

ПРОТОКОЛ от 01.07.2024 г. ОТ ЗАСЕДАНИЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ

На 01.07.2024 г. в седалището и на адреса на управление на Дружеството в гр. София, ул. „Лъчезар Станчев“ № 5, комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“, Сграда А, ет. 20, бе проведено заседание на Съвета на директорите на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ.

На заседанието присъстваха следните членове на Съвета на директорите:

1. Бисера Николаева Лазарова, Председател на Съвета на директорите;
2. Стефка Савова Обрешкова, Заместник-председател на Съвета на директорите;
3. Борис Анчев Борисов, Изпълнителен директор.

Присъстващите членове на Съвета на директорите на Дружеството единодушно констатираха, че са изпълнени изискванията на чл. 45, ал. 1 от Устава на Дружеството за кворум, с оглед на което Съветът на директорите може да заседава и приема валидни решения.

Няма възражения относно свикването и дневния ред на заседанието.

Заседанието се провежда на основание чл. 33, ал. 1 от Устава на Дружеството при следния дневен ред:

I. Обсъждане, подготовка и вземане на решение за свикване на извънредно заседание на Общото събрание на акционерите на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ;

II. Приемане дневен ред за извънредно заседание на Общото събрание на акционерите на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ и предложения на Съвета на директорите за решения по точките от дневния ред;

III. Приемане текст на поканата за свикване на извънредно заседание на Общото събрание на акционерите на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ.

След проведените разисквания, Съветът на директорите взе следните

РЕШЕНИЯ:

I. По т. I от дневния ред:

Съветът на директорите реши: Съветът на директорите на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ, на основание чл. 223 от Търговския закон, свиква извънредно заседание на Общото събрание на акционерите на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ, ЕИК 175059266, със седалище в гр. София, което да се проведе в седалището на Дружеството в гр. София, на адрес ул. „Лъчезар Станчев“ № 5, комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“, етаж партер, Зала 3, на 08.08.2024 год. от 11:00 часа местно време по седалището на Дружеството (08:00 UTC), а при липса на кворум на тази дата – на 23.08.2024 год. на същото място, със същия начален час и при същия дневен ред.

Резултати от гласуването:

1. Бисера Николаева Лазарова: ЗА
2. Стефка Савова Обрешкова: ЗА
3. Борис Анчев Борисов: ЗА

Решението е прието с единодушие на членовете на Съвета на директорите.

II. По т. II от дневния ред:

Съветът на директорите реши: Извънредното заседание на Общото събрание на акционерите на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ да се проведе при следния дневен ред и предложения за решения:

1. Одобряване на изготвения от Съвета на директорите Мотивиран доклад по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК относно целесъобразността и условията на сделка, попадаща в приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК; Предложение за решение: „Общото събрание на акционерите одобрява изготвения от Съвета на директорите Мотивиран доклад по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК относно целесъобразността и условията на сделка за отдаване под наем на собствени на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ недвижими имоти с наемател „СОФАРМА“ АД, попадаща в приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК.“;

2. Овластяване Съвета на директорите на Дружеството за сключване на сделка от приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК; Предложение за решение: „Общото събрание на акционерите овластява Съвета на директорите на Дружеството да сключи сделка от приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК, при условията и сроковете съгласно изготвения от Съвета на директорите Мотивиран доклад по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК относно целесъобразността и условията на сделка за отдаване под наем на собствени на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ недвижими имоти с наемател „СОФАРМА“ АД, попадаща в приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК, представляваща анекс към действащ Договор за наем на недвижими имоти, със следните основни параметри:

(1) предмет: отдаване под наем на собствени на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ недвижими имоти;

(2) обект: офис площи и паркоместа, всички находящи се в собствения на Дружеството Административно-търговски комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“, изграден в собствения на Дружеството ПИ с идентификатор 68134.802.976, с административен адрес в гр. София, район „Изгрев“, ул. „Лъчезар Станчев“ № 5, съставляващи: Офис-1-В8, Офис-2-В8, Офис-3-В8 и Офис-4-В8, ведно с обслужващите ги коридор 1 (югоизточен) и коридор 2 (северозападен), всички находящи се на етаж 8, кота +29,05, на Сграда В на комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“, с обща брутна наемна площ от 723,28 кв. м; както и 4 паркоместа, всички находящи се на етаж сутерен -2, кота -6,90, на комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“, с обща наемна площ от 54,17 кв. м; всички обекти подробно индивидуализирани в т. 1 от Мотивирания доклад;

(3) страни: „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ, в качеството му на наемодател, и „СОФАРМА“ АД, в качеството му на наемател;

(4) срок: 7 (седем) до 8 (осем) години;

(5) в чия полза се извършва сделката: двете страни по сделката;

(6) стойност: 1 363 220 лева, определена съгласно чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК;

(7) финансови параметри: наемна цена за офис площи (на кв. м на месец, без ДДС): 15,40 евро; възнаграждение за услуги за офис площи (на кв. м на месец, без ДДС): 3,50 евро; наемна цена за паркоместа (на паркомясто на месец, без ДДС): 94,50 евро; като прогнозната обща стойност (без ДДС) на приходите по сделката е в размер на 1 180 031,16 евро (2 307 940,34 лева) за целия ѝ предложен минимален срок и на 1 348 607,04 евро (2 637 646,11 лева) за целия ѝ предложен максимален срок.“;

3. Разни.

Материалите, свързани с дневния ред на събранието, да се изпратят в законоустановените срокове на Комисията за финансов надзор и на „Българска Фондова Борса“ АД, да се обявят пред обществеността, да се публикуват на www.sopharma-imoti.com и да са на разположение на акционерите на адрес: гр. София, ул. „Лъчезар Станчев“ № 5, комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“, Сграда А, ет. 20,

считано от датата на обявяване в Търговския регистър на поканата за свикване на Общото събрание на акционерите на Дружеството, като при поискване от акционер Дружеството да му предоставя материалите безплатно.

Резултати от гласуването:

1. Бисера Николаева Лазарова: ЗА
2. Стефка Савова Обрешкова: ЗА
3. Борис Анчев Борисов: ЗА

Решението е прието с единодушие на членовете на Съвета на директорите.

III. По т. III от дневния ред:

Съветът на директорите реши: На основание чл. 223 от Търговския закон да се обяви в търговския регистър и да се оповести при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от ЗППЦК **Покана** за свикване на Общото събрание на акционерите на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ на извънредно заседание, със следния текст:

„Съветът на директорите на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ, на основание чл. 223 от Търговския закон, свиква извънредно заседание на Общото събрание на акционерите на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ, ЕИК 175059266, със седалище в гр. София, което да се проведе в седалището на Дружеството в гр. София, на адрес ул. „Лъчезар Станчев“ № 5, комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“, етаж партер, Зала 3, на 08.08.2024 год. от 11:00 часа местно време по седалището на Дружеството (08:00 UTC), а при липса на кворум на тази дата – на 23.08.2024 год. на същото място, при същия начален час и при следния дневен ред:

1. Одобряване на изготвения от Съвета на директорите Мотивиран доклад по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК относно целесъобразността и условията на сделка, попадаща в приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК; Предложение за решение: „Общото събрание на акционерите одобрява изготвения от Съвета на директорите Мотивиран доклад по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК относно целесъобразността и условията на сделка за отдаване под наем на собствени на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ недвижими имоти с наемател „СОФАРМА“ АД, попадаща в приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК.“;

2. Овластяване Съвета на директорите на Дружеството за сключване на сделка от приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК; Предложение за решение: „Общото събрание на акционерите овластява Съвета на директорите на Дружеството да сключи сделка от приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК, при условията и сроковете съгласно изготвения от Съвета на директорите Мотивиран доклад по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК относно целесъобразността и условията на сделка за отдаване под наем на собствени на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ недвижими имоти с наемател „СОФАРМА“ АД, попадаща в приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК, представляваща анекс към действащ Договор за наем на недвижими имоти, със следните основни параметри:

(1) предмет: отдаване под наем на собствени на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ недвижими имоти;

(2) обект: офис площи и паркоместа, всички находящи се в собствения на Дружеството Административно-търговски комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“, изграден в собствения на Дружеството ПИ с идентификатор 68134.802.976, с административен адрес в гр. София, район „Изгрев“, ул. „Лъчезар Станчев“ № 5, съставляващи: Офис-1-В8, Офис-2-В8, Офис-3-В8 и Офис-4-В8, ведно с обслужващите ги коридор 1 (югоизточен) и коридор 2 (северозападен), всички находящи се на етаж 8, кота +29,05, на Сграда В на комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“, с обща брутна наемна площ от 723,28 кв. м; както и 4 паркоместа, всички находящи се на етаж сутерен -2,

кота -6,90, на комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“, с обща наемна площ от 54,17 кв. м; всички обекти подробно индивидуализирани в т. 1 от Мотивирания доклад;

(3) страни: „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ, в качеството му на наемодател, и „СОФАРМА“ АД, в качеството му на наемател;

(4) срок: 7 (седем) до 8 (осем) години;

(5) в чия полза се извършва сделката: двете страни по сделката;

(6) стойност: 1 363 220 лева, определена съгласно чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК;

(7) финансови параметри: наемна цена за офис площи (на кв. м на месец, без ДДС): 15,40 евро; възнаграждение за услуги за офис площи (на кв. м на месец, без ДДС): 3,50 евро; наемна цена за паркоместа (на паркомясто на месец, без ДДС): 94,50 евро; като прогнозната обща стойност (без ДДС) на приходите по сделката е в размер на 1 180 031,16 евро (2 307 940,34 лева) за целия ѝ предложен минимален срок и на 1 348 607,04 евро (2 637 646,11 лева) за целия ѝ предложен максимален срок.“;

3. Разни.

Уникалният идентификационен код на събитието е SFIEGM20240808.

Поканват се всички акционери на Дружеството да вземат участие в работата на Общото събрание лично или чрез представител.

Писмените материали за събранието са на разположение на акционерите в седалището и на адреса на управление на Дружеството в гр. София, ул. „Лъчезар Станчев“ № 5, комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“, Сграда А, ет. 20, всеки работен ден от 8:30 до 17:00 часа местно време по седалището на Дружеството (от 05:30 UTC до 14:00 UTC). Поканата, заедно с писмените материали по точките от дневния ред на събранието, са изпратени на Комисията за финансов надзор и на „Българска Фондова Борса“ АД, обявени са пред обществеността и са публикувани на електронната страница на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ, секция „Инвестор център“, раздел „ОСА – Покана“ – <https://sopharma-imoti.com/osa-pokana/>, за времето от обявяването на поканата в търговския регистър до приключването на Общото събрание.

На основание чл. 118, ал. 2, т. 4 във вр. с ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ, могат да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на Общото събрание по реда на чл. 223а от Търговския закон. На основание чл. 118, ал. 3 от ЗППЦК, посоченото право по чл. 118, ал. 2, т. 4 от ЗППЦК не се прилага, когато в дневния ред на Общото събрание е включена точка, чийто предмет е вземане на решение по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, като лицата по предходното изречение нямат право да включват в дневния ред на Общото събрание нови точки за вземане на решение по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК. Не по-късно от 15 дни преди откриването на Общото събрание тези акционери представят за обявяване в търговския регистър списък на въпросите, които ще бъдат включени в дневния ред и предложенията за решения, респективно предложенията за решения по вече включени в дневния ред въпроси. Краен срок за упражняването на това право е 24.07.2024 год. С обявяването в търговския регистър въпросите, респ. предложенията за решения се смятат включени в предложения дневен ред. Най-късно на следващия работен ден след обявяването акционерите представят списъка от въпроси, предложенията за решения и писмените материали на адреса на управление на Дружеството, както и на Комисията за финансов надзор и на „Българска Фондова Борса“ АД. На основание чл. 115, ал. 8 от ЗППЦК акционерите, които ще гласуват чрез пълномощници, упълномощават изрично пълномощниците за точките от дневния ред, включени по реда на чл. 118, ал. 2, т. 4 от ЗППЦК.

По време на Общото събрание, акционерите на Дружеството имат право да поставят въпроси по всички точки от дневния ред, както и въпроси относно икономическото и финансовото състояние и търговската дейност на Дружеството, независимо дали последните са свързани с дневния ред. Акционерите имат право да правят по същество предложения за решения по всеки въпрос, включен в дневния ред и при спазване изискванията на закона, като ограничението по чл. 118, ал. 3 от ЗППЦК се прилага съответно. Крайният срок за упражняване на това право е до прекратяване на разискванията по този въпрос преди гласуване на решението от Общото събрание.

Регистрацията на акционерите ще се извършва в обявения ден за провеждане на Общото събрание от 10:15 до 11:00 часа местно време по седалището на Дружеството (от 07:15 UTC до 08:00 UTC).

За регистрация и участие в Общото събрание физическите лица – акционери представят документ за самоличност. Юридическите лица – акционери представят оригинал или заверено копие на актуално удостоверение за търговска/съдебна регистрация, както и документ за самоличност на законния представител.

Правила за гласуване чрез пълномощник: В случай на представителство на акционер в Общото събрание, на основание на разпоредбата на чл. 30, ал. 1 и чл. 35, ал. 2 от Устава на „СОФАРМА ИМОТИ“ АД СИЦ, е необходимо представянето и на изрично писмено пълномощно за конкретното общо събрание със съдържанието по чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК. В случаите, когато юридическото лице не се представлява от законния си представител, пълномощникът представя документ за самоличност, оригинал или заверено копие на актуално удостоверение за търговска/съдебна регистрация на съответното юридическо лице – акционер и изрично писмено пълномощно за конкретното общо събрание със съдържанието по чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК. В случай на представителство на акционер на „СОФАРМА ИМОТИ“ АД СИЦ от юридическо лице – пълномощник се представя освен документ за самоличност на представляващия дружеството – пълномощник, оригинал или заверено копие на актуално удостоверение за търговска/съдебна регистрация на съответното юридическо лице – пълномощник и изрично писмено пълномощно за конкретното Общо събрание със съдържанието по чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК.

Пълномощното следва да съдържа: *волеизявление* относно правата на пълномощника дали и как да гласува в случаите по чл. 118, ал. 2, т. 4 от ЗППЦК по включени допълнителни въпроси и решения по вече включени въпроси в дневния ред на Общото събрание по реда на чл. 223а от Търговския закон; *волеизявление* относно правата на пълномощника дали и как да гласува по въпроси, включени по реда на чл. 231, ал. 1 от Търговския закон, когато всички акционери присъствуват или са представени на Общото събрание и никой не възразява да бъдат обсъждани въпроси, необявени съобразно разпоредбите на чл. 223 и 223а от Търговския закон; *волеизявление* относно правата на пълномощника да предлага въпроси по реда на чл. 231, ал. 1 от Търговския закон, когато всички акционери присъствуват или са представени на Общото събрание и никой не възразява да бъдат обсъждани въпроси, необявени съобразно разпоредбите на чл. 223 и 223а от Търговския закон; *волеизявление* относно правото на пълномощника по чл. 115, ал. 2, т. 6 от ЗППЦК да прави по същество предложения за решения по всеки въпрос, включен в дневния ред, при спазване изискванията на закона, до прекратяване на разискванията по този въпрос преди гласуване на решението от Общото събрание; *волеизявление* относно правата на пълномощника дали и как да гласува в случаите по чл. 115, ал. 2, т. 6 от ЗППЦК на направени по същество предложения за решения по всеки въпрос, включен в дневния ред, при спазване изискванията на закона, до прекратяване на разискванията по този въпрос преди гласуване на решението от Общото събрание.

На основание чл. 116, ал. 2 от ЗППЦК, в случаите, когато в пълномощното не е посочен начинът на гласуване по отделните точки от дневния ред, в него трябва да се посочи, че пълномощникът има право на преценка дали и по какъв начин да гласува.

На основание чл. 116, ал. 4 от ЗППЦК преупълномощаването с правата, предоставени на пълномощника съгласно даденото му пълномощно, както и пълномощното, дадено в нарушение на правилата по чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК, е нищожно.

Удостоверението за търговска/съдебна регистрация, както и пълномощното за представителство в Общото събрание на акционерите, издадени на чужд език, трябва да бъдат съпроводени с превод на български език в съответствие с изискванията на действащото законодателство. При несъответствие между текстовете за верни се приемат данните в превода на български език.

Съветът на директорите на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ предоставя образец на писмено пълномощно на хартиен и електронен носител, заедно с материалите за Общото събрание. Образецът на пълномощно е на разположение и на електронната страница на Дружеството, секция „Инвестор център“, раздел „ОСА – Покана“ – <https://sopharma-imoti.com/osa-pokana/>.

С оглед техническото обезпечаване на процедурата по регистрация за участие в Общото събрание на акционерите на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ, копия от издадените пълномощни следва да бъдат представени на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ на хартиен носител на адреса на управление на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ или в електронен вариант на следната електронна поща: v.panova@sbt.bg, най-късно до края на работния ден, предхождащ датата на провеждане на Общото събрание, а именно до 17:00 часа местно време по седалището на Дружеството (14:00 UTC) на 07.08.2024 год.

„СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ ще получава и приема за валидни уведомления и пълномощни и по електронен път на следната електронна поща: v.panova@sbt.bg, като електронните съобщения следва да са подписани с квалифициран електронен подпис (КЕП) от упълномощителя и към тях да е приложен електронен документ (електронен образ) на пълномощното, който също да е подписан с квалифициран електронен подпис (КЕП) от упълномощителя.

Гласуването чрез кореспонденция и електронни средства не е допустимо съгласно действащия устав на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ.

Съветът на директорите на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ уведомява, че общият брой акции с право на глас в Общото събрание на акционерите на Дружеството към 01.07.2024 год. – към датата на решението на Съвета на директорите за свикване на Общото събрание, е 21 951 320 броя безналични поименни акции с право на глас, ISIN код на емисията BG1100031068. Право на глас в Общото събрание на Дружеството към датата на решението на Съвета на директорите за свикване на Общото събрание – 01.07.2024 год., имат 21 951 320 броя акции.

На основание чл. 115б, ал. 1 от ЗППЦК правото на глас в Общото събрание се упражнява от лицата, вписани като такива с право на глас в централния регистър на ценни книжа 14 дни преди датата на Общото събрание. Датата по предходното изречение, валидна за извънредното заседание на Общото събрание на акционерите на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ, свикано за 08.08.2024 год., е 25.07.2024 год. и само

лицата, вписани като такива с право на глас на тази дата, имат право да участват и гласуват на заседанието на Общото събрание.

При липса на кворум на обявената с тази покана дата за провеждане на Общото събрание, на основание чл. 227, ал. 3 от Търговския закон, Общото събрание на акционерите ще се проведе на 23.08.2024 год. от 11:00 часа местно време по седалището на Дружеството (08:00 UTC) на същото място и при същия дневен ред и то ще бъде законно независимо от представения на него капитал. В този случай чл. 115б, ал. 1 от ЗППЦК се прилага съответно, като само лицата, вписани като такива с право на глас в централния регистър на ценни книжа на 09.08.2024 год., имат право да участват и гласуват на заседанието на Общото събрание и на основание чл. 115, ал. 14 от ЗППЦК не могат да се включват точки в дневния ред по реда на 223а от Търговския закон.“.

При подготовката и провеждането на извънредното Общо събрание на акционерите на Дружеството да се спазят всички изисквания на ТЗ, ЗППЦК и Устава на Дружеството.

Резултати от гласуването:

1. Бисера Николаева Лазарова: ЗА
2. Стефка Савова Обрешкова: ЗА
3. Борис Анчев Борисов: ЗА

Решението е прието с единодушие на членовете на Съвета на директорите.

Съветът на директорите възлага на Изпълнителния директор да създаде организация и да упражнява контрол при извършването на фактическите и правни действия по подготовката и провеждането на извънредното Общо събрание на акционерите на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ.

Поради изчерпване на дневния ред заседанието на Съвета на директорите беше закрито.

Настоящият протокол се състави в два еднообразни екземпляра.

Съвет на директорите:


/ Бисера Лазарова /


/ Стефка Обрешкова /


/ Борис Борисов /