



София 1303, България
бул. Тодор Александров 73
тел: +359 2 980 48 25, 0878 566 019
www.zenitimoti.com/new/ e-mail: info@zenitimoti.com

ПРОТОКОЛ

ОТ ЗАСЕДАНИЕ НА ИЗВЪНРЕДНО ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ НА „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ, ГР. СОФИЯ

Днес, 19.12.2024 г., в сепарационната зала по адреса на управление на дружество „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ („Дружеството“) в гр. София 1303, бул. „Тодор Александров“ № 73, Вписано в търговския регистър към Агенция по Вписванията при Министерството на правосъдието с ЕИК 175255336, в 10,00 ч. местно време (8.00 координирано универсално време – UTC) се проведе заседание на извънредното общо събрание на акционерите (ИОСА) на дружеството, законосъобразно и редовно свикано по реда на приложимото законодателство.

Заседанието беше открито в 10:00 ч. от г-н Тодор Димитров Тодоров – изпълнителен член на Съвета на директорите (СД) на дружеството.

Състав. Кворум.

Съгласно представените резултати от регистрацията на акционерите и техните пълномощници в списък на присъстващите акционери (Приложение №1) към първоначално обявения час на събранията за участие в заседанието на общото събрание на акционерите валидно са се регистрирали акционери с общо **604 200 (шестстотин и четири хиляди и двеста) броя акции**, съставляващи **92,96 %** от капитала на Дружеството, съгласно книга на акционерите към 05.12.2024 г., предоставена от „Централен депозитар“ АД – датата, към която се преценява качеството на акционер, с оглед упражняването на правото на глас в настоящото общо събрание на акционерите. Всички регистрирани за събранията 604 200 (шестстотин и четири хиляди и двеста) броя акции са представени от юридически лица. На ОСА е регистриран 1 (един) пълномощник, упълномощен да представлява 1 (едно) юридическо лице – акционер, с общо представени 45 350 (четиридесет и пет хиляди триста и петдесет) броя акции. Представеното пълномощно е валидно.

Изпълнителният директор посочи, че от така представените данни е видно, че е налице необходимият кворум за законосъобразно провеждане на заседанието на ОСА и за приемане на решения. Всички присъстващи акционери са подписали списъка на присъстващите, който се прилага като неразделна част към настоящия протокол от заседанието на общото събрание на акционерите.

С оглед на гореизложеното, настоящото заседание е редовно свикано и може да приема валидни решения.

Г-н Тодор Тодоров направи предложение за органи на общото събрание на акционерите да бъдат избрани, както следва: Тодор Тодоров - председател, Мариела Попова - секретар и преброятел. Други предложения не постъпиха и така направеното предложение беше подложено на гласуване:

Резултати от гласуването:

Брой акции, по които са подадени действителни гласове: 604 200 бр. акции – 92,96 % от капитала.



София 1303, България
бул. Тодор Александров 73
тел: +359 2 980 48 25, 0878 566 019
www.zenitimoti.com/new/ e-mail: info@zenitimoti.com

Общ брой действително подадени гласове: 604 200 бр. гласа – 92,96 % от акциите с право на упражняване на глас, в това число:

Гласували „ЗА“: 604 200 бр. - 92,96 % от акциите с право на глас.

Гласували „ПРОТИВ“: 0 бр. – 0,00 % от акциите с право на глас.

Гласували „ВЪЗДЪРЖАЛ СЕ“: 0 бр. - 0,00 % от акциите с право на глас.

Упражняване на гласове чрез представители:

Брой акции, по които са подадени действителни гласове от представители: 604 200 бр. акции – 92,96 % от капитала и 92,96 % от акциите с право на упражняване на глас.

В резултат на проведеното гласуване, общото събрание на акционерите

РЕШИ:

Избира ръководство на събранието в следния състав: председател на общото събрание на акционерите - Тодор Тодоров, съответно секретар и пребрoител – Мариела Попова.

Избраното ръководство пристъпи към изпълнение на функциите си.

Председателят на събранието оповести, че с оглед факта, че на днешното заседание на общото събрание на акционерите не са представени всички акции с право на глас, т.е. не е представен 100% от капитала на дружеството, не са налице предпоставките по чл. 231, ал. 1 от Търговския закон (ТЗ) и в дневния ред не могат да бъдат включвани точки, които не са били предварително обявени в поканата по чл. 115, ал. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) или включени по реда на чл. 118, ал. 2, т. 4 от ЗППЦК.

Председателят на ОСА запозна присъстващите с предварително оповестения и обявен в търговския регистър дневен ред, съобразно който ще протече заседанието на общото събрание на акционерите, а именно:

1. Приемане на решение за придобиване на дружествени дялове от капитала на специализирано дружество по чл. 28 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) при спазване на условията и изискванията на чл. 28, ал. 2 от ЗДСИЦДС и Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Проект на решение: Общото събрание на акционерите взема решение „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АД СИЦ, гр. София да придобие всички 67 000 (шестдесет и седем хиляди) броя дружествени дяла с номинална стойност 100 (сто) лева всеки от капитала на „ВИТЕНДА ИСТЕЙТ“ ЕООД, което търговско дружество е с изключителен предмет на дейност както следва: придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им и като такова отговаря на изискванията на чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, при параметри, цени и условия, изчерпателно регламентирани в писмените материали по чл. 224 от ТЗ.

2. Разни.



София 1303, България
бул. Тодор Александров 73
тел: +359 2 980 48 25, 0878 566 019

www.zenitimoti.com/new/ e-mail: info@zenitimoti.com

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

Председателят на събранието накратко представи предложението на СД на „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ по предстоящата за разглеждане точка от дневния ред.

Предложението на СД е ОСА на „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ да вземе решение относно сключването на сделка със страни „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ, в качеството му на купувач, и „ДЖЕНЕРАЛ СТОК ИНВЕСТМЪНТ“ ЕООД, ЕИК 030133106, със седалище и адрес на управление гр. София 1000, район Средец, ул. „Княз Александър Батенберг“ № 1, представлявано от управителя Галин Ангелов Атанасов, в качеството му на продавач, за покупко-продажбата на 67 000 (шестдесет и седем хиляди) броя дружествени дяла от капитала на търговско дружество „ВИТЕНДА ИСТЕЙТ“ ЕООД, с ЕИК 208061758, със седалище и адрес на управление в гр. София 1303, район Възраждане, бул. „Тодор Александров“ № 73, с управител Галин Ангелов Атанасов, което дружество е учредено с изключителен предмет на дейност както следва: придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им. С този предмет на дейност то отговаря на изискването на чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС. Както към момента на изготвяне от страна на СД на Информационния документ, представения като писмен материал по чл. 223, ал. 4 от ТЗ към настоящото ОСА, който е със съдържание на мотивиран доклад по чл. 114а от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), макар да не са налице условията за прилагане на чл. 114 и сл. от ЗППЦК, така и към момента на настоящото събрание, всички 67 000 (шестдесет и седем хиляди) броя дружествени дяла с номинална стойност 100 (сто) лева всеки, представляващи капитала на „ВИТЕНДА ИСТЕЙТ“ ЕООД, които са предмет на сделката, са собственост на „ДЖЕНЕРАЛ СТОК ИНВЕСТМЪНТ“ ЕООД.

Придобиването на дялове от търговско дружество с описания по-горе предмет на дейност (специализирано дружество съгласно чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС) представлява позволена от ЗДСИЦДС сделка за дружество със специална инвестиционна цел, инвестиращо в недвижими имоти, каквото е „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ. В съответствие с изискването на чл. 28, ал. 2 от ЗДСИЦДС, учредяването, придобиването или прехвърлянето на дялово или акционерно участие в специализирано дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС се извършва по решение на общото събрание на акционерите на дружеството със специална инвестиционна цел, като чл. 114 и 114а от ЗППЦК се прилагат съответно, а изключението на чл. 114, ал. 10 от ЗППЦК не се прилага.

Сделката, в резултат на която „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ ще придобие активи (описаните дружествени дялове от капитала на „ВИТЕНДА ИСТЕЙТ“ ЕООД), по принцип би попаднала в приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 1, предложение първо от ЗППЦК. Доколкото никой от членовете на СД на „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ, нито акционер, притежаващ пряко или непряко най-малко 25 на сто от капитала на „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ, нито свързани с тях лица, не се явяват заинтересовани лица по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК, тъй като не са страна, нейн представител или посредник по сделката, нито притежават пряко или непряко повече от 25 на сто от капитала на насрещната страна „ДЖЕНЕРАЛ СТОК ИНВЕСТМЪНТ“ ЕООД, нито са управители на насрещната страна, **планираната сделка ще е без участие на заинтересовани лица по чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК.** С оглед факта, че в сделката не участват



София 1303, България
бул. Тодор Александров 73
тел: +359 2 980 48 25, 0878 566 019

www.zenitimoti.com/new/ e-mail: info@zenitimoti.com

заинтересовани лица по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК, на преценка от страна на ОСА ще следва да подлежи дали е налице преминаване на прага по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „а“ от ЗППЦК, а именно – прагът от една трета от по-ниската стойност на активите съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК. Последният публикуван одитиран финансов отчет на „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ е годишният одитиран финансов отчет за дейността на „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ за финансовата 2023 г. Съгласно същия отчет балансовата стойност на активите е в размер на 23 849 хил. лв. Последният изготвен и оповестен по реда на чл. 100т от ЗППЦК междинен счетоводен баланс на „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ е счетоводният баланс за трето тримесечие на 2024 г. Съгласно същия баланс балансовата стойност на активите е в размер на 24 108 хил. лв. По-ниската измежду двете стойности е тази съгласно годишния одитиран финансов отчет за финансовата 2023 г., а именно 23 849 хил. лв. Една трета от тази стойност, или относимият праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „а“ от ЗППЦК, е в размер на 7 949 666,67 лв. След съпоставянето на стойността на бъдещата придобивна сделка в размер на 6 700 000 лв. с така определения праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „а“ от ЗППЦК в размер на 7 949 666,67 лв. се достига до заключението, че стойността на сделката **не преминава** така определения праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „а“ от ЗППЦК.

От горните изчисления следва, че овластителният режим по чл. 114, ал. 1 и сл. от ЗППЦК в случая **не намира приложение, т.е. сключването на описваната сделка по принцип не се нуждае от предварителното одобрение на ОСА**. Независимо от горното обаче и с цел осигуряване на максимална прозрачност, елиминиране на всякакви възможности за нееднозначно интерпретиране и/или противоречиво прилагане на режима на овластяване от страна на ОСА за сделки на висока стойност, както и за защита на интересите на инвеститорите в ценни книжа на Дружеството, СД на „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ е предложил на вниманието на акционерите като част от писмените материали за настоящото заседание на ОСА т.нар. Информационен документ с основните параметри по сделката. Подробна информация за условията, параметрите и целесъобразността на описваната сделка понастоящем отново се представят на вниманието на акционерите с цел вземането на информирано решение от тяхна страна.

Председателят на събранието предложи на акционерите да пристъпят към разискване и гласуване **по точка Първа** от дневния ред. Въпроси или други предложения не постъпиха.

По така поставения за разглеждане въпрос се пристъпи към гласуване:

Резултати от гласуването:

Брой акции, по които са подадени действителни гласове: 604 200 бр. акции – 92,96 % от капитала.

Общ брой действително подадени гласове: 604 200 бр. гласа – 92,96 % от акциите с право на упражняване на глас, в това число:

Гласували „ЗА“: 604 200 бр. - 92,96 % от акциите с право на глас.



София 1303, България
бул. Тодор Александров 73
тел: +359 2 980 48 25, 0878 566 019
www.zenitimoti.com/new/ e-mail: info@zenitimoti.com

Гласували „ПРОТИВ”: 0 бр. – 0,00 % от акциите с право на глас.

Гласували „ВЪЗДЪРЖАЛ СЕ”: 0 бр. - 0,00 % от акциите с право на глас.

Упражняване на гласове чрез представители:

Брой акции, по които са подадени действителни гласове от представители: 604
200 бр. акции – 92,96 % от капитала и 92,96 % от акциите с право на упражняване на глас.

В резултат на проведеното гласуване, общото събрание на акционерите

РЕШИ:

Общото събрание на акционерите взема решение „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ, гр. София да придобие всички 67 000 (шестдесет и седем хиляди) броя дружествени дяла с номинална стойност 100 (сто) лева всеки от капитала на „ВИТЕНДА ИСТЕЙТ“ ЕООД, което търговско дружество е с изключителен предмет на дейност както следва: придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им и като такова отговаря на изискванията на чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, при параметри, цени и условия, изчерпателно регламентирани в писмените материали по чл. 224 от ТЗ.

Общото събрание на акционерите овластява изпълнителния директор на „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ да предприеме всички необходими правни и фактически действия по изпълнение на решението по точка Първа от дневния ред на настоящото заседание на ОСА.

Пристъпи се към разглеждане на точка Втора от дневния ред, като по нея акционерите не направиха предложения или изказвания.

С оглед изчерпването на дневния ред на стоящото заседание на ОСА беше закрито.

Тодор Тодоров,
Председател на ОСА

Мариеела Попова,
Секретар и преброител на ОСА