

МОТИВИРАН ДОКЛАД**за условията и целесъобразността на сделка по чл. 114, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа**

Съветът на директорите на „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АДСИЦ, с ЕИК 203645531, е свикал извънредно общо събрание на акционерите на публичното дружество на 15.01.2019 г., съответно на 29.01.2019 г. с единствена точка в дневния ред „Вземане на решение за издаване на предварително одобрение по реда на чл. 114 и сл. от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) от страна на общото събрание на акционерите на публичното дружество „БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ относно придобиване от страна на публичното дружество на недвижим имот в гр. Бургас, представляващ урегулиран поземлен имот с идентификатор 07079.3.2088, гр. Бургас, Шосеен път, район 5-ти километър, с площ 15 999 кв.м., състоящ се от имоти 6 и 7, които са обединени в УПИ III, от „Бългериън пропърти девелъпмънтс 1“ ЕООД с ЕИК 175094324, със седалище и адрес на управление гр. София 1407, район Лозенец, ул. „Филип Кутев“ № 137, административна сграда 1, ет. 2, представлявано от управителя Филип Атанасов Пашов, за сумата от 650 000 лв. без ДДС, която сделка е в полза и на двете страни. Предложение за решение: Общото събрание на акционерите на „БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ дава своето предварително одобрение и съгласие по реда на чл. 114 и сл. от ЗППЦК публичното дружество да придобие недвижим имот в гр. Бургас, представляващ Урегулиран поземлен имот с идентификатор 07079.3.2088, гр. Бургас, Шосеен път, район 5-ти километър, с площ 15 999 кв.м., състоящ се от имоти 6 и 7, които са обединени в УПИ III, от „Бългериън пропърти девелъпмънтс 1“ ЕООД с ЕИК 175094324, със седалище и адрес на управление гр. София 1407, район Лозенец, ул. „Филип Кутев“ № 137, административна сграда 1, ет. 2, представлявано от управителя Филип Атанасов Пашов, за сумата от 650 000 лв. без ДДС, която сделка е в полза и на двете страни.“

В съответствие с изискванията на чл. 46 от Наредба № 2 на от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация (Наредба № 2) и на чл. 114а, вр. чл. 114

от ЗППЦК, настоящият мотивиран доклад представя цялата относима информация относно условията и целесъобразността на описваната придобивна сделка.

I. Описание на предложената сделка (чл. 46, ал. 1, т. 1, предл. първо от Наредба № 2):

Съветът на директорите на публичното дружество предлага на общото събрание на акционерите на същото да вземе решение за сключване на сделка за покупко-продажба на недвижим имот, който по настоящем е собственост на „Бългериън пропърти девелъпмънтс 1“ ЕООД, съгласно нотариален акт от 02.08.2006 г. под № 391, том II, рег. № 2100, дело № 298/2006 г., вписан в службата по вписвания на гр. Бургас с вх. № 10595/03.08.2006 г., акт № 92, том XXVII, стр. № 6663, и нотариален акт от 02.08.2006 г. под № 392, том II, рег. № 2101 по дело № 299/2006 г., вписан в службата по вписвания на гр. Бургас с вх. № 10596/03.08.2006 г., акт № 88, том XXVII, стр. 6658. Недвижимият имот се намира в гр. Бургас и е с площ 15 999 кв.м.

Сделката е в рамките на предмета на дейност на „БПД Индустриален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ, доколкото същото притежава лиценз за извършване на секюритизация на недвижими имоти. Сделката обаче ще е с участието на заинтересувано лице, поради което е извън изключението по чл. 114, ал. 10, т. 1 от ЗППЦК и подлежи на предварително одобрение от страна на общото събрание на акционерите по реда на чл. 114 и сл. от ЗППЦК.

II. Предмет на сделката (чл. 46, ал. 1, т. 1, предл. второ от Наредба № 2):

Покупка на следния недвижим имот: недвижим имот в гр. Бургас, собственост на „Бългериън пропърти девелъпмънтс 1“ ООД, представляващ:

- Урегулиран поземлен имот с идентификатор 07079.3.2088, гр. Бургас, Шосеен път, район: 5-ти километър
- Площ: 15 999 кв.м., състоящ се от имоти 6 и 7, които са обединени в УПИ III
- Виза за проектиране от 16.01.2008 г., изд. от Община Бургас
- За имота е одобрен ПУП, към който са изготвени:

- Схеми Електро и ВИК, съгласувани със съответните експлоатационни дружества
- Част „Пътна“ за локално платно и връзка София – Бургас, съгласувано със всички пътни инстанции
- Геодезическо заснемане на имотите
- Предстои да се изгради нов пътен възел на 5-ти км, който ще бъде в близост до имота и ще осигури бърз и лесен достъп до центъра на града.

Показатели:

- Смесена многофункционална зона

Плътност – 60%

Кинт – 1,2

Максимална височина – до 10 м

Озеленяване – 30%

Предназначение:

- Производствени и складови дейности

Локация:

- Лице: 111 м., намира се на входа на гр. Бургас, в края на автомагистрала Тракия
- Разположен е в района на 5-ти километър, с лице на бул. Стефан Стамболов,
- Имотът разполага с лесен достъп и е на около 5 км разстояние от центъра на гр. Бургас
- Разположен е срещу магазин „Метро“ в гр. Бургас
- В съседство оперират представителства на автомобилни дилъри, бензиностанции и търговски обекти
- Пешеходен достъп до другата страна на пътя

III. Стойност на сделката (чл. 46, ал. 1, т. 1, предл. трето от Наредба № 2):

Договаряната цена на сделката ще е 650 000 лв. без ДДС.

Приложими прагове по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК:

Предвид факта, че сделката ще бъде одобрена от ОСА, насрочено за 15.01.2019 г. и в нея ще участва заинтересувано лице по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК, приложимите прагове по чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК се изчисляват на базата на изчисление на 2 на сто от по-ниската стойност на активите съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне единият от които е одитиран, и които са публично разкрити по реда на чл. 100т от ЗППЦК. В конкретния случай относимите два счетоводни баланса са междинният счетоводен баланс към 30.09.2018 г. и одитираният годишен счетоводен баланс към 31.12.2017 г. Сумата на активите съгласно цитираните два баланса е както следва:

1. Сума на активите съгласно междинен счетоводен баланс към 30.09.2018 г.	553 хил.лв.
2. Сума на активите съгласно одитиран ГФО към 31.12.2017 г.	640 хил. лв.
3. По-ниската стойност измежду стойностите по т. 1 и т. 2	553 хил. лв
4. Праг от 2 на сто от стойността по т. 3	11 060 лв.

Следователно, приложимият праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК е 11 060 лв.

Съгласно чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК, стойността на придобиваното имущество е уговорената цена, в конкретния случай 650 000 лв. без ДДС. Посочената придобивна цена надхвърля прага по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК, ерго сделката подлежи на предварително одобрение от страна на общото събрание на акционерите на публичното дружество.

IV. В чия полза се извършва сделката: (чл. 46, ал. 1, т. 1, предл. четвърто от Наредба № 2):

Описваната сделка за покупко-продажба на недвижим имот е в полза и на двете страни.

V. Други съществени елементи, за да е информацията пълна и да не е подвеждаща: (чл. 46, ал. 1, т. 1, предл. пето от Наредба № 2):

Освен посоченото до тук, упоменаваме, че недвижимият имот се намира на следните разстояния:

- Бургас център: 5км
- Пристанище Бургас: 8 км.
- София: 360 км
- Варна: 110км
- Пловдив: 240км

Предимствата на имота са следните:

- Имотът е разположен в развита индустриална и търговска зона
- В близост са компании като „Хюндай“, „Метро“, „Мото Пфое“, „Баумакс“,
- Спирка на градски транспорт пред имота
- Правилна форма на имота - тип квадрат с възможност за удобно ситуиране на сгради
- Влязъл в сила ПУП и виза за проектиране на складови и производствени площи.
- Съгласувани външни връзки с Електро, Вик и Агенция пътища.

VI. В случаите по чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК - описание на сделките, с посочване за всяка от сделките на предмета, стойността и в чия полза е извършена ((чл. 46, ал. 1, т. 2 от Наредба № 2):

Информацията е посочена по-горе в т. I – V от този мотивиран доклад.

VII. Името, съответно наименованието на страната по сделката: за сделки със заинтересувани лица, съответно с участие на заинтересувано лице – имената, съответно наименованията на лицата, които са заинтересувани лица по чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК, причините, поради които те са заинтересувани лица, и естеството на интереса им към сделката (чл. 46, ал. 1, т. 3 от Наредба № 2):

1. „Хифа Холдинг“ С.А Р.Л. Люксембург – е заинтересувано лице по смисъла на чл. 114, ал. 7, предложение шесто, във вр. с т. 2, предл. първо от ЗППЦК, защото притежава непряко повече от 25 процента от гласовете в общото събрание на акционерите на публичното дружество (по линия на собственост, като притежател на 76.62% от капитала на „Бългериън пропърти девелъпмънтс“ ООД, което е собственик на 97.69 % от акционерния капитал на „БПД Индустирален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ) и същевременно контролира насрещната страна по сделката „Бългериън пропърти девелъпмънтс 1“ ЕООД (по линия на собственост, като притежател на пряко 100 % участие в капитала на „Бългериън пропърти девелъпмънтс 1“ ЕООД). „Хифа Холдинг“ С.А Р.Л. Люксембург не притежава пряко акционерно участие в „БПД Индустирален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ. Причините, поради които се явява заинтересувано лице, са описани по-горе. Естеството на интереса ѝ от сделката е по линия на правото на собственост, произтичащо от непрякото акционерно участие в мажоритарния собственик на капитала на „БПД Индустирален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ.
2. „Бългериън пропърти девелъпмънтс 1“ ЕООД, насрещна страна по сделката, също се явява заинтересувано лице от сделката, тъй като е свързано лице (чл. 114, ал. 7, предложение последно от ЗППЦК) на лице, което притежава пряко повече от 25 на сто от капитала на публичното дружество, в случая собственикът на 97,69 % от капитала на „БПД Индустирален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ - „Бългериън пропърти девелъпмънтс“ ООД (чл. 114, ал. 7, предложение шесто от ЗППЦК), което квалифицира „Бългериън пропърти девелъпмънтс 1“ ЕООД като заинтересувано лице по смисъла на чл. 114, ал. 114, ал. 7, т. 1, предл. първо от ЗППЦК. Насрещната страна по сделката „Бългериън пропърти девелъпмънтс 1“ ЕООД не притежава нито пряко, нито непряко участие в капитала на публичното дружество, т.е. не е акционер с право на глас в общото събрание на публичното дружество. Причините, поради които се явява заинтересувано лице, са описани по-горе. Естеството на интереса ѝ от сделката е по линия на правото на собственост, произтичащо от контрола, осъществяван от „Хифа Холдинг“ С.А Р.Л. Люксембург, и от факта, че е насрещна страна по придобивната сделка с „БПД Индустирален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ.

VIII. Относно сделки със заинтересувани лица – пазарната оценка на сделката по чл. 114а, ал. 5 от ЗППЦК (чл. 46, ал. 1, т. 4 от Наредба № 2):

За целите на предстоящата сделка по придобиване на описания по-горе недвижим имот в гр. Бургас и на основание чл. 114а, ал. 5 от ЗППЦК, във вр. с чл. 19, ал. 5 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, СД е поръчал изготвянето на пазарна оценка на описания имот от независим оценител по смисъла на чл. 5 от Закона за независимите оценители. Оценката е направена след получаването на две оферти от двама независими оценители и избор на този, който предлага по-изгодни условия. В конкретния случай, СД на „БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ е поръчал изготвянето на пазарна оценка на оценителска фирма „МАРК – ФРП КОНСУЛТ ЕООД“, със седалище по регистрация в гр. Баня, Софийска област, ул. „Стефан Стамболов“ 40А, с ЕИК 175084718, с адрес за кореспонденция гр. София, ул. „Султан тепе“ № 1А, ап. 7, представлявано от Фантина Рангелова.

В определения от СД на „БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ срок оценителската фирма надлежно е изготвила пазарна оценка на процесния недвижим имот, който ще бъде предмет на сделката по покупко-продажба. Посочената от независимия оценител пазарна оценка е в размер на 757 004 (седемстотин и петдесет и седем хиляди и четири) лева.

IX. Описание на икономическата изгода за публичното дружество от сделката (чл. 46, ал. 1, т. 5 от Наредба № 2):

Предложеният за закупуване имот е включен в дългосрочната стратегия на АДСИЦ по инвестиране в недвижими имоти на територията на страната, която е описана и в потвърдения от страна на надзорния орган с Решение № 964-Е/16.10.2018 г. проспект за първично публично предлагане на емисия от 299 000 000 варианти. Имотът отговаря на всички критерии, поставени от публичното дружество, към недвижимите имоти - относим е профила на компанията - индустриални, производствени и складови дейности, притежава повече от атрактивна локация и е на комуникативно място. Горното го прави привлекателен за бъдещите клиенти и потенциални инвеститори в АДСИЦ. Договаряната с продавача цена от 650 000 лв. без ДДС е по-ниска от посочената стойност в пазарната оценка (757 004 лв.), което само по себе си обосновава най-силната икономическа

изгода за акционерите от предлаганата сделка – придобиването на имота на цена доста по-ниска от пазарната. Това дава възможност за евентуалната му бъдеща продажба с добра печалба.

Локацията на предложения за закупуване имот е изключително подходяща за изграждане на индустриален парк с цел отдаване на складови площи и логистика. Находящ се на 10 км от пристанище гр. Бургас, в непосредствена близост до магистрала Тракия на входа на гр. Бургас, с бърз достъп до автомагистрала Черно море и възможност за използване на магистрала Марица, прави имота изключително интересен за потенциални клиенти, които търсят да наемат склад под наем или да използват логистични услуги.

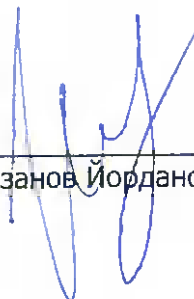
Ниската цена, която е под пазарната оценка, в комбинация с интересната локация, правят инвестицията на Дружеството атрактивна при нисък пазарен риск.

Считаме, че сделката ще даде възможност на настоящите и бъдещи акционери да реализират печалба от вложенията си в Дружеството и да диверсифицират риска си, имайки възможността да инвестират в сектора на индустриалните имоти, който досега не е представен на БФБ.



Павел Петров Бандилов

СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ:



Илиян Лозанов Йорданов