

ПРОТОКОЛ

от извънредното общо събрание на акционерите на „БПД Индустиален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ, проведено на 11.07.2022 г. от 10.00 ч. (Източноевропейско стандартно време EET=UTC+3/07:00 (координирано универсално време UTC), с Уникален идентификационен код на корпоративното събитие BPD11072022EGMS

Днес, 11.07.2022 г., в гр. София, в седалището и адреса на управление на „БПД Индустиален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ (Дружеството) - ул. „Филип Кутев“ № 137, адм. сграда 1, ет. 2 се проведе свиканото с покана на съвета на директорите (СД) на Дружеството извънредно присъствено заседание на общо събрание на акционерите (ИОСА) на Дружеството.

Поканата е обявена в търговския регистър и регистър на юридическите лица с нестопанска цел с нестопанска цел (ТРРЮНЦ) към Агенцията по вписванията на 07.06.2022 г. с вписване № 20220607085144, на основание чл. 115, ал. 5 от ЗППЦК е представена на Комисията за финансов надзор (КФН), на „Българска фондова борса“ АД чрез платформата - x3News, както и на обществеността чрез Инвестор. БГ на 06.06.2022 г.

На основание чл. 115, ал. 5 от Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), поканата заедно с писмените материали по включените точки в дневния ред на събранието е представена на КФН чрез единната система за предоставяне на информация на комисията по електронен път - E-Register, с входящ номер: с входящ номер:10-05-2692/ 10-06-2022 г., на регулирания пазар, на който са допуснати за търговия ценните книжа на дружеството – чрез системата X3 News, с входящ номер: 3765/10.06.22, и е публикувана на интернет страницата на Дружеството (www.bpdreit.com) на същата дата, 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.) е регистриран пълномощник на 1 (един) акционер – притежаващ 7 885 000 /седем милиона осемстотин

осемдесет и пет хиляди/ броя акции, представляващи 99.81% от капитала на Дружеството, съгласно приетия присъствен списък.

Явилият се на събранието пълномощник на акционер е подписал 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 ИОСА капитал 7 885 000 (седем милиона осемстотин осемдесет и пет хиляди/ броя акции или 99.81 % от капитала на дружеството), е налице кворум за провеждане на ИОСА, то е надлежно свикано и може да взема правно валидни решения.

Беше обявено, че на ИОСА освен акционерите, присъстват изпълнителният директор г-н Павел Бандилов, г-н Илиян Йорданов – прокурист, както и директорът за връзки с инвеститорите на Дружеството - г-н Иван Даскалов.

Във връзка с по-добрата организация на ИОСА беше предложено на акционерите на заседанието на ИОСА да бъде допуснат г-н Иван Даскалов - директор за връзки с инвеститорите на Дружеството.

Предложено беше да се гласува правото му да присъства на ИОСА.

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

Резултати от гласуването:

Брой на акциите, по които са подадени действителни гласове: 7 885 000 броя акции, представляващи 99.81 % от капитала на Дружеството;

Общо брой на действително подадените гласове: 7 885 000 бр.

Брой подадени гласове „ЗА“: 7 885 000 броя, представляващи 99.81 % 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.

Брой подадени гласове чрез пълномощник – 7 885 000 броя, представляващи 99.81 % от капитала на Дружеството.

В резултат на проведеното гласуване, ИОСА взе следното

РЕШЕНИЕ:

ИОСА допуска до заседанието си и следното лице, което не е акционер и не е член на СД на Дружеството, а именно - г-н Иван Даскалов - директор за връзки с инвеститорите.

Г-н Йорданов предложи да бъде избрано ръководство на ИОСА. Дадена беше думата за предложения. Беше направено предложение за председател на ИОСА да бъде избран г-н Илиян Йорданов, а за преброител на гласовете и за секретар на ИОСА – г-н Иван Даскалов.

Предложението беше поставено на гласуване.

Резултати от гласуването:

Брой на акциите, по които са подадени действителни гласове: 7 885 000 броя акции, представляващи 99.81 % от капитала на Дружеството;

Общо брой на действително подадените гласове: 7 885 000 бр.

Брой подадени гласове „ЗА“: 7 885 000 броя, представляващи 99.81 % 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.

Брой подадени гласове чрез пълномощник – 7 885 000 броя, представляващи 99.81 % от капитала на Дружеството.

В резултат на проведеното гласуване, ИОСА взе следното

РЕШЕНИЕ:

**Избира за ръководство на настоящото заседание на ИОСА следните лица:
Председател г-н Илиян Йорданов, за секретар и преброител на гласовете г-н
Иван Даскалов.**

Избраното ръководство на събранието пристъпи към изпълнение на функциите си.

По предложение на председателя на ИОСА 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 ИОСА обяви, че на ИОСА не са представени всички акции с право на глас, т.е. не е представен 100 % от капитала на Дружеството, поради което са налице предпоставките по чл. 231, ал. 1 от Търговския Закон (ТЗ) и в дневния ред могат да бъдат допълнително включвани точки, както и предложения за решения, направени на самото ИОСА.

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

1. Вземане на решение за издаване на предварително одобрение по реда на чл. 114, ал. 1, т. 1, предложение четвърто, б. „б“ от ЗППЦК от страна на ИОСА на Дружеството относно сключване на допълнителен анекс към договор за наем, сключен на 25.11.2021 г., в резултат на който Дружеството да отдаде под наем на „БПД Лоджистикс“ ЕООД, ЕИК 175094324, представлявано заедно и поотделно от Филип Пашов и Минко Борджуков, допълнителна складова площ, находяща се в логистичен парк БПД Русе, представляваща Складово помещение Г2 с площ 1 277,44 /хиляда двеста

седемдесет и седем и 0,44/ м², както и офис помещение в склад Г2 с площ от 89,25 (осемдесет и девет и 0,25) м², за срок до 01.01.2024 г., при месечна наемна цена за срока на договора в размер на 4 375,20 EUR /четири хиляди триста седемдесет и пет и 0,20/ евро без ДДС на месец.

Предложение за решение: ИОСА на Дружеството дава своето предварително одобрение и съгласие по реда на чл. 114, ал. 1, т. 1, предложение четвърто, б. „б“ от ЗППЦК, относно сключване на допълнителен анекс към договор за наем, сключен на 25.11.2021 г. , в резултат на който Дружеството да отдаде под наем на „БПД Лоджистикс“ ЕООД, ЕИК 175094324, представлявано заедно и поотделно от Филип Пашов и Минко Борджуков, допълнителна складова площ, находяща се в логистичен парк БПД Русе, представляваща Складово помещение Г2 с площ 1 277,44 /хиляда двеста седемдесет и седем и 0,44/ м², както и офис помещение в склад Г2 с площ от 89,25 (осемдесет и девет и 0,25) м², за срок до 01.01.2024 г., при месечна наемна цена за срока на договора в размер на 4 375,20 EUR /четири хиляди триста седемдесет и пет и 0,20/ евро без ДДС на месец.

Преди пристъпване към разглеждане на точките от дневния ред на ИОСА, председателстващият ИОСА – г-н Йорданов направи процедурно предложение, материалите за ИОСА да не се четат, тъй като в законоустановения срок същите са били на разположение на акционерите, респективно всеки е могъл да се запознае със съдържанието им.

Подложи се на гласуване предложението, направено от председателстващия събрание, а именно материалите за събрание да не се четат.

Председателят обяви режим на гласуване и прикани присъстващите акционери да упражнят правото си на глас по направеното процедурно предложение.

Резултати от гласуването:

Брой на акциите, по които са подадени действителни гласове: 7 885 000 броя акции, представляващи 99.81 % от капитала на Дружеството;

Общо брой на действително подадените гласове: 7 885 000 бр.

Брой подадени гласове „ЗА“: 7 885 000 броя, представляващи 99.81 % 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.

Брой подадени гласове чрез пълномощник – 7 885 000 броя, представляващи 99.81 % от капитала на Дружеството.

В резултат на проведеното гласуване ИОСА прие следното

РЕШЕНИЕ:

Представените към поканата писмени материали да не се четат, тъй като са били налични в законоустановения срок от 30 дни преди провеждане на ИОСА.

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

Председателстващият ИОСА разясни на акционерите предмета на сделката за която се иска вземане на овластително решение, описан подробно в представения на вниманието на акционерите мотивиран доклад.

Предмет на сделката е сключване на договор, по силата на който Дружеството ще отдаде под наем на „БПД Лоджистикс“ ЕООД, ЕИК 175094324, представлявано заедно и поотделно от Филип Пашов и Минко Борджуков, допълнителна складова площ, находяща се в логистичен парк БПД Русе, представляваща Складово помещение Г2 с площ 1 277,44 /хиляда двеста седемдесет и седем и 0,44/ м², както и офис помещение в склад Г2 с площ от 89,25 (осемдесет и девет и 0,25) м², за срок до 01.01.2024 г., при месечна наемна цена за срока на договора в размер на 4 375,20 EUR /четири хиляди триста седемдесет и пет и 0,20/ евро без ДДС на месец.

При определянето на стойността на сделката е взето предвид изискването на чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК, съгласно което, стойността на предоставяното за ползване имущество по ал. 1, т. 1 е по-високата стойност между пазарната му цена и стойността му съгласно

последния одитиран отчет. Пазарната цена е цената, определена съгласно оценка от независим оценител по чл. 5 от Закона за независимите оценители (ЗНО). Тъй като конкретното складово и офис помещение, които ще се отдадат под наем са част от индустриалния имот в Русе, отразен в баланса на АДСИЦ като инвестиционен имот, обективно е невъзможно да се посочи балансовата стойност на конкретния актив, който ще се отдаде под наем, както и да се извърши съпоставката, изисквана съгласно чл. 114, ал. 5, изречение първо от ЗППЦК. Ето защо, стойността на активите, които ще бъдат предоставени за временно и възмездно ползване от Дружеството на „БПД Лоджистикс“ ЕООД, се определят въз основа на изготвена пазарна оценка от „МАРК – ФРП КОНСУЛТ“ ЕООД, представлявано от управителя Фантина Рангелова.

Наред с това и доколкото насрещна страна – наемател по сделката се явява заинтересовано лице, по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК, е отчетена и разпоредбата на чл. 114а, ал. 6, от ЗППЦК, съгласно която, сделките по чл. 114, ал. 1, т. 1, в които участват заинтересовани лица могат да бъдат извършвани само по пазарна цена, като пазарната цена се определя чрез оценка от определен от СД на Дружеството независим оценител по чл. 5 от ЗНО. С оглед съобразяване с цитираните императивни норми на ЗППЦК, СД е възложил изготвянето на две оценки – едната за определяне на балансовата стойност на актива, който ще бъде отдаден под наем и втората – за определяне на пазарната цена на наема. Установено е, че сделката по отдаване на актив за временно и възмездно ползване (наем) надвишава приложимият праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК, като прагът за конкретната сделка по отдаване за временно и възмездно ползване на складова площ от 1 277,44 /хиляда двеста седемдесет и седем и 0,44/ м2, както и офис помещение в склад Г2 с площ от 89,25 (осемдесет и девет и 0,25) м2 е 181 360 лв.

Съгласно чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК, стойността на предоставяното за ползване имущество е 293 160 лв. Посочената стойност на предоставяното за ползване имущество, надхвърля прага по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК, следователно сделката подлежи на предварително одобрение от страна на общо събрание на акционерите (ОСА) на Дружество.

По отношение на участие на заинтересовани лица в сделката следва да се поясни следното:

„ХИФА Холдинг“ С.А Р.Л. Люксембург – е заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 7, предложение шесто, във връзка с т. 2, предложение първо от ЗППЦК, поради факта, че притежава непряко повече от 25 процента от гласовете в ОСА на Дружеството (по линия на собственост, като притежател на 76.62% от капитала на „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс“ ООД, което е собственик на 99,81% от акционерния капитал на Дружеството) и същевременно контролира насрещната страна по сделката „БПД Лоджистикс“ ЕООД (по линия на собственост, като притежател на 100% пряко дялово участие в капитала на „БПД Лоджистикс“ ЕООД – контрол по смисъла на §1, т. 14, б. „а“ от ДР на ЗППЦК). „ХИФА Холдинг“ С.А Р.Л. Люксембург не притежава пряко акционерно участие в „БПД Индустиален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ.

Насрещната страна по сделката - „БПД Лоджистикс“ ЕООД, също се явява заинтересовано лице от сделката, тъй като е свързано лице (чл. 114, ал. 7, предложение последно от ЗППЦК) с лице, което притежава пряко повече от 25 на сто от капитала на Дружеството, в случая собственикът на 99,81% от акционерния капитал на „Дружеството - „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс“ ООД (§1, т. 13, б. „б“ от ДР на ЗППЦК). Описаното обстоятелство, квалифицира „БПД Лоджистикс“ ЕООД, като заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 7, предложение последно, във връзка с т. 1, предложение първо от ЗППЦК. Насрещната страна по сделката „БПД Лоджистикс“ ЕООД не притежава нито пряко, нито непряко участие в капитала на Дружеството, т.е. не е акционер с право на глас в общото събрание на Дружеството.

Председателстващият ИОСА уведоми присъстващите на ИОСА акционери, че на настоящото ИОСА няма акционери в Дружеството, които да не могат да упражняват правото си на глас при вземането на овластителното решение.

Относно икономическата изгода за Дружеството от предложената на вниманието на акционерите сделка, председателстващият ИОСА напомни, че „БПД Лоджистикс“ ЕООД е ключов клиент за АДСИЦ от гледна точка на притежавания индустриален имот в гр. Русе, тъй като към датата на изготвяне на настоящия мотивиран доклад е наело, значителна част от складовите помещения в логистичен парк БПД Русе. Във връзка с

планираната дейност на „БПД Лоджистикс“ ЕООД, последното е предвидило наемане на допълнителни складови площи в притежавания от Дружеството логистичен парк. Сключването на договор с наемател, макар и явяващо се свързано лице, при пазарни условия, би спомогнало за повишаване на печалбата на Дружеството, включително и за постигането на намеренията на СД за поетапно увеличение на доходността от инвестицията в негови финансови инструменти.

След разяснението на предмета, страните и съществените условия по сделката, председателстващият ИОСА предостави думата на акционерите за въпроси и изказвания. Такива не бяха направени. Други предложения за решение по точката също не постъпиха.

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

Резултати от гласуването:

Брой на акциите, по които са подадени действителни гласове: 7 885 000 броя акции, представляващи 99.81 % от капитала на Дружеството;

Общо брой на действително подадените гласове: 7 885 000 бр.

Брой подадени гласове „ЗА“: 7 885 000 броя, представляващи 99.81 % 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.

Брой подадени гласове чрез пълномощник – 7 885 000 броя, представляващи 99.81 % от капитала на Дружеството.

В резултат на проведеното гласуване по точка първа от дневния ред ИОСА прие следното

РЕШЕНИЕ:

ИОСА на Дружеството дава своето предварително одобрение и съгласие по реда на чл. 114, ал. 1, т. 1, предложение четвърто, б. „б“ от ЗППЦК, относно сключване на допълнителен анекс към договор за наем, сключен на 25.11.2021 г. , в резултат на който Дружеството да отдаде под наем на „БПД Лоджистикс“ ЕООД, ЕИК 175094324, представлявано заедно и поотделно от Филип Пашов и Минко Борджуков, допълнителна складова площ, находяща се в логистичен парк БПД Русе, представляваща Складово помещение Г2 с площ 1 277,44 /хиляда двеста седемдесет и седем и 0,44/ м², както и офис помещение в склад Г2 с площ от 89,25 (осемдесет и девет и 0,25) м², за срок до 01.01.2024 г., при месечна наемна цена за срока на договора в размер на 4 375,20 EUR /четири хиляди триста седемдесет и пет и 0,20/ евро без ДДС на месец.

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

Заседанието беше закрито в 12.00 часа.



Илиян Йорданов, председател на ИОСА



Иван Даскалов, секретар и преброител на ИОСА