

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 Индустириален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ, с ЕИК 203645531, е свикал извънредно общо събрание на акционерите на публичното дружество на 10.09.2019 г., съответно на 24.09.2019 г. с 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. Варна, представляващ обособена част от „Логистичен парк Варна“ – складова база А-3, намиращ се в гр. Варна, ул. Перла 26, с идентификатор 10135.3514.130.101, със застроена площ 2 063 кв.м. и РЗП 2 419 кв.м., от „Варна Лоджистикс“ ЕАД с ЕИК 175127692, със седалище и адрес на управление гр. София 1407, район Лозенец, ул. „Филип Кутев“ № 137, административна сграда 1, ет. 2, представлявано от изпълнителния директор Филип Атанасов Пашов, за сумата от 1 450 000 лв. (един милион и четиристотин и петдесет хиляди лева) 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. Варна, представляващ обособена част от „Логистичен парк Варна“ – складова база А-3, намиращ се в гр. Варна, ул. Перла 26, с идентификатор 10135.3514.130.101, със застроена площ 2 063 кв.м. и РЗП 2 419 кв.м., от „Варна Лоджистикс“ ЕАД с ЕИК 175127692, със седалище и адрес на управление гр. София 1407, район Лозенец, ул. „Филип Кутев“ № 137, административна сграда 1, ет. 2, представлявано от изпълнителния директор Филип Атанасов Пашов, за сумата от 1 450 000 лв. (един милион и четиристотин и петдесет хиляди лева) 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, намиращ в гр. Варна със застроена площ 2 063 кв.м. и РЗП 2 419 кв.м., собственост на „Варна Лоджистикс“ ЕАД. Имотът представлява мултифункционална сграда, част от Логистичен парк Варна, разположен на собствен за „Варна Лоджистикс“ ЕАД недвижим имот – земя с обща площ от 132,5 дка, придобит през 2006 г. Недвижимият имот – предмет на сделката е с идентификатор 10135.3514.130.101.

Сделката е в рамките на предмета на дейност на „БПД Индустириален 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: обособена част от „Логистичен парк Варна“ – складова база А-3, собственост на „Варна Лоджистикс“ ЕАД, представляващ:

- обособена част от „Логистичен парк Варна“ – складова база А-3 с идентификатор 10135.3514.130.101, представляваща мултифункционална сграда на две нива, намираща се в гр. Варна, ул. Перла 26;
- застроена площ 2 063 кв.м. и РЗП 2 419 кв.м.;
- Сграда А3 е едноетажна постройка, в обема на която е обособен частичен втори етаж. Кота ±0,00=34,80. В северната част на сградата са обособени зони с шоурумове и офиси/второ ниво на шоурумове. По дължина на сградата от южната страна са оформени

зони със складове. Шоурумовете са разположени на първо ниво от сградата. Към всеки от тях има обособено второ ниво с вертикална връзка – еднораменна стълба. Всеки шоурум има собствен санитарен възел и връзка към складовата зона. Шоурумовете са отделени посредством брандмауер. Конструкцията на сграда АЗ е смесена. Носещите колони са от сглобяем стоманобетон, а носещата покривна конструкция е от стомана. Тя се състои от стоманени непрекъснати главни греди, столци и укрепителни връзки. Върху столците стъпва покривната ламарина. Носещата конструкция на междинното ниво е стоманена. Стени и тавани са изпълнени от термopanели с дебелина 10см, пълнеж от минерална вата, вътрешна и външна облицовка от ламарина. Състояние на сградата – под шлайфан бетон в складове и шоу рум, теракот в санитарни помещения, дограма – алуминиева, Стени боядисани с латекс, а в санитарни помещения фаянс. Тавани-окачени с вградена климатизация и осветление.

Към настоящия момент върху сградата няма учредени вещни тежести, съответно сградата не е ипотekiрана и не представлява обезпечение по банков кредит.

Предназначение:

- Производствени и складови дейности

Детайли и локация:

- Разрешение за ползване: 2018 г.
- Обща експлоатационна стойност на сградата: 50 години;
- Остатъчна експлоатационна стойност на сградата 50 години
- Лице: намира се вляво от входа на „Логистичен парк Варна“, с лице към ул. Перла
- Разположен е в близост до летище Варна и до центъра на гр. Варна.

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

Договаряната цена на сделката ще е 1 450 000 лв. без ДДС.

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

Предвид факта, че сделката ще бъде одобрена от ОСА, насрочено за 10.09.2019 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 30.06.2019 г. и одитираният годишен счетоводен баланс към 31.12.2018 г. Сумата на активите съгласно цитираните два баланса е както следва:

- | | |
|---|--------------|
| 1. Сума на активите съгласно междинен счетоводен баланс към 30.06.2019 г. | 804 хил.лв. |
| 2. Сума на активите съгласно одитиран ГФО към 31.12.2018 г. | 821 хил. лв. |
| 3. По-ниската стойност измежду стойностите по т. 1 и т. 2 | 804 хил. лв |
| 4. Праг от 2 на сто от стойността по т. 3 | 16 080 лв. |

Следователно, приложимият праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК е 16 080 лв.

Съгласно чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК, стойността на придобиваното имущество е уговорената цена, в конкретния случай 1 450 000 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 и следните данни за отдаваемостта под наем на сградата към 01.07.2019 г., които са актуални и към датата на изготвяне на настоящия доклад:

	АЗ кв.м.
Складове отдадени / ЗАЕТИ кв.м.	620,59
Офиси/търговски площи отдадени / ЗАЕТИ кв.м.	17,08
Търговски площи – отдаваеми / ЗАЕТИ кв.м.	320,98
Складове отдаваеми НЕЗАЕТИ кв.м.	891,36
Търговски площи -отдаваеми НЕЗАЕТИ кв.м	320,99
Неотдаваеми за логистика, кв.м.	247,80
общо кв.м. (РЗП)	2 418,80

Постъпления от наем на помещения в сградата към 01.07.2019 г., които са актуални и към датата на изготвяне на настоящия доклад:

	Отдадени кв.м.	Наем	Такса управление
АЗ	958,65m ²	4 932,20 EUR	575,18 EUR
Офис	17,08m ²	76,86 EUR	10,25 EUR
Парко-място	1	20,00 EUR	
склад	620,59m ²	2 829,21 EUR	372,35 EUR
Търговски площи	320,98m ²	2 006,13 EUR	192,58 EUR

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 Индустриален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ) и същевременно контролира насрещната страна по сделката „Варна Лоджистикс“ ЕАД (по линия на собственост, като притежател на пряко 100 % участие в капитала на „Варна Лоджистикс“ ЕАД). „Хифа Холдинг“ С.А Р.Л. Люксембург не притежава пряко акционерно участие в „БПД Индустриален 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 Индустриален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ.
2. „Варна Лоджистикс“ ЕАД, 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 Индустриален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ - „Бългериън пропърти девелъпмънтс“ ООД (чл. 114, ал. 7, предложение шесто от ЗППЦК), което квалифицира „Варна Лоджистикс“ ЕАД като заинтересувано лице по смисъла на чл. 114, ал. 7, т. 1, предл. първо от ЗППЦК. Насрещната страна по сделката „Варна Лоджистикс“ ЕАД 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 Индустириален 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. Варна 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 пазарна оценка на описания имот от независим оценител по смисъла на чл. 5 от Закона за независимите оценители, а именно - фирма „ПАЛАД“ ЕООД, със седалище и адрес на управление в гр. Варна, бул. „Владислав Варненчик“ № 8, с ЕИК 103187499, представлявано от Добромир Петров Добрев, независим оценител, притежаващ Сертификат № 100100067/14.12.2009 г. на Камарата на независимите оценители в България и Сертификат № 300100036/14.12.2009 г. на Камарата на независимите оценители в България.

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 1 478 750 (един милион четиристотин седемдесет и осем хиляди седемстотин и петдесет) лева.

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

Предложеният за закупуване имот отговаря на заложеното 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, отдава се под наем от 2018 г. Горното го прави привлекателен за бъдещите клиенти и

потенциални инвеститори в АДСИЦ. Договоряната с продавача цена от 1 450 000 лв. без ДДС е по-ниска от посочената стойност в пазарната оценка (1 478 750 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. Понастоящем описаният имот носи приходи, но същият не е зает в пълния му капацитет, т.е. очаква се приходите от отдаване на складове под наем да нараснат.

Недвижимият имот, предмет на сделката, ще продължава да генерира добри доходи и занапред, предвид факта, че е част от логистичен парк в гр. Варна, който оперира вече 12 години и се ползва с утвърдено име на пазара, както и предвид благоприятното местоположение, което гарантира бърз достъп до летище Варна и до централната част на града. Посоченото прави имота изключително интересен за потенциални клиенти, които търсят да наемат склад под наем или да използват логистични услуги на територията на гр. Варна.

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

