

**ПРОТОКОЛ № 401/04.10.2018г.**  
**на заседание на Съвета на директорите на**  
**"Сердика Пропъртис" АДСИЦ, гр. София**

**I. Условия за провеждане на заседанието**

**1. Дата и място на провеждане:** Днес, 04.10.2018 г., гр. София, ул. „Кърниградска“ № 19, се състоя заседание на Съвета на директорите на „Сердика Пропъртис“ АДСИЦ.

**2. Участници в заседанието:**

**1. Десислава Христова Тотева**

**2. Елена Великова Николова**

Присъстват лично двама от тримата членове на Съвета на директорите, налице е необходимият съгласно закона и Устава на дружеството кворум и Съветът на директорите може да взема решения.

**3. Дневен ред:**

*1. Приемане на решение за свикване на извънредно общо събрание на акционерите на „Сердика Пропъртис“ АДСИЦ и приемане на текст на покана за общото събрание.*

*2. Приемане на материали по дневния ред на общото събрание и образец на пълномощно за представляване на акционер в общото събрание.*

*3. Други.*

**II. Провеждане на заседанието**

Няма възражения относно свикването и дневния ред на заседанието.

Заседанието на Съвета на директорите започна в 9.30 часа.

Съветът на директорите констатира, че с протокол № 397/ 11 септември 2018 г. е приел промени в Устава на дружеството и е приел проект на актуализиран Устав на „Сердика пропъртис“ АДСИЦ. Съветът на директорите констатира, че с пректираната промяна уставът на дружеството ще бъде съобразен с промените в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел от 07.08.2018г., които предвиждат регламентиране в уставите на дружествата със специална инвестиционна цел намеренията да участват в учредяването или в придобиването на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 22а от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, а също и с промяната на ал.3 от чл.40 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, въвеждаща допълнителни изисквания за членовете на съветите на директорите. Съветът на директорите прецени, че следва да предложи на акционерите и други промени в устава на дружеството, които ще облекчат процедурите по взимане на решения.

Съветът на директорите констатира, че е подадено заявление изх.№ С-67/ 03.09.2018г. до Комисията за финансов надзор за предварително одобрение на проектираните промени в устава на дружеството и че с Решение № 904 -ДСИЦ от 20.09.2018г. Комисията за финансов надзор е одобрила проектираните промени в устава на дружеството.

След обсъждане на всички направени предложения, Съветът на директорите единодушно и без възражения прие следните



### III. Решения:

**По т. първа от дневния ред:  
СЪВЕТЪТ НА ДИРЕКТОРИТЕ  
РЕШИ ЕДИНОДУШНО:**

На основание чл. 223, ал. 1 ТЗ, Съветът на директорите на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ, гр. София с ЕИК 175187173 свиква извънредно общо събрание на акционерите на дружеството на 22 ноември 2018г. в 9:00 часа, в гр. София, ул. "Кърниградска" № 19, при следния дневен ред:

**1. Приемане на промени в Устава на дружеството. Проект за решение:** Общото събрание на акционерите приема промени в Устава на дружеството, както следва:

1. Нова алинея 4 на чл. 8 със следното съдържание:

(4) (Изм., решение на ОСА от 22.11.2018г.) Дружеството не си поставя за инвестиционните цели, съответно няма намерения да участва в учредяването или в придобиването на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 22а от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

2. Промяна на ал.3 от чл.40, която добива следното съдържание:

(3) (Изм., решение на ОСА от 22.11.2018г.) Членовете на Съвета на директорите, както и лицата, оправомощени да управляват или представляват дружеството трябва да имат висше образование, професионална квалификация и опит, необходими за управление на дейността на дружеството и да не са:

1. осъждани за умишлено престъпление от общ характер;

2. обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорни съдружници в търговско дружество и да не се намират в производство по обявяване в несъстоятелност;

3. били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори;

4. лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност;

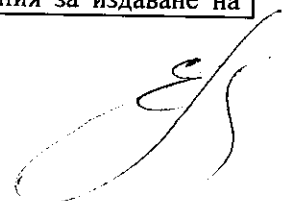
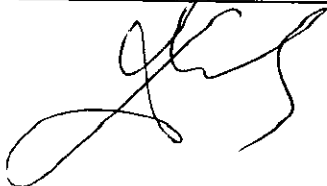
5. съпрузи или роднини до трета степен включително по права или по сребрена линия помежду си или на член на управителен или контролен орган на обслужващо дружество.

3. Изменение на ал.1 на чл.43, която добива следното съдържание:

**Чл. 43. (1)** (Изм., решение на ОСА от 22.11.2018г.) В срок до 5 /пет/ години от вписване на това изменение в устава в търговския регистър, Съветът на директорите може да приема решения за увеличаване регистърния капитал на Дружеството до номинален размер от 100 000 000 /сто милиона/ лева чрез издаване на нови обикновени или привилегирани акции."

4. Изменение на чл.44, който добива следното съдържание:

**Чл. 44.** (Изм., решение на ОСА от 22.11.2018г.) В срок до 5 /пет/ години от вписване на това изменение в устава в търговския регистър, Съветът на директорите може да приема решения за издаване на



облигации в лева, евро или друга валута при общ размер на облигационния заем до равностойността на 100 000 000 /сто милиона/ лева. Вида на облигациите, начина за формиране на дохода по тях, размера и всички останали параметрите на облигационния заем се определят в решението на Съвета на директорите при спазване разпоредбите на действащото законодателство и устава.

**II. Приемане на актуализиран Устав на „Сердика пропъртис“ АДСИЦ с отразени, подробно описаните в т.І промени. Проект за решение:** Общото събрание на акционерите приема актуализиран Устав на „Сердика пропъртис“ АДСИЦ с отразени, подробно описаните в т.І промени.

**III. Приемане на решение за одобряване на доклад на Съвета на директорите от 04.10.2018г. Проект за решение:** Общото събрание на акционерите одобрява Доклад на Съвета на директорите от 04.10.2018г. относно: Даване на одобрение за продажби на недвижими имоти, находящи се в: гр. Пазарджик, на ул. „Константин Величков“ № 24 и в гр. Каварна, ул. „Добротица“ № 25.

**IV. Приемане на решение за одобряване на продажба на недвижими имоти, находящи се в гр.Пазарджик. Проект за решение:** Общото събрание на акционерите одобрява продажба на недвижими имоти, находящи се в гр. Пазарджик, представляващи поземлен имот № 1323 с площ от 280.56 кв.м по цифров модел, а по нотариален акт с площ от 254 кв.м, участващ в урегулиран поземлен имот /УПИ/ XIV-1323 – за Банка, кадастрален район 501, в квартал 268 по плана на гр. Пазарджик, на ул. „Константин Величков“ № 24, заедно с построените в него сгради, представляващи по нотариален акт: А. Масивна триетажна сграда, вкл. обитаем тавански етаж, застроена върху площ от 130 кв.м., а по цифров модел застроена върху 164,32 кв.м., с винарска изба под цялата сграда; Б. Масивна двуетажна сграда, застроена на 63 кв.м., а по цифров модел застроена на 76,54 кв.м., включваща винарска изба под нея, със същата площ, функционално свързана със сградата по т. А; В. Масивна едноетажна пристройка с площ от 61 кв.м., а по цифров модел с площ от 39,64 кв.м., функционално свързана със сградата по т. А, които сгради са функционално свързани и преустроени в банков офис, съгласно Разрешение за строеж № 245/04.07.1994 г. и Разрешение за ползване № 608/28.12.1994 г., при съседни: поземлен имот 1324, поземлен имот 1328 и от двете страни улици срещу заплащане на продажна цена в общ размер на 100 000 евро, представляващи равностойност на 195 583.00 лева, от които продажната цена на поземления имот е в размер на 10 000 евро, представляващи равностойност на 19 558.30 лева; продажната цена на масивната триетажна сграда е в размер на 52 723.71 евро, представляващи равностойност на 103 118.61 лева; продажната цена на масивната двуетажна сграда е в размер на 24 558.62 евро, представляващи равностойност на 48 032.49 лева и продажната цена на масивната едноетажна пристройка е в размер на 12 717.67 евро, представляващи равностойност на 24 873.60 лева, която цена е по-ниска от експертната пазарна оценка на имотите. Условието на продажбата, за които не е взето решение от общото събрание на акционерите да се определят от Съвета на директорите.

**V. Приемане на решение за одобряване на продажба на недвижими имоти, находящи се в гр.Каварна. Проект за решение:** Общото събрание на акционерите одобрява продажбата на недвижими имоти, находящи се в гр. Каварна, ул. „Добротица“ № 25, представляващ съгласно документ за собственост: пристройка, с обща площ от 189 кв.м., състояща се от: два гаража на първи етаж и административна част на втори етаж, придобита на основание договор за отстъпено право на строеж от 06.04.1995 г. между ОНС Каварна и БСИ „Минералбанк“, съгласно заповед № 169 от 30.03.1995 г. на ОНС гр. Каварна, върху общинско място, находящо се в гр. Каварна, ул. „Г.Димитров“, кв. 2; част от административна триетажна сграда от 258 кв.м., включваща изба, първи етаж – валутно бюро, целият втори етаж и целият трети етаж, и гараж, със застроена площ от 29 квадратни метра, построени през 1962-1980 г. върху държавно място – имот II, кв. 186 по плана на гр. Каварна, одобрен със заповед № 356/02.09.1996 г., находящо се в гр. Каварна, ул. „Г.Димитров“, кв. 21, което е общинска собственост, без разположените в избата стая за архив и на първия етаж оперативен салон, стая на директора, стая на МСБ и санитарни помещения срещу заплащане на обща продажна цена в размер на 60 000.00 евро, представляващи равностойност на 117 349.80 лева, от които продажната цена на частта от административната триетажна сграда е в размер на 32 520.90 евро, представляващи равностойност на 63 605.35 лева; продажната цена на пристройката е в размер на 23 823.65 евро, представляващи равностойност на 46 595.01 лева и продажната цена на гаража е в размер на 3 655.45 евро, представляващи равностойност на 7 149.44 лева, която цена е по-ниска от експертната пазарна оценка на

имотите. Условието на продажбата, за които не е взето решение от общото събрание на акционерите да се определят от Съвета на директорите.

Поканват се всички акционери на дружеството да вземат участие в работата на ОС, лично или чрез редовно упълномощен представител. Общият брой на акциите на дружеството към 04.10.2018г. – датата на решението на Съвета на директорите за свикване на ОС е 650 000 броя, с право на един глас в ОС всяка една. На основание чл. 115б от ЗППЦК право да участват в общото събрание на акционерите и правото на глас в общото събрание се упражнява от лицата, вписани като такива с право на глас в регистрите на Централния депозитар 14 дни преди датата на общото събрание, съгласно списък, предоставен от последния.

Акционери, представляващи поне 5 на сто от капитала на „Сердика Пропъртис“ АДСИЦ, могат след обявяването в търговския регистър на настоящата покана, да включват други въпроси в дневния ред на общото събрание по реда на 223а от ТЗ, като не по-късно от 15 дни преди откриването на общото събрание представят за обявяване в търговския регистър списък на въпросите и предложенията за решения по тях. С обявяването в търговския регистър въпросите 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 по седалището и адреса на управление на дружеството, както и на Комисията за финансов надзор.

Акционерите имат право да правят предложения за решения по въпросите, включени в дневния ред на общото събрание, като крайният срок за упражняване на това право е приключване на разискванията по съответната точка от дневния ред, преди гласуването на решението по нея.

По време на общото събрание акционерите на дружеството имат право да поставят въпроси по всички точки от дневния ред, както и да поставят други въпроси, независимо дали последните са свързани с дневния ред.

Регистрацията на акционерите и техните пълномощници ще се извършва в деня на Общото събрание от 08:30 часа до 09:00 часа на мястото на провеждане на събранието.


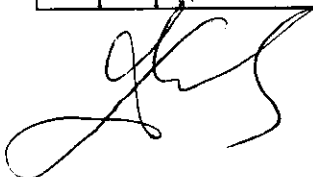
Акционерите - юридически лица, се представляват от законните им представители, които се легитимират с удостоверение за актуална регистрация и документ за самоличност. Физическите лица се легитимират с документ за самоличност.

Пълномощниците на физическите и юридическите лица трябва да са упълномощени с изрично писмено пълномощно, със съдържание отговарящо на изискванията на чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК, както и да представят документ за самоличност и удостоверение за актуална регистрация на упълномощителя, когато е юридическо лице. Преупълномощаването с правата, предоставени на пълномощника, съгласно даденото му пълномощно е нищожно, както и пълномощно, дадено в нарушение на правилата по чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК, е нищожно.

Удостоверението за търговска регистрация, както и пълномощното за представителство в Общото събрание на акционерите, издадени на чужд език трябва да бъдат съпроводени с легализиран превод на български език, в съответствие с изискванията на действащото законодателство.

„Сердика Пропъртис“ АДСИЦ ще получава и приема за валидни уведомления и пълномощни по електронен път на следната електронна поща [office@spreit.eu](mailto:office@spreit.eu), като електронните съобщения следва да са подписани с универсален електронен подпис от упълномощителя и към тях да е приложен електронен документ (електронен образ) на пълномощното, който също да е подписан с универсален електронен подпис от упълномощителя. За извършени упълномощавания чрез използване на електронни средства (универсален електронен подпис), акционерите са длъжни да уведомят дружеството най-късно до 16:00 ч. на деня преди датата на общото събрание по посочения начин.

Писмените материали за събранието и образеца на писмено пълномощно на хартиен носител са на разположение на акционерите в административната сграда на дружеството: гр. София, ул. „Кърниградска“ № 19, всеки работен ден от 9 до 16 ч. и при поискване им се предоставят безплатно,



а на интернет страницата на дружеството [www.spreit.eu](http://www.spreit.eu) са достъпни и в електронен вариант.

Не е приложимо гласуването чрез кореспонденция или електронни средства.

При липса на кворум на основание чл. 227, ал. 3 ТЗ общото събрание ще се проведе на 12 декември 2018г. в 09:30 часа, на същото място и при същия дневен ред и при същите изисквания и процедура по регистрация и то е законно независимо от представения на него капитал. В дневния ред на новото заседание не могат да се включват точки по реда на 223а от ТЗ.

**по т. втора от дневния ред:**  
**СЪВЕТЪТ НА ДИРЕКТОРИТЕ**  
**РЕШИ ЕДИНОДУШНО:**

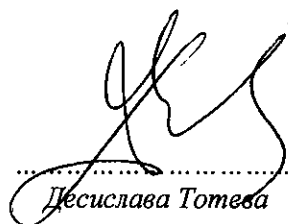
Приема материали по дневния ред на общото събрание и образец на писмено пълномощно за представляване на акционер в общото събрание, приложени към настоящия протокол.

**по т. трета от дневния ред:**  
**СЪВЕТЪТ НА ДИРЕКТОРИТЕ**  
**РЕШИ ЕДИНОДУШНО:**

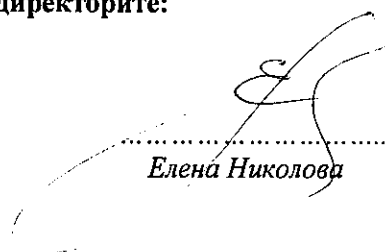
Овластява и задължава Изпълнителния директор на “Сердика Пропъртис” АДСИЦ да извърши всички необходими правни и фактически действия във връзка със свикването и провеждането на извънредното общо събрание на акционерите на дружеството, вкл. обявяване на поканата за ОС в търговския регистър, оповестяването ѝ на обществеността, представянето ѝ в КФН и БФБ.

Поради изчерпване на дневния ред заседанието на Съвета на директорите приключи в 11.40 часа.

#### IV. Участвували в заседанието лица:

  
.....  
Десислава Тотева

Членове на Съвета на директорите:

  
.....  
Елена Николова

