

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 Индустириален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ (Дружеството), с ЕИК 203645531, е свикал извънредно присъствено заседание на общо събрание на акционерите (ИОСА) на Дружеството, насрочено за 12.11.2021 г., съответно за 29.11.2021 г., при липса на кворум с включена единствена точка в дневния ред на ИОСА: „Вземане на решение за издаване на предварително одобрение по реда на чл. 114, ал. 1, т. 1, предложение четвърто, б. „б“ от ЗППЦК от страна на събрание на акционерите (ОСА) на Дружеството относно сключване на договор, в резултат на който след финализиране на сделката по придобиване на недвижим имот в гр. Русе, представляващ земя с площ от 53 691 м² и складова сграда (ФАЗА I) с РЗП от 13 850 м², находяща се в гр. Русе, Община Русе, Област Русе, УПИ I-94, КВ.№ 888, Местност „Слатина“ (Индустриална зона Русе, ул. „Слатинска“ № 6), както и стелажно оборудване (БПД Русе), Дружеството да отдаде под наем на „БПД Лоджистикс“ ЕООД, ЕИК 175094324, представлявано заедно и поотделно от Филип Пашов и Минко Борджуков, складова площ от 10 559.30 (десет хиляди петстотин петдесет и девет точка тридесет) м², ведно с инсталираното в нея стелажно оборудване, както и офис площ от 58.5 м², за срок от 5 (пет) години, при обща наемна цена за целия срок на договора в размер на 4 553 444.80 лева (четири милиона петстотин петдесет и три четиристотин четиридесет и четири лева и осемдесет стотинки) без ДДС.

Предложение за решение: ОСА на Дружеството дава своето предварително одобрение и съгласие по реда на чл. 114, ал. 1, т. 1, предложение четвърто, б. „б“ от ЗППЦК, относно сключване на договор, в резултат на който Дружеството след финализиране на сделката по придобиване на недвижим имот в гр. Русе, представляващ земя с площ от 53 691 м² и складова сграда (ФАЗА I) с РЗП от 13 850 м², находяща се в гр. Русе, Община Русе, Област Русе, УПИ I-94, КВ.№ 888, Местност „Слатина“ (Индустриална зона Русе, ул. „Слатинска“ № 6), както и стелажно оборудване, Дружеството, да отдаде под наем на „БПД Лоджистикс“ ЕООД, ЕИК 175094324, представлявано заедно и поотделно от Филип Пашов и Минко Борджуков, складова площ

от 10 559.30 м², ведно с инсталираното в нея стелажно оборудване, както и офис площ от 58.5 м², за срок от 5 (пет) години, при обща наемна цена за целия срок на договора в размер на 4 553 444.80 лева (четири милиона петстотин петдесет и три четиристотин четиридесет и четири лева и осемдесет стотинки) без ДДС.

Предложената за овластяване от акционерите сделка се квалифицира като такава, попадаща в приложното поле на чл. 114, ал. 1, предложение четвърто, б. „б“ от ЗППЦК, а именно предоставяне за временно и възмездно ползване от Дружеството на „БПД Лоджистикс“ ЕООД на складова площ от 10 559.30 м², ведно с инсталираното в нея стелажно оборудване, както и офис площ от 58.5 м², за срок от 5 (пет) години, при обща наемна цена за целия срок на договора в размер на 4 553 444.80 лева (четири милиона петстотин петдесет и три четиристотин четиридесет и четири лева и осемдесет стотинки) без ДДС.

Предлаганата на вниманието на акционерите сделка е в рамките на осъществявания предмет на дейност на Дружеството, извършван, съгласно чл. 5, ал. 1 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС), 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 от ЗППЦК, поради което подлежи на предварително одобрение от страна на ОСА, по реда на чл. 114 и сл. от ЗППЦК.

В съответствие с изискванията на чл. 46 от Наредба № 2 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, ал. 1 от ЗППЦК, настоящият мотивиран доклад представя цялата относима информация относно условията и целесъобразността на предлаганата на вниманието на акционерите сделка.

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

СД на Дружеството предлага на ОСА да вземе предварително овластително решение за сключване на договор, по силата на който Дружеството, след придобиването на недвижимия имот в гр. Русе, представляващ земя с площ от 53 691 м² и складова сграда (ФАЗА I) с РЗП от 13 850 м², находяща се в гр. Русе, Община Русе, Област Русе, УПИ I-94, КВ.№ 888, Местност „Слатина“ (Индустиална зона Русе, ул. „Слатинска“ № 6), както и стелажно оборудване (сделка, подробно описана в мотивиран доклад, представен като част от писмените материали за свикване на ИОСА, насрочено за 21.10.2021 г.), да отдаде под наем на „БПД Лоджистикс“ ЕООД, ЕИК 175094324, представлявано заедно и поотделно от Филип Пашов и Минко Борджуков, складова площ от 10 559.30 м², ведно с инсталираното в нея стелажно оборудване, както и офис площ от 58.5 м², за срок от 5 (пет) години, при обща наемна цена за целия срок на договора в размер на 4 553 444.80 лева (четири милиона петстотин петдесет и три четиристотин четиридесет и четири лева и осемдесет стотинки) без ДДС.

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

Предоставяне за ползване (отдаване под наем) на складова площ от 10 559.30 м², ведно с инсталираното в нея стелажно оборудване, както и офис площ от 58.5 м² на „БПД Лоджистикс“ ЕООД.

За пълнота на докладваната информация, СД информира акционерите, че към момента на съставяне на настоящия мотивиран доклад „БПД Лоджистикс“ ЕООД е наемател на складови и офис площи в логистичен парк БПД Русе, като след придобиването на имота от Дружеството, ще възникне необходимост от преуреждане на наемните отношения, чрез преподписването на договори с наемателите в БПД Русе. Докато за наемателите, които не се квалифицират като свързани и заинтересовани лица с дружества от Групата на БПД, предоговарянето на наемните отношения с тях, може да се извърши незабавно, още при встъпването на Дружеството като собственик на сградата, то по отношение на договора с наемателя - „БПД Лоджистикс“ ЕООД, е необходимо да бъдат спазени специалните изисквания на ЗППЦК, изискващи

предварително одобрение на сделката от страна на акционерите, което обосновава вземането на овластително решение от страна на акционерите за предоставянето под наем на активи, още преди фактическото им придобиване от Дружеството. Предвид статута на Дружеството, същото е подчинено на специалния режим за сключване на сделки на висока стойност и с участието на заинтересовани лица, изискващ вземането на предварително овластително решение на управляващия и представляващия.

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 складова площ от 10 559.30 м², ведно с инсталираното в нея стелажно оборудване, както и офис площ от 58.5 м² на „БПД Лоджистикс“ ЕООД, в рамките на 5-годишния срок на договора ще възлезе в размер на 4 553 444.80 лева (четири милиона петстотин петдесет и три четиристотин четиридесет и четири лева и осемдесет стотинки) без ДДС, като в тази стойност е включена и такса управление.

При определянето на стойността на сделката е взето предвид изискването на чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК, съгласно което, стойността на предоставянето за ползване имущество по ал. 1, т. 1 е по-високата стойност между пазарната му цена и стойността му съгласно последния одитиран отчет. Пазарната цена е цената, определена съгласно оценка от независим оценител по чл. 5 от Закона за независимите оценители. Доколкото към момента на изготвяне на настоящия мотивиран доклад, Дружеството не е придобило БПД Русе, обективно е невъзможно да се извърши съпоставката, изисквана съгласно чл. 114, ал. 5, изречение първо от ЗППЦК, поради факта, че не е налице балансова стойност на стойност на актива, която да бъде съпоставена с пазарната цена, определена от независим оценител. Ето защо, стойността на активите, които ще бъдат предоставени за ползване на „БПД Лоджистикс“ ЕООД, се определят въз основа на изготвена пазарна оценка от „МАРК – ФРП КОНСУЛТ“ ЕООД, представлявано от управителя Фантина Рангелова. Съгласно изготвената и представена като неразделна част от настоящия мотивиран доклад пазарна оценка, стойността на имуществото, което Дружеството ще предостави за временно и възмездно ползване възлиза на 2 321 576,91 лева.

Наред с това и доколкото насрещна страна – наемател по сделката се явява заинтересовано лице, по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК, 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, като пазарната цена се определя чрез оценка от определен от СД на Дружеството независим оценител по чл. 5 от Закона за независимите оценители (ЗНО). С оглед съобразяване с цитираната разпоредба, СД е възложил изготвянето и на оценка за определяне на пазарната цена на наема.

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 от ЗППЦК. Следователно, за законосъобразното ѝ сключване, за същата следва да е налице предварително, изрично овластяване на управляващия и представляващия от страна на ОСА на Дружеството.

Предвид факта, че сделката ще бъде одобрена от ОСА, насрочено за 12.11.2021 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 към датата на изготвяне на настоящия мотивиран доклад са междинният счетоводен баланс към 30.06.2021 г. и одитираният годишен счетоводен баланс към 31.12.2020 г. Сумата на активите съгласно цитираните два баланса е както следва:

1. Сума на активите съгласно междинен счетоводен баланс към 30.06.2021 г.	3 609 хил.лв.
2. Сума на активите съгласно одитиран ГФО към 31.12.2020 г.	3 463 хил. лв.
3. По-ниската стойност измежду стойностите по т. 1 и т. 2	3 463 хил. лв
4. Праг от 2 на сто от стойността по т. 3	69 260 лв.

Следователно, приложимият праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК е 69 260 лв.

Съгласно чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК, определената от независим пазарна стойност на предоставяното на заинтересовано лице, за временно и възмездно ползване имущество възлиза на 2 321 576,91 лева без ДДС. Посочената стойност на предоставяното за ползване имущество, 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 по предоставяне за ползване на имущество от Дружеството на „БПД Лоджистикс“ ЕООД е в полза и на двете страни. Ползата за Дружеството е, че ще генерира приход от наеми, което в крайна сметка ще допринесе за нарастване на реализираната печалба и разпределянето ѝ като дивидент към акционерите му. Ползата за „БПД Лоджистикс“ ЕООД се изразява във възможността да продължи да ползва наетите от него площи в БПД Русе.

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 договора за наем с „БПД Лоджистикс“ ЕООД, същият ще бъде сключен за период от 5 (пет) години. В резултат на това обстоятелство, за дружеството, в рамките на срока на действие на договора ще възникнат вземания за наем, в размер на 4 553 444.80 лева без включено ДДС.

Доколкото сделката покрива специалната хипотеза на чл. 114, ал. 1, т. 1, предложение четвърто, б. „б“ от ЗППЦК (в предложението публичното дружество предоставя 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 основният акцент в доклада следва да бъде предоставянето на подробна информация за условията, страните и параметрите на сделка за предоставяне 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 евентуалните бъдещи вземания, които ще възникнат в резултат на сделката, които са изрично посочени.

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 ОСА на Дружеството (по линия на собственост, като притежател на 76.62% от капитала на „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс“ ООД, което е собственик на 99,81% от акционерния капитал на Дружеството) и същевременно контролира насрещната страна по сделката „БПД Лоджистикс“ ЕООД (по линия на собственост, като притежател на 100 % пряко дялово участие в капитала на „БПД Лоджистикс“ ЕООД – 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 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. Насрещната страна по сделката - „БПД Лоджистикс“ ЕООД, 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 99,81% от акционерния капитал на „Дружеството - „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс“ ООД (§1, т. 13, б. „б“ от ДР на ЗППЦК). Описаното обстоятелство, квалифицира „БПД Лоджистикс“ ЕООД, 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 „БПД Лоджистикс“ ЕООД не притежава нито пряко, нито непряко участие в капитала на Дружеството, т.е. не е акционер с право на глас в общото събрание на Дружеството.

Причините, поради които „БПД Лоджистикс“ ЕООД се явява заинтересовано лице, са описани по-горе. Естеството на интереса на последното 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 договора с Дружеството, в резултат на който Дружеството ще предостави за временно и възмездно ползване активи.

СД уведомява акционерите, че на предстоящото ОСА няма акционери в Дружеството, 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 предоставяне за временно и възмездно ползване на активи, в съответствие с изискванията на чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК, СД е поръчал изготвянето на пазарна оценка за определяне на пазарната стойност на следните обекти:

- Складова площ със стелажи – 10 559,30 м²;
- Офис площ – 58.5 м²;

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 изискванията на чл. 22 от ЗДСИЦДС, СД възложи изготвянето на оценка на „МАРК – ФРП КОНСУЛТ“ ЕООД, представлявано от управителя Фантина Рангелова. Представената оценка отразява заключението на оценителя на наемната пазарна стойност на активите, които ще бъдат предоставени за временно и възмездно ползване на „БПД Лоджистикс“ ЕООД.

Независимо, че към писмените материали по единствената точка от дневния ред на ОСА като част от писмените материали за събранието е представена и изготвената пазарна оценка от независимия оценител, с оглед пълнота на докладваната информация, СД представя в настоящия мотивиран доклад информация за пазарната стойност на наемите за имуществото, които ще бъде отдадено на „БПД Лоджистикс“ ЕООД, както следва:

<p>ПАЗАРНА СТОЙНОСТ ЗА НАЕМ НА СКЛАДОВА СГРАДА (ФАЗА I) с РЗП от 10 559,30 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), ВЕДНО СЪС СТЕЛАЖНО ОБОРУДВАНЕ</p>	<p>ПАЗАРНА СТОЙНОСТ ЗА НАЕМ НА ОФИС ПОМЕЩЕНИЕ с РЗП 58,80 КВ.М.</p>
3,00 €	5,00 €
5,87 лв.	9,78 лв.

Въз основа на информацията, представена по-горе, СД счита, че предлаганата сделка за сключване на договор, в резултат на който Дружеството ще предостави за ползване посочените по-горе обекти на „БПД Лоджистикс“ ЕООД, 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.

По отношение на никой от членовете на СД на Дружеството не съществува забрана да участва в изготвянето на настоящия мотивиран доклад.

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

Предстоящото придобиване на БПД Русе, налага преоформяне на всички действащи договори с наематели и доставчици, включително и с „БПД Лоджистикс“ ЕООД. Тъй като последното се явява свързано лице, уреждането на отношенията между наемодателя и наемателя, следва да се извърши при стриктно спазване на изискванията на приложимото законодателство, като още преди финализиране на сделката за придобиване на имота, следва да се вземе предварително овластително решение за сключване на наемния договор. Сключването на дългосрочен договор с наемател би

БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ

спомогнало за повишаване на печалбата на Дружеството, включително и за постигането на намеренията на СД за поетапно увеличение на доходността от инвестицията в негови финансови инструменти.

СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ:



Павел Петров Бандилов



Илиян Лозанов Йорданов