



ПРОТОКОЛ ОТ ЗАСЕДАНИЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА СТАТУС ИМОТИ АДСИЦ

Днес, 11.11.2019 год., от 9:30 часа, в гр. София, ул. „Ралевска“ № 98а, ет.1, се проведе заседание на Съвета на директорите на Статус Имоти АДСИЦ, ЕИК 175308436 /“Дружеството“/.

На заседанието се явиха и участваха всички членове на Съвета на директорите, както следва:

1. **Михаела Петрова Христова** – Председател на Съвета на директорите;
2. **Мирослав Стоянов Бейков** –Зам. Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;
3. **Георги Йорданов Танев** – член на Съвета на директорите.

Констатирано бе, че заседанието е редовно свикано, всички членове на Съвета на директорите са редовно уведомени, налице е необходимият съгласно чл. 238, ал. 1 от ТЗ и чл. 47 от Устава на дружеството кворум и Съветът на директорите може да взема валидно решения.

Заседанието протече при следния дневен ред:

1. Приемане на решение за свикване на извънредно Общо събрание на акционерите на Дружеството, определяне на дневния ред на същото, приемане на текст на покана, приемане на правила за гласуване с пълномощник и възлагане на организацията по подготовката му, в това число изготвянето на всички материали и подписването на всички необходими документи за свикването и провеждането му на Изпълнителния директор на Дружеството.
2. Приемане на проект за нов Устав на Дружеството.
3. Одобряване на Мотивиран доклад до ОСА на основание чл.114, ал.1, т.1 от ЗППЦК, във връзка с продажба на имот на Дружеството, а именно: МАГАЗИН С ИДЕНТИФИКАТОР 68134.4354.196.23.1, находящ се в Ж.К. ЛЮЛИН 4, БЛ. 464, ВХ. Б, ЕТАЖ 1.

РЕШЕНИЯ:

➤ По т. 1 от дневния ред:

- **Свиква извънредно общо събрание на акционерите на 19.12.2019 год. от 10:00 часа, което да се проведе на адрес: гр. София, ул. „Лъчезар Станчев“ № 5, Софарма Бизнес Тауърс, Кула „Б“, ет. 12, със следния дневен ред и следните проекти за решения:**



- 1. Промяна на фирмата на Дружеството.** Проект за решение: „Общото събрание на акционерите приема решение за промяна на фирмата на Дружеството от „Статус имоти“ АД СИЦ на „ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АД СИЦ.“
- 2. Промяна на адреса на управление на Дружеството.** Проект за решение: „Общото събрание на акционерите приема решение адреса на дружеството да се премести от: Столична община, район „Витоша“, П.К. 1680, ул. „Ралевица“ №98А, ет.1 на адрес: Столична община, район „Средец“, П.К. 1000, ул. „Кузман Шапкарев“ №4.“
- 3. Гласуване на подадените оставки от настоящите членове на Съвета на директорите.** Проект за решение: „Общото събрание на акционерите приема решение за освобождаване на членовете на Съвета на директорите Мирослав Бейков, Михаела Христова и Георги Танев по тяхна молба.“
- 4. Освобождаване от отговорност на членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2019 г. до датата на ОСА.** Проект за решение: „Общото събрание на акционерите, след като се запозна с представения заверен от регистриран одитор междинен финансов отчет на Дружеството за периода от началото на текущата година до последния ден на месеца, предхождащ месеца, в който е обявена поканата за свикване на общото събрание, на основание чл.116в, ал.8 от ЗППЦК, приема решение за освобождаване от отговорност на членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2019 г до датата на настоящото ОСА.“
- 5. Избор на нови членове на Съвета на директорите.** Проект за решение: „Общото събрание на акционерите избира за членове на Съвета на директорите Георги Валентинов Малинов, Стоян Атанасов Недев и Златена Михайлова Златева“.
- 6. Определяне на възнаграждението на членовете на Съвета на директорите Дружеството, дължимо за 2019/2020 г. до провеждане на годишното Общо събрание на акционерите на дружеството през 2020 г.** Проект за решение: „Общото събрание на акционерите определя месечно възнаграждение на членовете на Съвета на директорите за 2019/2020 г. до провеждане на редовното годишно Общо събрание на акционерите на дружеството през 2020 г. в размер на 50% от минималната работна заплата за страната“.
- 7. Определяне на размера на гаранцията за управление на членовете на Съвета на директорите на Дружеството.** Проект за решение: „Общото събрание на акционерите определя гаранция за управление на членовете на Съвета на директорите в размер на три брутни месечни възнаграждения“;
- 8. Приемане на решение за оправомощаване на лица, които да сключат от името на Дружеството договори с членовете на Съвета на директорите на Дружеството.** Проект за решение: „Общото събрание на акционерите оправомощава г-н Стоян Недев да сключи от името на Дружеството договор с г-н Георги Малинов и оправомощава г-н Георги Малинов да сключи договори за управление с останалите членове на Съвета на директорите на Дружеството“.
- 9. Приемане на решение за одобряване Статут на Одитния комитет.** Проект за решение: „Общото събрание на акционерите одобрява Статут на Одитния комитет.“



10. **Избор на нов Одитен комитет на „ЕЛАНА Фонд за земеделска земя“ АДСИЦ за периода до провеждане на редовно годишно общо събрание на акционерите за отчитане на 2022 г. Проект за решение: „Общото събрание на акционерите избира за членове на Одитния комитет за периода до провеждане на редовно годишно общо събрание на акционерите за отчитане на 2022 г. лицата:**
 1. Десимира Илиева Денчева;
 2. Галя Стоилова Василева;
 3. Велина Любомирова Савчева.
11. **Определяне на възнаграждение на членовете на Одитния комитет. Проект за решение: „Общото събрание на акционерите определя еднократно годишно възнаграждение на членовете на одитния комитет в размер на 500 (петстотин) лева за всеки от членовете, платимо в 10 (десет) дневен срок след приемане от Общото събрание на Доклада на Одитния комитет за съответната година.**
12. **Избор на регистриран одитор за извършване на заверка на годишния финансов отчет на Дружеството за 2019 г. Проект за решение: „Общото събрание на акционерите избира „РСМ БГ“ ЕООД, одиторско дружество №173 за извършване на заверка на годишния финансов отчет на Дружеството за 2019 г.“**
13. **Овластяване на СД на Дружеството да може да приема решения за увеличение на капитала на дружеството в размер до номинален размер от 150 000 000 (сто и петдесет милиона) лева чрез издаване на нови обикновени или привилегировани акции и да приема решения за издаване на облигации в лева, евро или друга валута при общ размер на облигационния заем до 50 000 000 (петдесет милиона) лева. Проект за решение: „Общото събрание на акционерите овластява СД на Дружеството да приема решения за увеличение на капитала на Дружеството в размер до номинален размер от 150 000 000 (сто и петдесет милиона) лева чрез издаване на нови обикновени или привилегировани акции и да приема решения за издаване на облигации в лева, евро или друга валута при общ размер на облигационния заем до 50 000 000 (петдесет милиона) лева.“**
14. **Приемане на нов Устав на Дружеството. Проект за решение: „Общото събрание на акционерите приема нов Устав на Дружеството.**
15. **Овластяване на СД на Дружеството да продава основния актив на Дружеството. Проект за решение: „Общото събрание на акционерите, след запознаване с мотивирания доклад представен от СД, овластява СД на Дружеството и Изпълнителния директор да продаде на когото прецени, основния актив на Дружеството, а именно: Магазин № 66, с идентификатор 61834.4354.194.53, ж.к. „Люлин“ 4, бл. 464, вход Б, етаж: партер, с площ 225.60 м2, заедно с 4,73% идеални части от общите части на жилищната сграда, при цена не по-ниска от 190 000 (сто и деветдесет хиляди) лева за срок до 31 март 2020 г.“**

ГЛАСУВАЛИ:

1. Михаела Петрова Христова – „ЗА“
2. Мирослав Стоянов Бейков – „ЗА“



3. *Георги Йорданов Танев – „ЗА“*

- **Приема текст на Покана за свикване на извънредно общо събрание на акционерите (Приложение 1, неразделна част от настоящия Протокол)**

ГЛАСУВАЛИ:

1. *Михаела Петрова Христова – „ЗА“*
2. *Мирослав Стоянов Бейков – „ЗА“*
3. *Георги Йорданов Танев – „ЗА“*

- **Приема Правила за гласуване чрез пълномощник (Приложение 2, неразделна част от настоящия Протокол)**

ГЛАСУВАЛИ:

1. *Михаела Петрова Христова – „ЗА“*
2. *Мирослав Стоянов Бейков – „ЗА“*
3. *Георги Йорданов Танев – „ЗА“*

- **Възлага на Изпълнителния директор – г-н Мирослав Бейков да организира подготовката на Общото събрание на акционерите, в това число изготвянето на всички материали и подписването на всички необходими документи за свикването и провеждането му.**

ГЛАСУВАЛИ:

1. *Михаела Петрова Христова – „ЗА“*
2. *Мирослав Стоянов Бейков – „ЗА“*
3. *Георги Йорданов Танев – „ЗА“*

➤ По т. 2 от дневния ред:

С оглед на съществената промяна, както във фирмата, адреса на управлението, така и на изцяло новия инвестиционен фокус пред Дружеството към инвестиции основно в земеделски имоти и като се има предвид, че устава на Дружеството не е променен през последните 10 г., а това налага редица промени, за да бъде същия съобразен с промените в ЗДСИЦ, ЗППЦК и останалите относими нормативни актове, СД приема нов проект за Устав, който да бъде разгледан и одобрен на ОСА, насрочено за 19.12.2019 г. В тази връзка СД взе следните решения:



- Приема проект за Устав на Дружеството (Приложение 3, неразделна част от настоящия Протокол)

ГЛАСУВАЛИ:

1. *Михаела Петрова Христова – „ЗА“*
2. *Мирослав Стоянов Бейков – „ЗА“*
3. *Георги Йорданов Танев – „ЗА“*

- Упълномощава Изпълнителния директор г-н Мирослав Бейков да внесе проекта за устав за одобрение от КФН, съгласно чл.43а от НАРЕДБА № 11 от 3.12.2003 г. за лицензите за извършване на дейност като регулиран пазар, пазарен оператор, за организиране на многостранна система за търговия, за извършване на дейност като инвестиционен посредник, инвестиционно дружество, управляващо дружество, дружество със специална инвестиционна цел, национален инвестиционен фонд и лице, управляващо алтернативен инвестиционен фонд.

ГЛАСУВАЛИ:

1. *Михаела Петрова Христова – „ЗА“*
2. *Мирослав Стоянов Бейков – „ЗА“*
3. *Георги Йорданов Танев – „ЗА“*

➤ По т. 3 от дневния ред:

С оглед промяната на инвестиционния фокус на Дружеството, а и поради невъзможността притежавания от „Статус имоти“ АДСИЦ имот (МАГАЗИН С ИДЕНТИФИКАТОР 68134.4354.196.23.1, находящ се в Ж.К. ЛЮЛИН 4, БЛ. 464, ВХ. Б, ЕТАЖ 1) да бъде отдаван изцяло, респ. да носи добра възвръщаемост, СД на Дружеството предлага същия да бъде предложен за продажба. По този начин Дружеството ще се освободи от един вече неприсъщ за своята дейност актив и ще може да осигури средства за финансиране на бъдещите покупки на земеделски имоти. Изготвената от лицензирания оценител „КОНСУЛТ КОМЕРС ИНЖЕНЕРИНГ- Ю. Антов“ ЕООД - лицензиран оценител на цели предприятия, на недвижими имоти и на машини и съоръжения със сертификати №№ 500100368, 100101133, и 300100408, издадени от КНОБ показва, че актуалната пазарна стойност на имота надвишава значително една трета от по-ниската стойност на активите съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100т, по смисъла на чл.114, ал.1, т. 1, буква „а“ от ЗППЦК. От друга страна, доколкото все още няма яснота относно потенциалния купувач на имота, то ЗППЦК предвижда, че при това положение следва да се спазват праговете приложими при участие в сделката на заинтересовани лица, т.е. СД следва да бъде овластен и за сделки надвишаващи 2% от по-ниската стойност на активите, съгласно



последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100т, по смисъла на чл.114, ал.1, т. 1, буква „б“ от ЗППЦК. Очевидно е, че стойността на горепосочения имот значително надвишава посочените прагове. В тази връзка СД приема следното решение:

- **Одобрява мотивиран доклад (Приложение 4, неразделна част от настоящия Протокол), който да бъде представен на ОСА, насрочено на 19.12.2019 г., с оглед предложението за решение по т.15 от Дневния ред, а именно: „Общото събрание на акционерите, след запознаване с мотивирания доклад представен от СД, овластява СД на Дружеството и Изпълнителния директор да продаде на когото прецени, основния актив на Дружеството, а именно: Магазин № 66, с идентификатор 61834.4354.194.53, ж.к. „Люлин“ 4, бл. 464, вход Б, етаж: партер, с площ 225.60 м2, заедно с 4,73% идеални части от общите части на жилищната сграда, при цена не по-ниска от 190 000 (сто и деветдесет хиляди) лева за срок до 31 март 2020 г.“**

ГЛАСУВАЛИ:

1. *Михаела Петрова Христова – „ЗА“*
2. *Мирослав Стоянов Бейков – „ЗА“*
3. *Георги Йорданов Танев – „ЗА“*

Решенията са приети **с единодушие** на присъстващите членове на Съвета на директорите.

Поради изчерпване на дневния ред заседанието на Съвета на директорите беше закрито в 10.45 ч.

Настоящият протокол се състави в два еднообразни екземпляра.

СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ:

.....
...
/Михаела Петрова Христова/ /Мирослав Стоянов Бейков/ /Георги Йорданов
Танев/