

МОТИВИРАН ДОКЛАД
за условията и целесъобразността на сделки по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от
Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК)

Съветът на директорите (СД) на „БПД Индустиален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ (Дружеството), с ЕИК 203645531, е свикал извънредно общо събрание на акционерите (ИОСА) на публичното дружество, насрочено за 26.01.2021 г., съответно за 10.02.2021 г., при липса на кворум с включена точка 1 в дневния ред: Вземане на решение за издаване на предварително одобрение по реда на чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК от страна на ОСА на Дружеството относно сключване на рамков договор, в резултат на който Дружеството ще наеме от „Варна Лоджистикс“ ЕАД недвижими имоти и елементи от инфраструктурата, находящи се в рамките на логистичен парк БПД Варна, на адрес гр. Варна, ЗПЗ, ул. „Перла“ № 26, с обща площ до 1 000 (хиляда) м² за срок от 5 (пет) години.

Предложение за решение: ОСА на Дружеството дава своето предварително одобрение и съгласие по реда на чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК относно сключване на рамков договор, в резултат на който Дружеството ще наеме от „Варна Лоджистикс“ ЕАД недвижими имоти и елементи от инфраструктурата, находящи се в рамките на логистичен парк БПД Варна, на адрес гр. Варна, ЗПЗ, ул. „Перла“ № 26, с обща площ до 1 000 (хиляда) м² за срок от 5 (пет) години.

В дневния ред на събранието е включена т. 2 със следното съдържание: „Вземане на решение за издаване на предварително одобрение по реда на чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК от страна на ОСА на Дружеството относно сключване на рамков договор, в резултат на който Дружеството ще отдаде под наем до 30 м² рекламна площ на „Варна Лоджистикс“ ЕАД, находяща се в логистичен парк БПД Варна, на адрес гр. Варна, ЗПЗ, ул. „Перла“ № 26 за срок от 5 (пет) години.

Предложение за решение: ОСА на Дружеството дава своето предварително одобрение и съгласие по реда на чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК относно сключване на рамков договор, в резултат на който Дружеството ще отдаде под наем до 30 м² на „Варна Лоджистикс“ ЕАД рекламни конструкции, находящи се в логистичен парк БПД Варна, на адрес гр. Варна, ЗПЗ, ул. „Перла“ № 26 за срок от 5 (пет) години.

Предложената за овластяване от акционерите сделка, включена в т. 1 от дневния ред на събранието се квалифицира като такава, попадаща в приложното поле на чл. 114, ал. 1, предложение трето, б. „б“ от ЗППЦК.

Сделката, предложена на вниманието на акционерите, включена в т. 2 от дневния ред на събранието попада в обхвата на чл. 114, ал. 1, т. 1, предложение четвърто, б. „б“ от ЗППЦК, във връзка с чл. 114, ал. 6, предложение четвърто от закона. Това е така, тъй като самостоятелно същата не надвишава прага от 2 на сто от пониската стойност на активите, но в съвкупност със сделката, включена в т. 1 от дневния ред, а и доколкото двете сделки предстои да бъдат сключени на една дата, с едно лице, което се явява заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК, то сделката, предложена в т. 2 от дневния ред на събранието следва да се разглежда в съвкупност със сделката по т. 1.

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), както и на чл. 114а, във връзка с чл. 114 от ЗППЦК, настоящият мотивиран доклад представя цялата относима информация относно условията и целесъобразността на описваните сделки.

При вземане на овластително решение, акционерите следва да имат предвид, че във връзка с изискването на разпоредбата на чл. 114а, ал. 2 от ЗППЦК, идентифицираният като заинтересован член на СД на Дружеството, който е и прокурист на Дружеството - г-н Илиян Йорданов не е участвал в изготвянето и приемането на мотивирания доклад. Докладът е изготвен и приет от останалите незаинтересовани от сделките членове на СД на Дружеството – г-н Павел Бандилов и г-н Бойко Бойков.

А. СДЕЛКА ПО ПРЕДОСТАВЯНЕ ЗА ВРЕМЕННО И ВЪЗМЕЗДНО ПОЛЗВАНЕ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, КАКТО И ДРУГИ ЕЛЕМЕНТИ ОТ ИНФРАСТРУКТУРАТА ОТ „ВАРНА ЛОДЖИСТИКС“ ЕАД НА „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АДСИЦ.

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

СД на публичното дружество предлага на ОСА да вземе овластително решение за сключване на рамков договор, по силата на който публичното дружество „БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ ще наеме от „Варна Лоджистикс“ ЕАД, недвижими имоти, както и други елементи от инфраструктурата, собственост на „Варна Лоджистикс“ ЕАД с обща площ до 1 000 (хиляда) кв. м. Подлежащите на наемане обекти се намират в рамките на логистичен парк БПД Варна, на адрес гр. Варна, ЗПЗ, ул. „Перла“ № 26. Договорът се сключва за период от 5 (пет) години.

Предлаганата на вниманието на акционерите сделка е в рамките на осъществявания предмет на дейност на „Дружеството, извършван, съгласно чл. 4, ал. 1 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ), доколкото същото притежава лиценз за извършване на секюритизация на недвижими имоти. Поради факта, че сделката е с участието на заинтересовани лица, същата е извън изключението по чл. 114, ал. 10, т. 1 от ЗППЦК, предвид което подлежи на предварително одобрение от страна на ОСА, по реда на чл. 114 и сл. от ЗППЦК.

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

Получаване за ползване (наем) на недвижими имоти, както и елементи от инфраструктурата, собственост на „Варна Лоджистикс“ ЕАД с обща площ до 1 000 (хиляда) кв.м., находящи се в рамките на имот на адрес гр. Варна, ЗПЗ, ул. „Перла“ № 26 т.нар. логистичен парк БПД Варна. В рамковия договор е предвидено, че конкретната площ, подлежаща на наемане от „БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ се договаря между страните в отделни анекси към рамковия договор, в които се описват конкретни площи и елементи от инфраструктурата, които ще бъдат наети от

Дружеството, във връзка с и след получени заявки от клиентите наематели на Дружеството, в ролята му на наемодател.

СД информира акционерите, че към момента на съставяне на настоящия мотивиран доклад, Дружеството притежава сграда АЗ в логистичен парк БПД Варна, чийто площи са изцяло отдадени под наем. Сред наемателите на сграда АЗ са български и международни компании, с фокус върху доставка на резервни части за товарни автомобили, ремаркета, полуремаркета, автобуси, както и в производството на строителна, пътна и земекопна техника, както и на дизелови генератори. За да удовлетвори постоянно завишаващите се изисквания за наем на свободни площи на своите клиенти е необходимо Дружеството да наеме от собственика на логистичен парк БПД Варна – „Варна Лоджистикс“ ЕАД такива площи, които впоследствие да преотдаде под наем. Допълнително наетите площи ще служат на клиентите на Дружеството за паркоместа, както и за складиране на строителна техника.

СД счита, че наемането от Дружеството на допълнителни площи от „Варна Лоджистикс“ ЕАД (собственик на логистичен парк БПД Варна) е необходимо и обосновано, тъй като по този начин, освен че се постига максимална удовлетвореност на нуждите на клиента-наемател в сграда АЗ от обслужващи площи, максимално се улеснява процедурата за допълнително наемане на свободни площи – чрез отправяне на заявка до Дружеството за наем на допълнителна площ. Вместо да отделят време и ресурси за водене на преговори със страна, с която нямат сключен договор, за улесняване на наемателите на Дружеството, при проявено желание от тяхна страна и отправена изрична заявка до ДСИЦ, е възприет подхода преговорите за наем на допълнителни площи да бъдат водени от „БПД Индустиален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ чрез обслужващото му дружество „БПД 2“ ЕООД, в най-добър интерес на клиентите-наематели на сграда АЗ.

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

Стойността на сделката, в резултат на която Дружеството ще получи за ползване недвижими имоти, както и елементи от инфраструктурата на „Варна Лоджистикс“ ЕАД в рамките на 5-годишния срок на договора ще възлезе на 166 666.67 лева без включено ДДС или 200 000 лева с включено ДДС.

При определянето на стойността на сделката е взето предвид изискването на чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК, съгласно което, стойността на получаваното за ползване имущество по ал. 1, т. 1 е уговорената цена. Наред с това и доколкото насрещна страна по сделката е заинтересовано лице е отчетена и разпоредбата на чл. 114а, ал. 6, от ЗППЦК, съгласно която, сделките по чл. 114, ал. 1, т. 1, в които участват заинтересовани лица могат да бъдат извършвани само по пазарна цена. Съгласно изречение второ, пазарната цена се определя чрез оценка от определен от СД на Дружеството независим оценител по чл. 5 от Закона за независимите оценители.

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

Както беше упоменато по-горе в настоящия доклад, описваната сделка е в обичайния предмет на дейност на Дружеството, но тъй като в нея участват заинтересовани лица, същата не попада в изключенията на чл. 114, ал. 10, т. 1 от ЗППЦК. Следователно, за законосъобразното ѝ сключване, за същата следва да е налице предварително, изрично овластяване от страна на ОСА на Дружеството.

Предвид факта, че сделката ще бъде одобрена от ОСА, насрочено за 26.01.2021 г. и в нея ще участват заинтересовани лица по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК, приложимите прагове по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ 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 30.09.2020 г. и одитираният годишен счетоводен баланс към 31.12.2019 г. Сумата на активите съгласно цитираните два баланса е както следва:

- | | |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 1. Сума на активите съгласно междинен счетоводен баланс към 30.09.2020 г. | 3139 хил.лв. |
| 2. Сума на активите съгласно одитиран ГФО към 31.12.2019 г. | 2959 хил.лв. |
| 3. По-ниската стойност измежду стойностите по т. 1 и т. 2 | 2959 хил.лв. |
| 4. Праг от 2 на сто от стойността по т. 3 | 59 180 лв. |

Следователно, приложимият праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК е 59 180 лв.

Съгласно чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК, стойността на получаваното за ползване имущество е уговорената цена, в конкретния случай 166 666.67 лева без ДДС. Посочената цена надхвърля прага по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК, следователно сделката подлежи на предварително одобрение от страна на ОСА на публичното дружество.

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

Описваната сделка за наемане от Дружеството на недвижими имоти и елементи от инфраструктурата на „Варна Лоджистикс“ ЕАД е в полза и на двете страни. Ползата за публичното дружество е, че ще предложи на клиентите си допълнителни площи срещу възнаграждение, в резултат на което ще допринесе за удовлетвореността им. Ползата за „Варна Лоджистикс“ ЕАД се изразява във възможността да използва пълният капацитет на логистичен парк БПД Варна, като отдаде под наем площи, както и елементи от инфраструктурата, свързани с обслужването на клиентите на парка.

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 към момента на изготвяне на настоящия мотивиран доклад клиентите на Дружеството, наели складови помещения в сграда А3 са в процес на проучване на възможността за наемане на допълнителни площи от логистичен парк БПД Варна, с оглед удовлетворяване на постоянно нарастващите им потребности от наемане на нови площи, които са им необходими с оглед обслужване на вече наетите от тях помещения/складове в сграда А3.

В случай, че акционерите приемат предложението на членовете на СД и овластят управляващия и представляващия Дружеството да сключи рамковия договор, същият ще бъде сключен за период от 5 (пет) години. В резултат на това обстоятелство, за дружеството ще възникнат задължения в размер на до 166 666.67 лева без включено ДДС или 200 000 лева с включено ДДС.

Доколкото сделката покрива специалната хипотеза на чл. 114, ал. 1, т. 1, предложение трето, б. „б“ от ЗППЦК (в хипотезата публичното дружество получава за ползване активи на обща стойност над 2 на сто 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, когато в сделката участват заинтересовани лица), СД счита, че докладът следва да бъде фокусиран върху предоставяне на информация за условията, страните и параметрите на сделка за получаване за временно и възмездно ползване на активи, чиято стойност надхвърля прага по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б.“ от ЗППЦК, а не върху задълженията, които ще възникнат в резултат на сделката.

VI. В случаите по чл. 114, ал. 6 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 заинтересовани лица, съответно с участие на заинтересовано лице – имената, съответно наименованията на лицата, които са заинтересовани лица по чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК, причините, поради които те са заинтересовани 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 заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 7, предложение шесто, във връзка с т. 2, предложение първо от ЗППЦК, поради факта, че 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 Девелпмънтс“ ООД, което е собственик на 99.43 % от акционерния капитал на публичното дружество „БПД Индустриален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ) и същевременно контролира насрещната страна по сделката „Варна Лоджистикс“ ЕАД (по линия на собственост, като притежател на 100 % пряко участие в капитала на „Варна Лоджистикс“ ЕАД – контрол по смисъла на §1, т. 14, б. „а“ от ДР на ЗППЦК).

„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 заинтересовано лице са описани по-горе. Естеството на интереса му от

сделката е по линия на правото на собственост, произтичащо от акционерното му участие в мажоритарния собственик на капитала на „БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ.

2. Заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 7, предложение първо и предложение четвърто, във връзка с т. 3, във връзка с т. 1, предложение първо от ЗППЦК е членът на Съвета на директорите и прокурист на „БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ – г-н Илиян Йорданов. Заинтересоваността е по линия на управлението – едновременно с описаните му функции в публичното дружество, същият е член на Съвета на директорите на насрещната страна по сделката „Варна Лоджистикс“ ЕАД
3. Насрещната страна по сделката - „Варна Лоджистикс“ ЕАД, също се явява заинтересовано 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 99,43 % от акционерния капитал на „БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ - „Български Пропърти Девелпмънтс“ ООД (§1, т. 13, б. „б“ от ДР на ЗППЦК). Описаното обстоятелство, квалифицира „Варна Лоджистикс“ ЕАД като заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 7, предложение последно, във връзка с т. 1, предложение 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 „Варна Лоджистикс“ ЕАД се явява заинтересовано лице, са описани по-горе. Естеството на интереса на дружеството 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 рамковия договор с „БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ, в резултат на който Дружеството ще получи за временно и възмездно ползване недвижими имоти и елементи от инфраструктурата, собственост на „Варна Лоджистикс“ ЕАД.

СД уведомява акционерите, че на предстоящото ОСА няма акционери в публичното дружество „БПД Индустриален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ, които да не могат да упражняват правото си на глас при вземането на овластително решение.

VIII. Относно сделки със заинтересовани 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 получаване от публичното дружество за временно и възмездно ползване на активи, в съответствие с изискванията на чл. 114а, ал. 6 от ЗППЦК, СД е поръчал изготвянето на пазарна оценка на годишната наемна пазарна стойност на следните обекти:

- Паркоместа лек автомобил и бус;
- Открита площ;
- Складова площ, както и
- Паркомясто за дневен престой

При определянето на стойността на сделката е взето предвид изискването на чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК, съгласно което, стойността на получаваното за ползване имущество по ал. 1, т. 1 е уговорената цена. Наред с това и доколкото насрещна страна по сделката е заинтересовано лице е отчетена и разпоредбата на чл. 114а, ал. 6, от ЗППЦК, съгласно която, сделките по чл. 114, ал. 1, т. 1, в които участват заинтересовани лица могат да бъдат извършвани само по пазарна цена. Съгласно изречение второ, пазарната цена се определя чрез оценка от определен от СД на Дружеството независим оценител по чл. 5 от Закона за независимите оценители.

В тази връзка и след като прецени наличието на основания, СД възложи изготвянето на оценка на „МАРК – ФРП КОНСУЛТ“ ЕООД, представлявано от управителя Фантина Рангелова. Представената оценка отразява заключението на оценителското предприятие на наемната пазарна стойност на обектите и инфраструктурата на „Варна Лоджистикс“ ЕАД, които ще бъдат наети от Дружеството.

Независимо, че към писмените материали по т. 1 от дневния ред на събранието като част от писмените материали за събранието е представена изготвената пазарна оценка от независимия оценител, с оглед пълнота на докладваната информация, СД представя информация за пазарната стойност на наемите за обектите, подлежащи на наемане от „Варна Лоджистикс“ ЕАД, както следва:

<i>Наименование на оценявания обект</i>	<i>СПС, ЕВРО/МЕСЕЦ</i>	<i>СПС, ЕВРО/ГОДИНА</i>
ПАРКИНГ БУС	от 28 евро до 33 евро	от 336 евро до 396 евро
ПАРКИНГ ЛЕК АВТОМОБИЛ	от 18 евро до 22 евро	от 216 евро до 264 евро
ПАРКОМЯСТО ЗА ДНЕВЕН ПРЕСТОЙ	от 9 евро до 11 евро	от 108 евро до 132 евро
ОТКРИТА ПЛОЩ	от 0,80 евро/кв.м. до 1,20 евро/кв.м.	от 9,60 евро/кв.м. до 14,40 евро/кв.м.
СКЛАД ПЛОЩ	от 4,00 евро/кв.м. до 4,50 евро/кв.м.	от 48,00 евро/кв.м. до 54,00 евро/кв.м.

Въз основа на информацията, представена по-горе, СД счита, че предлаганата сделка за сключване на рамков договор, в резултат на който публичното дружество ще наеме посочените по-горе обекти от „Варна Лоджистикс“ ЕАД, които впоследствие ще преотдаде на своите клиенти, ще бъде сключена при пазарни условия, което се подкрепя и от приложената към писмените материали пазарна оценка.

IX. При сделки с участие на заинтересован член – посочване, че е спазена забраната по чл. 114а, ал. 2 от ЗППЦК.

При вземане на овластително решение, акционерите следва да имат предвид, че във връзка с изискването на разпоредбата на чл. 114а, ал. 2 от ЗППЦК, идентифицираният като заинтересован член на СД на Дружеството, който е и прокурист на Дружеството - г-н Илиян Йорданов не е участвал в изготвянето и приемането на мотивирания доклад. Докладът е изготвен и приет от останалите незаинтересовани членове на СД на Дружеството – г-н Павел Бандилов и г-н Бойко Бойков.

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

Предлаганата на вниманието на акционерите сделка отговаря на следваната политика на Дружеството, да предлага качествена и завършена услуга на своите клиенти (освен складови площи, както и площи, които непосредствено ги обслужват). Едногодишният опит на компанията показва, че наемателите в сграда АЗ търсят наемане на площи, които пряко да обслужват наетите от тях складови помещения. Доколкото Дружеството притежава само сграда АЗ, без прилежащата към нея инфраструктура като паркоместа за автомобили, единствената възможност Дружеството да предложи на клиентите си качествена и завършена услуга е да договори чрез обслужващото си дружество с „Варна Лоджистикс“ ЕАД наем на допълнително площи, които впоследствие да преотдаде под наем.

В условия на здравна криза, съпътствана от икономическа криза, СД счита, че предлаганата сделка ще допринесе за повишаване на клиентската удовлетвореност на наемателите на собствената си сграда АЗ, като в крайна сметка ще постигне заложените инвестиционни цели за пълна заетост на придобитите индустриални площи.

Б. СДЕЛКА ПО ПРЕДОСТАВЯНЕ ЗА ВРЕМЕННО И ВЪЗМЕЗДНО ПОЛЗВАНЕ НА РЕКЛАМНА ПЛОЩ ОТ „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АДСИЦ НА „ВАРНА ЛОДЖИСТИКС“ ЕАД.

СД предлага на ОСА да вземе овластително решение за сключване на рамков договор, в резултат на който Дружеството ще отдаде под наем за срок от 5 (пет) години рекламна площ до 30 м² на „Варна Лоджистикс“ ЕАД.

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

СД на публичното дружество предлага на ОСА да вземе овластително решение за сключване на рамков договор, по силата на който Дружеството ще отдаде под наем рекламна площ до 30м² на „Варна Лоджистикс“ ЕАД, за срок от 5 (пет) години.

Предлаганата на вниманието на акционерите сделка е в рамките на осъществявания предмет на дейност на Дружеството, извършвана, съгласно чл. 4, ал. 1 от ЗДСИЦ,

доколкото същото притежава лиценз за извършване на секюритизация на недвижими имоти. Същата е под праговете по чл. 114, ал. 1, т. 1, предложение четвърто от ЗППЦК, но тъй като в съвкупност със сделката, описана в б. „А“ от настоящия мотивиран доклад има еднороден предмет (обособен в хипотезата на т. 1) и ще бъде сключена с едно и също лице, на една дата, следва двете сделки да се разглеждат като едно цяло.

Освен посоченото, като се отчете, че сделката е с участието на заинтересовани лица, същата е извън изключението по чл. 114, ал. 10, т. 1 от ЗППЦК, предвид което 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) и правна квалификация на сделката:

Предоставяне за временно и възмездно ползване на рекламна площ до 30 м², собственост на Дружеството на „Варна Лоджистикс“ ЕАД за период от 5 (пет) години. Предмет на сделката е отдаване под наем на рекламна площ, която се намира на фасадата на сграда АЗ – собствен имот на Дружеството на адрес гр. Варна, ЗПЗ, ул. „Перла“ № 26, част от т.нар. логистичен парк БПД Варна. В рамковия договор е предвидено, че конкретната площ, подлежаща на отдаване под наем от Дружеството се договаря между страните в отделни анекси към рамковия договор, в които се описват конкретни площи.

СД информира, че при вземане на решение по т. 2 от дневния ред на събранието, акционерите следва да имат предвид, че на 10.09.2019 г., ОСА на Дружеството вече е дало своето предварително одобрение и съгласие за сключването на сделка, попадаща в обхвата на чл. 114, ал. 1, т. 1, хипотеза първа, б. „Б“ от ЗППЦК. В резултат на това, изпълнителният директор е сключил сделка, в резултат на която Дружеството е придобило недвижим имот в гр. Варна, представляващ обособена част от логистичен парк БПД Варна – складова база АЗ, 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.

Предложението е Дружеството да сключи сделка, в резултат на която да отдаде под наем на „Варна Лоджистикс“ ЕАД рекламна площ до 30 м² върху притежаваната от Дружеството сграда АЗ, с оглед изпълнение на ангажиментите му за осигуряване на разпознаваемост на клиентите в логистичен парк БПД Варна.

Посочената сделка на Дружеството с „Варна Лоджистикс“ ЕАД не попада в изключенията на чл. 114, ал. 10 от ЗППЦК, тъй като в предстоящата сделка участват заинтересовани лица.

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

Стойността на сделката, в резултат на която Дружеството ще предостави за ползване рекламна площ на „Варна Лоджистикс“ ЕАД възлиза на 2 500 лв. СД прецени, че именно пазарната цена на актива, определена от независимия оценител е релевантната стойност на сделката, тъй като този актив е осчетоводен в счетоводния баланс на „БПД Индустриален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ на 24.01.2020 г. За пълнота на докладваната информация, СД посочва, че балансовата стойност на актива, осчетоводен в баланса на „БПД Индустриален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ на 24.01.2020 г. е 2 215. 54 лв.

При определянето на стойността на сделката е взето предвид изискването на чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК, съгласно която стойността на предоставяното за ползване имущество по ал. 1, т. 1 е по-високата между парната му цена и стойността му, съгласно последния одитиран финансов отчет на Дружеството, който е разкрит публично по реда на чл. 100т. Пазарната цена по предходното изречение е цената, определена съгласно оценка на независими оценители по чл. 5 от Закона за независимите оценители.

Наред с това и доколкото насрещна страна по сделката е заинтересовано лице е отчетена и разпоредбата на чл. 114а, ал. 6, от ЗППЦК, съгласно която, сделките по чл. 114, ал. 1, т. 1, в които участват заинтересовани лица могат да бъдат извършвани само по пазарна цена. Съгласно изречение второ, пазарната цена се определя чрез оценка от определен от СД на Дружеството независим оценител по чл. 5 от Закона за независимите оценители.

Във връзка с горното е необходимо да се уточни, че СД на „БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ е поръчал две оценки – едната за определяне на пазарната цена на наема, доколкото предмет на сделката е предоставяне за ползване на актив (съгласно изискването на чл. 114а, ал. 6, изр. второ от ЗППЦК) и втората за определяне на стойността на сделката чрез съпоставка между балансовата стойност на актива, който ще бъде отдаден под наем и действителната му пазарна цена, определена от независим оценител.

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

Както беше упоменато по-горе в настоящия доклад, описваната сделка е в обичайния предмет на дейност на Дружеството, но тъй като в нея участват заинтересовани лица, същата не попада в изключенията на чл. 114, ал. 10, т. 1 от ЗППЦК. Следователно за законосъобразното ѝ сключване, за същата, следва да е налице предварително, изрично овластяване от страна на общото събрание на акционерите на Дружеството.

Предвид факта, че сделката в съвкупност със сделката, описана в б. „А“ от настоящия мотивиран доклад евентуално ще бъде одобрена от ОСА, на заседание насрочено за 26.01.2021 г. и в нея ще участват заинтересовани лица, по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК, приложимите прагове по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ 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 30.09.2020 г. и одитираният годишен счетоводен баланс към 31.12.2019 г. Сумата на активите съгласно цитираните два баланса е както следва:

- | | |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 1. Сума на активите съгласно междинен счетоводен баланс към 30.09.2020 г. | 3139 хил.лв. |
| 2. Сума на активите съгласно одитиран ГФО към 31.12.2019 г. | 2959 хил.лв. |
| 3. По-ниската стойност измежду стойностите по т. 1 и т. 2 | 2959 хил.лв. |
| 4. Праг от 2 на сто от стойността по т. 3 | 59 180 лв. |

Следователно, приложимият праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК е 59 180 лв.

Видно от горното, стойността на актива, който ще бъде отдаден под наем на „Варна Лоджистикс“ ЕАД възлиза на 2 500 лв., която в съвкупност със стойността на сделката, описана в б. „А“ от настоящия мотивиран доклад ще надвиши прага от 59 180 лв., е нужно сделката на основание чл. 114, ал. 1, т. 1, предложение четвърто, във връзка с чл. 114, ал. 6, предложение четвърто от ЗППЦК, да бъде предварително одобрена от страна на общото събрание на акционерите.

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

Описваната сделка за отдаване под наем от Дружеството на рекламна площ на „Варна Лоджистикс“ ЕАД 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):

В случай, че акционерите приемат предложението на членовете на СД и овластят управляващия и представляващия Дружеството да сключи рамковия договор, в резултат на който Дружеството ще сключи договор за отдаване под наем на рекламна площ, същият ще бъде сключен за период от 5 (пет) години. Приходите от наем, които „БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ ще реализира от отдадената под наем рекламна площ ще възлязат на 18 333.33 лв. без ДДС или 22 000 лв. с включено ДДС.

Доколкото сделката покрива специалната хипотеза на чл. 114, ал. 1, т. 1, предложение четвърто, б. „б“ от ЗППЦК, СД счита, че докладът следва да представи информация за условията, страните и параметрите на сделка, в резултат на която публичното дружество предоставя за временно и възмездно ползване активи, чиято стойност надхвърля прага по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б.“ от ЗППЦК.

VI. В случаите по чл. 114, ал. 6 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 заинтересовани лица, съответно с участие на заинтересувано лице – имената, съответно наименованията на лицата, които са заинтересовани лица по чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК, причините, поради които те са заинтересовани 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 заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 7, предложение шесто, във вр. с т. 2, предложение първо от ЗППЦК, поради факта, че 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 99.43 % от акционерния капитал на публичното дружество „БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ) и същевременно контролира насрещната страна по сделката „Варна Лоджистикс“ ЕАД (по линия на собственост, като притежател на 100 % пряко участие в капитала на „Варна Лоджистикс“ ЕАД – контрол по смисъла на §1, т. 14, б. „а“ от ДР на ЗППЦК).

„ХИФА Холдинг“ С.А Р.Л. Люксембург не притежава пряко акционерно участие в „БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ. Причините, поради която се явява заинтересовано лице е описани по-горе. Естеството на интереса му от сделката е по линия на правото на собственост, произтичащо от акционерното му участие в мажоритарния собственик на капитала на „БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ.

2. Заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 7, предложение първо и предложение четвърто, във връзка с т. 3, във връзка с т. 1, предложение първо е членът на СД и прокурист на „Дружеството – г-н Илиян Йорданов. Заинтересоваността е по линия на управлението – едновременно с описаните му функции в публичното дружество, същият е член на СД на насрещната страна по сделката „Варна Лоджистикс“ ЕАД.
3. Насрещната страна по сделката – „Варна Лоджистикс“ ЕАД, също се явява заинтересовано 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 99,43 % от акционерния капитал на „БПД Индустиален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ - „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс“ ООД ((§1, т. 13, б. „б“ от ДР на ЗППЦК). Описаното обстоятелство, квалифицира „Варна Лоджистикс“ ЕАД като заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 7, предложение последно, във връзка с т. 1, предложение 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 „Варна Лоджистикс“ ЕАД се явява заинтересовано лице, са описани по-горе. Естеството на интереса на „Варна Лоджистикс“ ЕАД 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 рамковия договор с „БПД Индустиален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ, в резултат на който Дружеството отдаде за временно и възмездно ползване рекламна площ на „Варна Лоджистикс“ ЕАД.

СД уведомява акционерите, че на предстоящото ОСА няма акционери в публичното дружество „БПД Индустиален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ, които да не могат да упражняват правото си на глас при вземането на овластително решение по т. 2 от дневния ред на събранието.

VIII. Относно сделки със заинтересовани лица – пазарната оценка на сделката по чл. 114а, ал. 6 от ЗППЦК (чл. 46, ал. 1, т. 4 от Наредба № 2):

За целите на предстоящата сделка по отдаване под наем от Дружеството на активи, в съответствие с изискванията на чл. 114а, ал. 6 от ЗППЦК, предвид предмета на сделката, СД е поръчал изготвянето на пазарна оценка на годишната наемна пазарна стойност на рекламна площ.

В съответствие с изискването на чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК за определяне на стойността на сделката, СД е възложил пазарна оценка на актива - рекламната площ, която ще бъде

отдадена под наем на „Варна Лоджистикс“ ЕАД. Пазарната оценка е възложена на оценител, вписан в регистъра, воден от Камарата на независимите оценители в България, и притежаващ необходимата квалификация и умения за изготвяне на оценки на недвижими имоти.

В тази връзка и след като прецени наличието на законови основания, СД възложи изготвянето на оценка на „МАРК – ФРП КОНСУЛТ“ ЕООД, представлявано от управителя Фантина Рангелова.

Видно от изготвената оценка, стойността на актива, който ще бъде отдаден за временно и възмездно ползване на „Варна Лоджистикс“ ЕАД възлиза на 2 500 лв. а балансовата му стойност възлиза на 2 215. 54 лв.

Тъй като предмет на сделката е отдаване под наем на активи, с оглед пълнота на докладваната информация, СД представя информация за пазарната стойност на наема на рекламната площ, които ще бъдат отдадени под наем на „Варна Лоджистикс“ ЕАД, а именно:

<i>Наименование на оценявания обект</i>	<i>СПС, ЕВРО/МЕСЕЦ</i>	<i>СПС, ЕВРО/ГОДИНА</i>
РЕКЛАМНА ПЛОЩ	от 8,00 евро/кв.м. до 12,00 евро/кв.м.	от 96,00 евро/кв.м. до 144,00 евро/кв.м.

Въз основа на информацията, представена по-горе, СД счита, че предлаганата сделка за сключване на рамков договор, в резултат на който Дружеството ще отдаде под наем на „Варна Лоджистикс“ ЕАД рекламна площ ще бъде сключена при пазарни условия, което се подкрепя и от приложената към писмените материали пазарна оценка.


IX. При сделки с участие на заинтересован член – посочване, че е спазена забраната по чл. 114а, ал. 2 от ЗППЦК.

При вземане на овластително решение, акционерите следва да имат предвид, че във връзка с изискването на разпоредбата на чл. 114а, ал. 2 от ЗППЦК, идентифицираният като заинтересован член на СД на Дружеството, който е и прокурист на Дружеството - г-н Илиян Йорданов не е участвал в изготвянето и приемането на мотивирания доклад. Докладът е изготвен и приет от останалите незаинтересовани членове на СД на Дружеството – г-н Павел Бандилов и г-н Бойко Бойков.

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

Както беше посочено по-горе, притежаваната от Дружеството сграда А3 е част от логистичен парк БПД Варна, чийто собственик е „Варна Лоджистикс“ ЕАД. С оглед политиката на собственика на логистичен парк БПД Варна да осигури разпознаваемост на клиентите си в парка, „Варна Лоджистикс“ ЕАД е отправило оферта до „БПД Индустирален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ за предоставяне на площ върху фасадата на сграда А3 за позициониране на рекламни материали.

В заключение, на база на изложената информация в мотивирания доклад, СД предлага на ОСА да вземе решение за овластяване на изпълнителния директор да предприеме всички правни и фактически действия по сключване на рамковия договор. По този начин, освен че Дружеството ще се утвърди като надежден партньор на водещи международни компании при отдаване под наем на свободни складови площи, в крайна сметка ще създаде условия за постигане на заложените цели за реализиране на доходност от инвестиции в *индустирални имоти*.


**Павел Петров Бандилов – изпълнителен директор на „БПД
ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АДСИЦ**

