

**ИНФОРМАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ ЗА ПРЕДМЕТА, УСЛОВИЯТА И СТРАНИТЕ ПО
СДЕЛКА ПО ПОКУПКО-ПРОДАЖБА НА АКТИВИ, СОБСТВЕНОСТ НА „БПД
ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ ЕАДСИЦ („Дружеството“)**

Предложението на Съвета на директорите (СД) на Дружеството е общото събрание на акционерите (ОСА) да одобри сключването на сделка с насрещни страни **„Лайънс Хед Инвестмънтс“ АД, ЕИК 204831478**, представлявано заедно и поотделно от **Христо Теодоров Илиев и Добрин Николов Стайков** относно активите в град Варна, и **„Лайънс Хед Лоджистикс Русе“ ЕООД, ЕИК 207786472**, представлявано поотделно от **Таня Колева Косева-Бошова и Христо Теодоров Илиев**, относно активите в град Русе, изразяваща се в сключване на договор за покупко-продажба на следните активи, собственост на Дружеството:

- сграда в град Варна (част от логистичен парк БПД Варна), СГРАДА с кадастрален идентификатор 10135.3514.899.1 (десет хиляди сто тридесет и пет, точка три хиляди петстотин и четиринадесет, точка осемстотин деветдесет и девет, точка едно), по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Варна, Община Варна, Варненска област, одобрена със Заповед РД-18-64/16.05.2008 г. на Изпълнителния директор на ОСЗК, с адрес: гр. Варна, район „Младост“, Западна промишлена зона, застроена в поземлен имот с идентификатор 10135.3514.899. , със застроена площ 2063 (две хиляди шестдесет и три) кв.м, на два етажа, самостоятелни обекти в сградата - няма данни, предназначение - складова база, склад, предходен идентификатор 10135 3514.871.1 (и предишен кадастрален идентификатор 10135.3514.130.101), номерация по предходен план - няма, съгласно актуално копие на кадастралната карта от 21.03.2024 г. и скица на сградата по нея с предходен идентификатор 10135.3514.871. 1 с № 15-1008494-01.09.2022 г., издаден от Служба по геодезия, картография и кадастър – Варна, ведно със съответното право на строеж върху поземления имот, в който е построена сградата, и заедно с всички подобрения в него и движимите вещи на Дружеството в сградата, необходими за функционирането на сградата и

- ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 63427.333.94 (шестдесет и три хиляди четиристотин двадесет и седем точка триста тридесет и три точка деветдесет и четири), по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Русе, Община Русе, област Русе, одобрени с Заповед № РД-18-91/15.12.2007 г. на Изпълнителния директор на ОСЗК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри на поземления имот: 14.12.2021 г. с адрес: гр. Русе, местност „Слатина“, с площ 53 691 (петдесет и три хиляди шестстотин деветдесет и един) кв. м; обозначение на територията — градско; постоянен начин на ползване - за друг вид производство, складова база; предишен идентификатор - няма; номерация по предходен план 333094, кв. 888, парцел 1-94 и съседни поземлени имоти с идентификатори: 63427.85.12, 63427.85.43, 63427.85.29, 63427.85.42, 63427.333.95, 63427.333.107, съгласно скица на поземлен имот № 151008585-01.09.2022 г., издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър – Русе, заедно със следните сгради, построени в този поземлен имот, а именно:
 - 1.1 СГРАДА с идентификатор 63427.333.94.1 (шестдесет и три хиляди четиристотин двадесет и седем, точка триста тридесет и три, точка деветдесет и четири, точка едно), по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Русе, община Русе, адрес: Русе, местност „Слатина“; изграден в поземлен имот с идентификатор 63427 333.94; застроена площ 13 741 (тринадесет хиляди седемстотин четиридесет и един) кв. м; на 1 (един) етаж; отделни обекти в сградата - няма данни; предназначение - складово помещение, склад; предходен идентификатор - няма и номерация по предходен план - няма, съгласно скица на сграда № 15-1008565-01.09.2022 г., издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър - Русе;
 - 1.2 СГРАДА с идентификатор 63427.333.94.2 (шестдесет и три хиляди четиристотин двадесет и седем точка триста тридесет и три точка деветдесет и четири точка две), по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Русе, община Русе, адрес: Русе, местност „Слатина“; изграден в поземлен имот с идентификатор 63427333.94; застроена площ

от 38 (тридесет и осем) кв.м; на 1 (един) етаж; отделни обекти в сградата - няма данни; предназначение - промишлена сграда; предходен идентификатор - няма и номерация по предходен план - няма, съгласно скица на сграда № 15-1008571-01.09.2022 г., издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър - Русе и

- 1.3 СГРАДА с идентификатор 63427.333.94.3 (шестдесет и три хиляди четиристотин двадесет и седем точка, триста тридесет и три, точка деветдесет и четири, точка три), по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Русе, общ. Русе , с адрес: гр. Русе, местност Слатина; изграден в поземлен имот с идентификатор 63427.333.94; застроена площ от 9 (девет) кв.м; на 1 (един) етаж; отделни обекти в сградата - няма данни; предназначение - производствена сграда; предходен идентификатор - няма и номерация по предходен план - няма, съгласно скица на сграда № 15-1008576-01.09.2022 г., издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър - Русе, заедно с всички подобрения, приращения и приспособления към тези имоти и движимите вещи на Дружеството в тях, необходими за функционирането на сградата и всички права, свързани със съществуващи вещни права върху горепосочените недвижими имоти или някой от тях, както и по отношение на съществуващи или разрушени сгради или постройки в гореописания поземлен имот.

Сделката, в резултат на която Дружеството ще продаде описаните активи не попада в приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 1, предложение второ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), тъй като доколкото никоя от насрещните страни „Лайънс Хед Инвестмънтс“ АД и „Лайънс Хед Лоджистикс Русе“ ЕООД не е свързано/заинтересовано лице с акционерите/представляващите на група БПД (от която е част и Дружеството), респективно никой от членовете на СД на Дружеството не участва в органите на управление на насрещните страни или в техни свързани лица, **същата ще бъде сключена съгласно нормативно разрешения предмет на дейност на ДСИЦ, описан в чл. 5 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС).**

Следователно, предстоящата сделка следва да се квалифицира като попадаща в изключенията от режима на предварително овластяване от ОСА, лимитативно описани в разпоредбата на чл. 114, ал. 10, т. 1 от ЗППЦК.

Независимо от горното, с оглед осигуряване на максимална прозрачност и елиминиране на всякакви възможности за нееднозначно интерпретиране и противоречиво прилагане на режима на овластяване от страна на ОСА за сделки на висока стойност, отчитайки факта, че планираната сделка по естеството си представлява прехвърляне на всички притежавани активи от страна на Дружеството, вземайки предвид интереса на двете страни за сключване на сделка, неподлежаща на последващо оспорване от трети заинтересовани лица, СД е изготвил настоящия информационен документ, който съдържа подробна информация за условията и целесъобразността на сделката. Също така, следва да се отчете, че предложеното предварително одобрение на сделката от страна на ОСА по никакъв начин **не прехвърля и не дерогира отговорността на ръководството на Дружеството (Ръководството)** за сключването на сделка, изгодна за Дружеството като цяло и неговите акционери, като в тази връзка преди сключването на планираната сделка под формата на нотариален акт, Ръководството е възложило изготвянето на оценки, с оглед спазване на изискването на императивната разпоредба на чл. 22 от ЗДСИЦДС, които са приложени като неразделна част от настоящия информационен документ.

1. Предмет на сделката

Предметът на сделката е сключване на договор под формата на нотариален акт за прехвърляне на активи, собственост на Дружеството на насрещна страна „Лайънс Хед Инвестмънтс“ АД относно активите в град Варна, и „Лайънс Хед Лоджистикс Русе“ ЕООД, относно притежаваните от Дружеството активи в град Русе. Активите, които ще бъдат прехвърлени от Дружеството, представляват:

- сграда в град Варна (част от логистичен парк БПД Варна), СГРАДА с кадастрален идентификатор 10135.3514.899.1 (десет хиляди сто тридесет и пет, точка три хиляди и четиринадесет, точка осемстотин деветдесет и девет, точка едно), по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Варна, Община Варна,

Варненска област, одобрена със Заповед РД-18-64/16.05.2008 г. на Изпълнителния директор на ОСЗК, с адрес: гр. Варна, район „Младост“, Западна промишлена зона, застроена в поземлен имот с идентификатор 10135.3514.899. , със застроена площ 2063 (две хиляди шестдесет и три) кв.м, на два етажа, самостоятелни обекти в сградата - няма данни, предназначение - складова база, склад, предходен идентификатор 10135 3514.871.1 (и предишен кадастрален идентификатор 10135.3514.130.101), номерация по предходен план - няма, съгласно актуално копие на кадастралната карта от 21.03.2024 г. и скица на сградата по нея с предходен идентификатор 10135.3514.871. 1 с № 15-1008494-01 09.2022 г., издаден от Служба по геодезия, картография и кадастър – Варна, ведно със съответното право на строеж върху поземления имот, в който е построена сградата, и заедно с всички подобрения в него и движимите вещи на Дружеството в сградата, необходими за функционирането на сградата и

- ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 63427.333.94 (шестдесет и три хиляди четиристотин двадесет и седем точка триста тридесет и три точка деветдесет и четири), по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Русе, Община Русе, област Русе, одобрени с Заповед № РД-18-91/15.12.2007 г. на Изпълнителния директор на ОСЗК, кадастралната карта и кадастралните регистри на поземления имот: 14.12.2021 г. с адрес: гр. Русе, местност „Слатина“; с площ 53 691 (петдесет и три хиляди шестстотин деветдесет и един) кв. м; обозначение на територията — градско; постоянен начин на ползване - за друг вид производство, складова база; предишен идентификатор - няма; номерация по предходен план 333094, кв. 888, парцел 1-94 и съседни поземлени имоти с идентификатори: 63427.85.12, 63427.85.43, 63427.85.29, 63427.85.42, 63427.333.95, 63427.333.107, съгласно скица на поземлен имот № 151008585-01.09.2022 г., издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър – Русе, заедно със следните сгради, построени в този поземлен имот, а именно:

1.1 СГРАДА с идентификатор 63427.333.94.1 (шестдесет и три хиляди четиристотин двадесет и седем, точка триста тридесет и три, точка

деветдесет и четири, точка едно), по кадастралната карта и кадастралните регистри. на гр. Русе, община Русе, адрес: Русе, местност Слатина; изграден в поземлен имот с идентификатор 63427 333.94; застроена площ 13 741 (тринадесет хиляди седемстотин четиридесет и един) кв. м; на 1 (един) етаж; отделни обекти в сградата - няма данни; предназначение - складово помещение, склад; предходен идентификатор - няма и номерация по предходен план - няма, съгласно скица на сграда № 151008565-01.09.2022 г., издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър - Русе;

1.2 СГРАДА с идентификатор 63427.333.94.2 (шестдесет и три хиляди четиристотин двадесет и седем точка триста тридесет и три точка деветдесет и четири точка две), по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. гр. Русе, общ. адрес: Русе, местност Слатина; изграден в поземлен имот с идентификатор 63427333.94; застроена площ от 38 (тридесет и осем) кв.м; на 1 (един) етаж; отделни обекти в сградата - няма данни; предназначение - промишлена сграда; предходен идентификатор - няма и номерация по предходен план - няма, съгласно скица на сграда № 15-1008571-01.09.2022 г., издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър - Русе и

1.3 СГРАДА с идентификатор 63427.333.94.3 (шестдесет и три хиляди четиристотин двадесет и седем, точка триста тридесет и три, точка деветдесет и четири, точка три), по кадастралната карта и кадастралните регистри. на гр. Русе, общ. , с адрес: гр. Русе, местност Слатина; изграден в поземлен имот с идентификатор 63427.333.94; застроена площ от 9 (девет) кв.м; на 1 (един) етаж; отделни обекти в сградата - няма данни; обозначение сграда за енергопроизводство; предходен идентификатор - няма и номерация по предходен план - няма, съгласно скица на сграда № 15-1008576-01.09.2022 г., издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър - Русе,

заедно с всички подобрения, приращения и приспособления към тези имоти и движимите вещи на Дружеството в тях и всички права, свързани със съществуващи вещни права върху горепосочените недвижими имоти или някой от тях, както и по отношение на съществуващи или разрушени сгради или постройки в гореописания поземлен имот.

Следва да се отчита, че в срока на извършване на дейност, съгласно издадения от КФН лиценз, Дружеството е сключило сделка по прехвърляне (продажба) на притежавани от него недвижими имоти - недвижим имот в гр. Бургас на трето несвързано/незаинтересовано лице, но доколкото предстоящата сделка, по съществото си представлява прехвърляне на всички притежавани от Дружеството инвестиционни имоти, с оглед избягване на всякакви съмнения и противоречиви тълкувания относно законосъобразността на сделката, същата се предлага предварително да бъде одобрена от страна на ОСА на Дружеството.

2. Стойност на сделката

Планирано е сделката по покупко-продажба на притежаваната от ЕАДСИЦ сграда АЗ в гр. Варна да бъде продадена на цена от **2 758 579 EUR, без ДДС**, представляващи левовата равностойност на **5 395 312 лв.** по фиксинга на БНБ към датата на изготвяне на настоящия документ, без включен ДДС.

Сделката по продажба на БПД Русе ще се осъществи на цена от **9 231 586 EUR, без ДДС**, представляващи левовата равностойност на **18 055 413 лв.** по фиксинга на БНБ към датата на изготвяне на настоящия документ, без включен ДДС.

Общата стойност на двете сделки, които ще бъдат сключени само след предварително одобрение и съгласие от страна на едноличния акционер на Дружеството е **23 450 725 лева**, без включен ДДС.

Съгласно изготвени пазарни оценки към 17.06.2024 г. от независим оценител, разполагащ със съответната компетентност за оценка на описаните активи и отговарящ

на нормативните изисквания, описани в 22 от ЗДСИЦДС, определената пазарна стойност на притежаваните от Дружеството инвестиционни имоти е както следва:

- За обособена част от „ЛОГИСТИЧЕН ПАРК ВАРНА“, включваща СКЛАДОВА БАЗА А-3 с ид.№10135.3514.899.1 със ЗП = 2 063 кв.м. и РЗП = 2 418,80 кв.м., състояща се от Склад със ЗП = 1 776,81 кв.м. и шоурум с общо РЗП = 641,99 кв.м. (първо ниво с РЗП = 286,62 кв.м. и второ ниво с РЗП = 355,37 кв.м.), ведно със съответните ид.ч. от правото на строеж върху поземлен имот, върху който е изграден, представляващ ПИ с ид.№10135.3514.899 с площ от 126 934 кв.м. по кадастър по плана на ЗПЗ, район „Младост“, ул. „Перла“ № 26, град Варна, собственост на „ВАРНА ЛОДЖИСТИКС“ ЕАД – гр. Варна, **определената пазарна стойност на имота е 2 912 521 лв. или 1 489 148 евро.**¹

- За притежавания от ЕАДСИЦ индустриален парк – БПД Русе - ЗЕМЯ с ПЛОЩ от 53 691 КВ.М., и СКЛАДОВА СГРАДА (ФАЗА I) с РЗП от 13 741 КВ.М. (ПО СКИЦА, а по НА с ПЛОЩ от 13 826 КВ.М.), функционираща от 21.10.2012 г. и находяща се в ГР. РУСЕ, ОБЩИНА РУСЕ, ОБЛАСТ РУСЕ, УПИ I-94, КВ.№888, МЕСТНОСТ „СЛАТИНА“ (ИНДУСТРИАЛНА ЗОНА РУСЕ, УЛ.СЛАТИНСКА № 6), КПП с ПЛОЩ от 38 кв.м. и БКТП с ПЛОЩ от 9 кв.м., **определената пазарна стойност на имота е 7 563 750,36 лв. или 3 867 284,15 евро.**²

3. Страни по сделката

Насрещни страни по сделката за покупко-продажба на активите, собственост на Дружеството в град Варна е „Лайънс Хед Инвестмънтс“ АД, представлявано заедно и поотделно от Христо Илиев и Добрин Стайков и „Лайънс Хед Лоджистикс Русе“ ЕООД, ЕИК 207786472, представлявано поотделно от Таня Колева Косева-Бошова и Христо

^{1,2} Оценката за обособена част от „Логистичен парк Варна“, включваща складова база А-3, както и оценката индустриален парк БПД Русе са изготвени като са приложени Български стандарти за оценяване (БСО), съгласно които „стойност“ за целите на оценяването на обекти/ активи, представлява становище на независим оценител, отразяващо ползата и ценността на обекта/ актива, изразена в пари, за конкретна цел, в определен момент от време и в условията на конкретен пазар и при отчитане на съотносими обстоятелства в хода на оценяването. За целите на оценяването, в изразеното становище на оценителя за „Стойност“ **не се включват данъци и такси, регламентирани от действащата нормативна уредба.**

Теодоров Илиев, относно активите в град Русе. Насрещната страна не се квалифицира като свързано/заинтересовано лице, тъй като никой от акционерите на Дружеството не притежава пряко или непряко дялово участие в насрещната страна - купувач на активите, нито е налице участие на някой от представляващите Дружеството или група БПД в насрещната страна по планираната сделка.

4. Икономическа целесъобразност от сделката за публичното дружество и неговите акционери

Описаната в настоящия информационен документ сделка е в полза и на двете страни – както за страната продавач – „БПД Индустиален Фонд за Недвижими имоти“ ЕАДСИЦ, така и за страната купувач – „Лайънс Хед Инвестмънтс“ АД и „Лайънс Хед Лоджистикс Русе“ ЕООД.

Ползата за страната продавач се изразява в ценната възможност Дружеството да продаде активите си на качествен инвеститор при цена и условия, които удовлетворяват и двете страни, като пренасочи енергията и усилията си в развитие на нов проект и извличане на доходност от него.

Ползата за страната купувач се изразява във възможността да добави в своето портфолио развит проект, осигуряващ стабилна доходност.

СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ:

Павел Петров Бандилов

Илиян Лозанов Йорданов