

ПРОТОКОЛ

от извънредното общо събрание на акционерите на „БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ, насрочено за 15.01.2019 г. от 10,00 ч.

Днес, 15.01.2019 г., в гр. София, в седалището и адреса на управление на „БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ - ул. „Филип Кутев“ № 137, адм. сграда 1, ет. 2 се проведе свиканото с покана на съвета на директорите (СД) на дружеството извънредно общо събрание на акционерите (ИОСА) на „БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ, гр. София.

Поканата е обявена в търговския регистър към Агенцията по вписванията към Министерството на правосъдието на 30.11.2018 г. с вписване № 20181130082153, на основание чл. 115, ал. 4 от ЗППЦК е представена на Комисията за финансов надзор (КФН), на x3News и на Инвестор.БГ на 10.12.2018 г., а ведно с писмените материали на основание чл. 115, ал. 5 от ЗППЦК е представена на КФН чрез единната система за предоставяне на информация на комисията - Е-Регистър, с вх. № 10-05-11888/10.12.2018 г., на регулирания пазар, на който са допуснати за търговия ценните книжа на дружеството, с вх. № 6959/10.12.2018 г., и е публикувана на интернет страницата на публичното дружество (www.bpdreit.com) на 07.12.2018 г. в законовия срок за това.

Събранието се откри в 10:05 часа от г-н Илиян Йорданов – прокурист на дружеството. Той обяви, че съгласно предоставените от мандатната комисия по регистрацията данни до посочения краен час за регистрация на събранието (10,00 ч.) са регистрирани 2 (двама) акционера, притежаващи общо 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) броя акции, представляващи 100 (сто) % от капитала на дружеството, съгласно приетия присъствен списък. Явилите се акционери са подписали списъка на присъстващите, който се прилага като неразделна част към настоящия протокол от заседанието на ИОСА.

Прокуристът уведоми присъстващите акционери и техни представители, че с оглед представения на настоящото събрание капитал (650 000 броя акции или 100 % от капитала на дружеството), е налице кворум за провеждане на събранието, то е редовно свикано и може да взема правно валидни решения.

Беше обявено, че на общото събрание освен акционерите, присъстват изпълнителният директор г-н Павел Бандилов, директорът за връзки с инвеститорите на дружеството - г-жа Деница Маркова и г-жа Елена Лазарова – счетоводител в обслужващото дружество на АДСИЦ.

Във връзка с по-добрата организация на събранието, г-н Йорданов предложи на акционерите на заседанието на общото събрание да бъдат допуснати следните лица, които не са акционери или членове на управителния орган на дружеството:

1. г-жа Деница Маркова - директор за връзки с инвеститорите на дружеството
2. г-жа Елена Лазарова – счетоводител.

Предложено беше да се гласува правото им да присъстват на събранието.

Други предложения не постъпиха и така направеното предложение беше подложено на гласуване.

Резултати от гласуването:

Брой на акциите, по които са подадени действителни гласове: 650 000 броя акции, представляващи 100 % от капитала на дружеството;

Общо брой на действително подадените гласове: 650 000 бр.

Брой подадени гласове „ЗА“: 650 000 броя, представляващи 100 % от капитала на дружеството;

Брой подадени гласове „ПРОТИВ“: 0 броя, представляващи общо 0,00 % от капитала на дружеството;

Брой подадени гласове „ВЪЗДЪРЖАЛ СЕ“: 0 броя, представляващи общо 0,00 % от капитала на дружеството.

В резултат на проведеното гласуване, ОСА взе следното

РЕШЕНИЕ:

ИОСА допуска до заседанието си и следните лица, които не са акционери и не са членове на СД на дружеството, а именно - г-жа Деница Маркова - директор за връзки с инвеститорите и г-жа Елена Лазарова – счетоводител.

Г-н Йорданов предложи да бъде избрано ръководство на събранието. Дадена беше думата за предложения. Представляващият „Бългериън пропърти девелъпмънтс“ ЕООД направи предложение за Председател на общото събрание на акционерите да бъде избран г-н Илиян Йорданов, за секретар г-жа Деница Маркова, за преброител г-жа Елена Лазарова.

Предложението беше поставено на гласуване.

Резултати от гласуването:

Брой на акциите, по които са подадени действителни гласове: 650 000 броя акции, представляващи 100 % от капитала на дружеството;

Общо брой на действително подадените гласове: 650 000 бр.

Брой подадени гласове „ЗА“: 650 000 броя, представляващи 100 % от капитала на дружеството;

Брой подадени гласове „ПРОТИВ“: 0 броя, представляващи общо 0,00 % от капитала на дружеството;

Брой подадени гласове „ВЪЗДЪРЖАЛ СЕ“: 0 броя, представляващи общо 0,00 % от капитала на дружеството.

В резултат на проведеното гласуване, ИОСА взе следното процедурно

РЕШЕНИЕ:

Избира за ръководство на настоящото заседание на общото събрание на акционерите следните лица: Председател г-н Илиян Йорданов, секретар г-жа Деница Маркова, за преброител г-жа Елена Лазарова.

Избраното ръководство на събранието пристъпи към изпълнение на функциите си.

По предложение на председателя на събранието единодушно беше приет следният начин на гласуване по точките от дневния ред – явно, с вдигане на карта, на която е изписан броят представени от акционера акции.

Председателят на събранието обяви, че на ИОСА са представени всички акции с право на глас, т.е. представен е 100 % от капитала на дружеството, поради което са налице предпоставките по чл. 231, ал. 1 от ТЗ и в дневния ред могат да бъдат допълнително включвани точки и предложения за решения, направени на самото ИОСА.

Председателят обяви, че се пристъпва към прочитане на обявления в търговския регистър дневен ред на настоящото ИОСА, а именно:

1. Вземане на решение за издаване на предварително одобрение по реда на чл. 114 и сл. от ЗППЦК от страна на общото събрание на акционерите на публичното дружество „БПД Индустиален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ относно придобиване от страна на публичното дружество на недвижим имот в гр. Бургас, представляващ урегулиран поземлен имот с идентификатор 07079.3.2088, гр. Бургас, Шосеен път, район 5-ти километър, с площ 15 999 кв.м., състоящ се от имоти 6 и 7, които са обединени в УПИ III, от „Бългериън пропърти девелъпмънтс 1“ ЕООД с ЕИК 175094324, със седалище и адрес на управление гр. София 1407, район Лозенец, ул. „Филип Кутев“ № 137, административна сграда 1, ет. 2, представлявано от управителя Филип Атанасов Пашов, за сумата от 650 000 лв. без ДДС, която сделка е в полза и на двете страни.

Предложение за решение: Общото събрание на акционерите на „БПД Индустиален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ дава своето предварително одобрение и съгласие по реда на чл. 114 и сл. от ЗППЦК публичното дружество да придобие недвижим имот в гр. Бургас, представляващ урегулиран поземлен имот с идентификатор 07079.3.2088, гр. Бургас, Шосеен път, район 5-ти километър, с площ 15 999 кв.м., състоящ се от имоти 6 и 7, които са обединени в УПИ III, от „Бългериън пропърти девелъпмънтс 1“ ЕООД с ЕИК 175094324, със седалище и адрес на управление гр. София 1407, район Лозенец, ул. „Филип Кутев“ № 137, административна сграда 1, ет. 2, представлявано от управителя Филип Атанасов Пашов, за сумата от 650 000 лв. без ДДС, която сделка е в полза и на двете страни.

Пристъпи се към разглеждане на **точка първа от дневния ред.**

Независимо, че мотивираният доклад за условията и целесъобразността на сделката по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК е бил поставен на разположение на акционерите в определения законов срок от 30 дни преди датата на провеждане на общото събрание, Председателят на ОСА отново представи основните параметри по предлаганата от СД на дружеството сделка, а именно:

I. Описание на предложената сделка (чл. 46, ал. 1, т. 1, предл. първо от Наредба № 2):

СД предлага на ОСА да вземе решение за сключване на сделка за покупко-продажба на недвижим имот, който по настоящем е собственост на „Бългериън пропърти девелъпмънтс 1“ ЕООД, съгласно нотариални актове, посочени в мотивирания доклад. Недвижимият имот се намира в гр. Бургас и е с площ 15 999 кв.м. Сделката е в рамките на предмета на дейност на „БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ, доколкото е лицензиран за секюритизация на недвижими имоти. Сделката обаче ще е с участието на заинтересувано лице, поради което е извън изключението по чл. 114, ал. 10, т. 1 от ЗППЦК и подлежи на предварително одобрение от страна на ОСА по реда на чл. 114 и сл. от ЗППЦК.

II. Предмет на сделката (чл. 46, ал. 1, т. 1, предл. второ от Наредба № 2):

Покупка на следния недвижим имот: недвижим имот в гр. Бургас, собственост на „Бългериън пропърти девелъпмънтс 1“ ООД, представляващ урегулиран поземлен имот с идентификатор 07079.3.2088, гр. Бургас, Шосеен път, район: 5-ти километър; площ: 15 999 кв.м., състоящ се от имоти 6 и 7, които са обединени в УПИ III; виза за проектиране от 16.01.2008 г., изд. от община Бургас; предназначение - производствени и складови дейности; локация - лице: 111 м., намира се на входа на гр. Бургас, в края на автомагистрала Тракия, разположен е в района на 5-ти километър, с лице на бул. Стефан Стамболов, имотът разполага с лесен достъп и е на около 5 км разстояние от центъра на гр. Бургас, в съседство оперират представителства на автомобилни дилъри, бензиностанции и търговски обекти.

III. Стойност на сделката (чл. 46, ал. 1, т. 1, предл. трето от Наредба № 2):

Договаряната цена на сделката ще е 650 000 лв. без ДДС. Приложими прагове по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК:

Предвид факта, че сделката следва да бъде разгледана и одобрена от настоящото ОСА, насрочено за 15.01.2019 г. и в нея ще участва заинтересувано лице по чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК, приложимите прагове по чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК се изчисляват на базата на изчисление на 2 на сто от по-ниската стойност на активите съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне единият от които е одитиран, и които са публично разкрити по реда на чл. 100т от ЗППЦК. В конкретния случай относимите два счетоводни баланса са междинният счетоводен баланс към 30.09.2018 г. и одитираният годишен счетоводен баланс към 31.12.2017 г. Сумата на активите съгласно цитираните два баланса е както следва:

1. Сума на активите съгласно междинен счетоводен баланс към 30.09.2018 г. - 553 хил.лв.
2. Сума на активите съгласно одитиран ГФО към 31.12.2017 г. - 640 хил. лв.
3. По-ниската стойност измежду стойностите по т. 1 и т. 2 - 553 хил. лв
4. Праг от 2 на сто от стойността по т. 3 - 11 060 лв.

Следователно, приложимият праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК е 11 060 лв.

Съгласно чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК, стойността на придобиваното имущество е уговорената цена, в конкретния случай 650 000 лв. без ДДС. Посочената придобивна цена надхвърля прага по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК, следователно сделката подлежи на предварително одобрение от страна на общото събрание на акционерите на публичното дружество.

IV. В чия полза се извършва сделката: (чл. 46, ал. 1, т. 1, предл. четвърто от Наредба № 2):

Описваната сделка за покупко-продажба на недвижим имот е в полза и на двете страни.

V. Други съществени елементи, за да е информацията пълна и да не е подвеждаща: (чл. 46, ал. 1, т. 1, предл. пето от Наредба № 2):

Освен посоченото до тук, недвижимият имот се намира на 5 км от центъра на гр. Бургас, на 8 км. от Пристанище Бургас, на 360 км. от гр. София, на 110 км. от гр. Варна, на 240 км. от гр. Пловдив. Предимствата на имота са следните: разположен в развита индустриална и търговска зона, близост до компании като „Хюндай“, „Метро“, „Мото Пфое“, „Баумакс“; правилна форма на имота - тип квадрат с възможност за удобно ситуиране на сгради; влязъл в сила ПУП и виза за проектиране на складови и производствени площи; съгласувани външни връзки с Електро, ВиК и Агенция пътища.

VI. В случаите по чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК - описание на сделките, с посочване за всяка от сделките на предмета, стойността и в чия полза е извършена ((чл. 46, ал. 1, т. 2 от Наредба № 2):

Информацията е посочена по-горе в т. I – V по-горе.

VII. Името, съответно наименованието на страната по сделката: за сделки със заинтересувани лица, съответно с участие на заинтересувано лице – имената, съответно наименованията на лицата, които са заинтересувани лица по чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК, причините, поради които те са заинтересувани лица, и естеството на интереса им към сделката (чл. 46, ал. 1, т. 3 от Наредба № 2):

1. „Хифа Холдинг“ С.А Р.Л. Люксембург – е заинтересувано лице по смисъла на чл. 114, ал. 7, предложение шесто, във вр. с т. 2, предл. първо от ЗППЦК, защото притежава непряко повече от 25 процента от гласовете в общото събрание на акционерите на публичното дружество (по линия на собственост, като притежател на 76.62% от капитала на „Бългериън пропърти девелъпмънтс“ ООД, което е собственик на 97.69 % от акционерния капитал на „БПД Индустиален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ) и същевременно контролира насрещната страна по сделката „Бългериън пропърти девелъпмънтс 1“ ЕООД (по линия на собственост, като притежател на пряко 100 % участие в капитала на „Бългериън пропърти девелъпмънтс 1“ ЕООД). „Хифа Холдинг“ С.А Р.Л. Люксембург не притежава пряко акционерно участие в „БПД Индустиален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ. Причините, поради които се явява заинтересувано лице, са описани по-горе. Естеството на интереса ѝ от сделката е по линия на правото на собственост, произтичащо от непрякото акционерно участие в мажоритарния собственик на капитала на „БПД Индустиален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ.

2. „Български пропърти девелъпмънтс 1“ ЕООД, насрещна страна по сделката, също се явява заинтересувано лице от сделката, тъй като е свързано лице (чл. 114, ал. 7, предложение последно от ЗППЦК) на лице, което притежава пряко повече от 25 на сто от капитала на публичното дружество, в случая собственикът на 97,69 % от капитала на „БПД Индустиален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ - „Български пропърти девелъпмънтс“ ООД (чл. 114, ал. 7, предложение шесто от ЗППЦК), което квалифицира „Български пропърти девелъпмънтс 1“ ЕООД като заинтересувано лице по смисъла на чл. 114, ал. 7, т. 1, предл. първо от ЗППЦК. Насрещната страна по сделката „Български пропърти девелъпмънтс 1“ ЕООД не притежава нито пряко, нито непряко участие в капитала на публичното дружество, т.е. не е акционер с право на глас в общото събрание на публичното дружество. Причините, поради които се явява заинтересувано лице, са описани по-горе. Естеството на интереса ѝ от сделката е по линия на правото на собственост, произтичащо от контрола, осъществяван от „Хифа Холдинг“ С.А Р.Л. Люксембург, и от факта, че е насрещна страна по придобивната сделка с „БПД Индустиален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ.

VIII. Относно сделки със заинтересувани лица – пазарната оценка на сделката по чл. 114а, ал. 5 от ЗППЦК (чл. 46, ал. 1, т. 4 от Наредба № 2):

За целите на предстоящата сделка по придобиване на описания по-горе недвижим имот в гр. Бургас и на основание чл. 114а, ал. 5 от ЗППЦК, във вр. с чл. 19, ал. 5 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, СД е поръчал изготвянето на пазарна оценка на описания имот от независим оценител по смисъла на чл. 5 от Закона за независимите оценители. Оценката е направена след получаването на две оферти от двама независими оценители и избор на този, който предлага по-изгодни условия. В конкретния случай, СД на „БПД Индустиален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ е поръчал изготвянето на пазарна оценка на оценителска фирма „МАРК – ФРП КОНСУЛТ ЕООД“, със седалище по регистрация в гр. Баня, Софийска област, ул. „Стефан Стамболов“ 40А, с ЕИК 175084718, с адрес за кореспонденция гр. София, ул. „Султан тепе“ № 1А, ап. 7, представлявано от Фантина Рангелова. Оценителската компания надлежно е изготвила пазарна оценка на процесния недвижим имот, който ще бъде предмет на сделката по покупко-продажба. Посочената от независимия оценител

пазарна оценка е в размер на 757 004 (седемстотин и петдесет и седем хиляди и четири) лева.

IX. Описание на икономическата изгода за публичното дружество от сделката (чл. 46, ал. 1, т. 5 от Наредба № 2):

Предложеният за закупуване имот е включен в дългосрочната стратегия на АДСИЦ по инвестиране в недвижими имоти на територията на страната, която е описана и в потвърдения от страна на надзорния орган с Решение № 964-Е/16.10.2018 г. проспект за първично публично предлагане на емисия от 299 000 000 варанти. Имотът отговаря на всички критерии, поставени от публичното дружество, към недвижимите имоти - относим е профила на компанията - индустриални, производствени и складови дейности, притежава повече от атрактивна локация и е на комуникативно място. Горното го прави привлекателен за бъдещите клиенти и потенциални инвеститори в АДСИЦ. Договаряната с продавача цена от 650 000 лв. без ДДС е по-ниска от посочената стойност в пазарната оценка (757 004 лв.), което само по себе си обосновава най-силната икономическа изгода за акционерите от предлаганата сделка – придобиването на имота на цена доста по-ниска от пазарната. Това дава възможност за евентуалната му бъдеща продажба с добра печалба. Локацията на предложението за закупуване имот е изключително подходяща за изграждане на индустриален парк с цел отдаване на складови площи и логистика. Находящ се на 10 км от пристанище Бургас, в непосредствена близост до магистрала Тракия на входа на Бургас, с бърз достъп до автомагистрала Черно море и възможност за използване на магистрала Марица, имотът е изключително интересен за потенциални клиенти, които търсят да наемат склад под наем или да използват логистични услуги.

Ниската цена, която е под пазарната оценка в комбинация с интересната локация, правят инвестицията на Дружеството атрактивна при нисък пазарен риск.

Председателят на събранието подчерта, че сделката ще даде възможност на настоящите и бъдещи акционери да реализират печалба от вложенията си в Дружеството и да диверсифицират риска си, посредством възможността да инвестират в сектора на индустриалните имоти, който досега не е представен на БФБ.

На разположение на акционерите в законовия срок за това е била представена и изготвената пазарна оценка. С оглед осигуряване на максимална степен на информираност на присъстващите на събранието акционери, Председателят на събранието представи отново на вниманието на акционерите заключението на независимия оценител, като подчерта, че съгласно изготвената от последния пазарна оценка пазарната стойност на процесния недвижим имот се равнява на 757 004 лв. без ДДС.

Председателят на събранието поясни, че нито един от двамата акционери не се явява заинтересувано лице по смисъла на чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК, поради което имат право да упражнят правото си на глас при гласуването на точка първа от дневния ред на това заседание на общото събрание на акционерите.

С оглед на гореизложеното, Председателят на събранието даде думата на акционерите за изказвания.

Думата беше взета от представляващия основния акционер „Бългериън пропърти девелпмънтс“ ЕООД – г-н Филип Пашов. Той подчерта, че параметрите на предлаганата от СД на дружеството сделка са доста атрактивни, икономическата изгода за дружеството и за акционерите е неоспорима и че придобиването на този имот ще бъде икономически обосновано решение за акционерите и за самото „БПД Индустриален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ.

Други изказвания не бяха направени. Други предложения за решение по точка първа също не постъпиха.

Председателят обяви режим на гласуване и прикани присъстващите акционери на упражнят правото си на глас по точка първа от дневния ред на настоящото общо събрание на акционерите.

Резултати от гласуването:

Брой на акциите, по които са подадени действителни гласове: 650 000 броя акции, представляващи 100 % от капитала на дружеството;

Общо брой на действително подадените гласове: 650 000 бр.

Брой подадени гласове „ЗА“: 650 000 броя, представляващи 100 % от капитала на дружеството;

Брой подадени гласове „ПРОТИВ“: 0 броя, представляващи общо 0,00 % от капитала на дружеството;

Брой подадени гласове „ВЪЗДЪРЖАЛ СЕ“: 0 броя, представляващи общо 0,00 % от капитала на дружеството.

В резултат на направеното гласуване **по точка първа от дневния ред** и на основание чл. 31, ал. 1, т. 12 от Устава на „БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ, във връзка с чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“, вр. с чл. 114а, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, във връзка с чл. 46, ал. 1 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация, ОСА прие следното

РЕШЕНИЕ:

Общото събрание на акционерите на „БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ дава своето предварително одобрение и съгласие по реда на чл. 114 и сл. от ЗППЦК публичното дружество „БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ да придобие недвижим имот в гр. Бургас, представляващ урегулиран поземлен имот с идентификатор 07079.3.2088, гр. Бургас, Шосеен път, район 5-ти километър, с площ 15 999 кв.м., състоящ се от имоти 6 и 7, които са обединени в УПИ III, от „Бългериън пропърти девелъпмънтс 1“ ЕООД с ЕИК 175094324, със седалище и адрес на управление гр. София 1407, район Лозенец, ул. „Филип Кутев“ № 137, административна сграда 1, ет. 2, представлявано от управителя Филип Атанасов Пашов, за сумата от 650 000 лв. без ДДС, която сделка е в полза и на двете страни.

Във връзка с така взетото решение, ОСА овластява изпълнителния директор на „БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ да предприеме всички правни и фактически действия по сключване на описаната в решението по т. 1 от дневния ред сделка.

Председателят на събранието даде думата на присъстващите акционери за въпроси и коментари. Такива не постъпиха. Поради това Председателят на събранието обяви заседанието на ОСА за приключило.

Заседанието беше закрито в 12,10 часа.



Илиян Йорданов, Председател на ОСА:



Елена Лазарова, преброител на ОСА



Деница Маркова, секретар на ОСА

