегии не потребует дополнительных человеческих ресурсов в ближайшие три года после завершения тендерного предложения, поскольку „СОФАРМА“ АО является холдинговой структурой, обладающей значительными управленческими, финансовыми и технологическими ресурсами и способной привлекать дополнительные ресурсы, доказан управленческий потенциал компании, руководство „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ также имеет доказанные способности в управлении недвижимостью имоти;

оптимизация портфеля „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ не потребует дополнительных финансовых ресурсов, кроме тех, которые генерируются операционной деятельностью компании, поскольку коммерческий оферент имеет возможность поддерживать „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ в поиске внешнего финансирования на более выгодных условиях, что положительно скажется на финансовых результатах;

„СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ не будет нуждаться в технологических ресурсах для реализации стратегических целей.

Ожидаемые результаты стратегических планов Торгового оферента:

- повышение конкурентоспособности Компании на рынке недвижимости;
- лучшая рентабельность;
- более эффективное управление недвижимостью.

Коммерческое предложение указывает, что увеличение его доли в капитале Общества позволит ему, в том числе:

активно участвовать в управлении и внедрять инновационные методы управления;

- помочь Компании финансировать себя на более выгодных условиях.

Через три года после окончания тендерного предложения Участник тендера не намерен вносить какие-либо изменения в органы управления или персонал „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ или в их трудовые договоры в результате представленного тендерного предложения. Коммерческий oferent не предполагает, что тендерное предложение окажет какое-либо влияние на работников „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ, и не имеет планов в этом отношении в течение трех лет после заключения сделки, включая изменение по основному месту деятельности Общества в течение трех лет после заключения сделки.

По мнению Совета директоров, предложение не повлияет на сотрудников и местонахождение Компании в течение трех лет после завершения тендерного предложения.

дата: 19 июля 2022 г.

СОВЕТ ДИРЕКТОРОВ:

Бисера Лазарова

Стефка Обрешкова

Борис Борисов