

МОТИВИРАН ДОКЛАД

от членовете на Съвета на директорите на „БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ за условията и целесъобразността на сделка по чл. 114, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Съветът на директорите (СД) на „БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ (Дружеството), с ЕИК 203645531, е свикал извънредно общо събрание на акционерите на публичното дружество на 21.10.2021 г., съответно на 05.11.2021 г. с включена 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 Дружеството относно придобиване от страна на Дружеството 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, функционираща от 21.10.2012 г., находяща се в гр. Русе, Община Русе, Област Русе, УПИ I-94, КВ.№ 888, Местност „Слатина“ (Индустириална зона Русе, ул. „Слатинска“ № 6), както и стелажно оборудване от собственик „БЪЛГЕРИЪН ПРОПЪРТИ ДЕВЕЛЪПМЪНТС 4“ ЕООД, ЕИК 175343843, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „Филип Кутев“ № 137, административна сграда 1, ет. 2, представлявано от Филип Атанасов Пашов, Управител, за сумата от 4 890 952 лв. (четири милиона осемстотин и деветдесет хиляди деветстотин петдесет и два) без ДДС. Предложение за решение: Общото събрание на акционерите (ОСА) на Дружеството дава своето предварително одобрение и съгласие по реда на чл. 114 и сл. от ЗППЦК и овластява управляващия и представляващия Дружеството да сключи сделка, в резултат на която Дружеството да придобие недвижим имот в гр. Русе, представляващ земя с площ от 53 691 м² и складова сграда (ФАЗА I) с РЗП от 13 850 м², функционираща от 21.10.2012 г., находяща се в гр. Русе, Община Русе, Област Русе, УПИ I-94, КВ.№ 888, Местност „Слатина“ (Индустириална зона Русе, ул. „Слатинска“ № 6), както и стелажно оборудване от собственик „БЪЛГЕРИЪН ПРОПЪРТИ ДЕВЕЛЪПМЪНТС 4“ ЕООД, със седалище и адрес на управление гр. София 1407, район Лозенец, ул. „Филип Кутев“ № 137, административна сграда 1, ет. 2, представлявано от Филип Атанасов Пашов, Управител, за сумата от 4 890 952 лв. (четири милиона осемстотин и деветдесет хиляди деветстотин петдесет и два) без ДДС.

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):

СД на Дружеството предлага на ОСА да вземе овластително решение за сключване на сделка за покупко-продажба на недвижим имот, намиращ в гр. Русе , представляващ земя с площ от 53 691 м² и складова сграда (ФАЗА I) с РЗП от 13 850 м², функционираща от 21.10.2012 г., находяща се в гр. Русе, Община Русе, Област Русе, УПИ I-94, кв.№ 888, Местност „Слатина“ (Индуриална зона Русе, ул. „Слатинска“ № 6), както и стелажно оборудване. Гореописаните активи, предмет на описваната сделка, представляват логистичен парк БПД Русе (БПД Русе), който е разположен в район „Слатина“, гр. Русе, в рамките на новоизградената индустриална зона Русе, в близост до пристанище Русе-Изток, Дунав мост и Свободна зона Русе.

Сделката е в рамките на предмета на дейност на Дружеството, което притежава лиценз за извършване на дейност по инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти. Предвид обстоятелството, че сделката по придобиване на недвижимия имот и стелажното оборудване ще е с участието на заинтересовано лице, същото е извън изключението по чл. 114, ал. 10, т. 1 от ЗППЦК, следователно за нея се прилага режима на чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК и подлежи на предварително одобрение от страна на ОСА.

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

Покупка на следния недвижим имот: находящ се в гр. Русе, представляващ земя с площ от 53 691 м² и складова сграда (ФАЗА I) с РЗП от 13 850 м², функционираща от 21.10.2012 г., УПИ I-94, КВ.№ 888, Местност „Слатина“ (Индуриална зона Русе, ул. „Слатинска“ № 6, както и стелажно оборудване, собственост на „БЪЛГЕРИЪН ПРОПЪРТИ

ДЕВЕЛЪПМЪНТС 4" ЕООД. БПД Русе е първият мащабен проект в град Русе, който предоставя логистични и индустриални площи, изградени според международните стандарти за качество. В парка е приложен модерен енергийно ефективен и устойчив дизайн, на базата на най-добрите международни практики.

Стратегическото местоположение на парка, гъвкавият маркетинг, вътрешната инфраструктура и управленският екип могат да предложат гъвкави схеми за услуги, built-to-suit и отдаване под наем на своите наематели. БПД Русе се управлява от професионален екип по управление на сградите, който е на разположение за нуждите на наемателите в сградата.

Предимствата на предлагания актив (БПД Русе), предмет на описваната сделка са:

- изградени отлични национални и регионални транспортни връзки;
- обществен транспорт, който свързва парка с центъра на града;
- готови за ползване складови помещения с включени към тях административни офиси;
- изградена висококачествена инфраструктура и налични съоръжения;
- конкурентни цени и гъвкави наемни условия;
- професионално складово оборудване, включващо изградена стелажна система на 5 нива;
- система за 24-часово видео наблюдение, невъоръжена охрана и контрол на достъпа.

Техническа спецификация на сградата, част от предмета на придобивната сделка:

- сглобяема стоманобетонна конструкция;

- 10 м. светла височина;
- индустриален под с висока носимоспособност 5 т/кв.м.;
- ESFR (Early Suppression Fast Response - ранно потискане, бърз отклик) спринклерна система;
- 2 бр. рампи за всеки 1 385 м² складова площ;
- 2 броя врати на кота 0;
- изградена пълна инфраструктура;
- осигурена минимална 32 метрова зона за маневриране;
- напълно изградени, готови за ползване складове с офиси към тях с гъвкави разпределения.

За пълнота на докладваната информация следва да се отбележи, че върху БПД Русе няма учредени вещни тежести, съответно БПД Русе не е бил ипотekiран и не представлява обезпечение по банков кредит.

Предназначение:

- Производствени и складови дейности

Детайли и локация:

- Разрешение за ползване: от 2012 г.
- Разположен в индустриална зона на град Русе, в съседство на Индустриален парк Русе
- 1,5 км от ГКПП "Дунав мост"
- 1 км от главната Българо-Румънска магистрала
- В близост до пристанище Русе – Изток и Свободна зона - Русе
- 80 км от гр. Букурещ, Румъния

- 3 км разстояние от центъра на гр. Русе

Към момента на съставяне на настоящия мотивиран доклад напълно изградена и функционираща е складовата сграда (ФАЗА I) с РЗП от 13 850 м², намираща се в БПД Русе, върху парцел с обща площ по скица от 53 691 м² - които са предмет на придобивната сделка, подробно описана в настоящия мотивиран доклад, в едно със складово оборудване. В БПД Русе съществува възможност за бъдещо развитие, а именно изграждане на допълнителни около 8 300 м² складова площ (ФАЗА II), която ФАЗА II не е предмет на настоящата сделка.

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

Договаряната цена на сделката ще е 4 890 952 лв. (четири милиона осемстотин и деветдесет хиляди деветстотин петдесет и два лева) без ДДС и включва:

- Сграда с ид. № 63427.333.94.1 - складова база – склад ;
- ПИ с ид. № 63427.333.94, гр. Русе, общ. Русе, обл. Русе (стар парцел I-94, кв.№ 888, м."Слатина") и
- стелажно оборудване.

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

Сделката следва да се квалифицира като такава по чл. 114, ал. 1, т. 1, предложение първо, б. „б“ от ЗППЦК. Предвид факта, че сделката ще бъде одобрена от извънредно ОСА, насрочено за 21.10.2021 г. и в нея ще участва заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК, приложимите прагове по чл. 114, ал. 1, т. 1, предложение първо 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 30.06.2021 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, стойността на придобиваното имущество е уговорената цена, в конкретния случай 4 890 952 лв. (четири милиона осемстотин и деветдесет хиляди деветстотин петдесет и два лева) без ДДС. Посочената придобивна цена без ДДС надхвърля прага по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК, като в тази връзка сделката подлежи на предварително одобрение от страна на извънредното ОСА на Дружеството.

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

Описваната сделка за покупко-продажба на БПД Русе 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):

Финансирането на имота се обезпечава изцяло от успешното увеличение на капитала на Дружеството от 2 650 000 лв. на 7 900 000 лева, вписано по партидата на Дружеството в Търговски регистър и регистър на юридическите лица с нестопанска цел (ТРРЮЛНЦ) с вписване № 20210903102603 от дата 03.09.2021 г., настъпило в резултат на упражняване на 5 250 000 броя варанти и записване на 5 250 000 броя нови акции от увеличението на капитала на Дружеството, осъществено по реда на чл. 195 от Търговския закон (ТЗ), във връзка с чл. 113, ал. 2, т. 2 от ЗППЦК.

Към датата на изготвяне на настоящия доклад, сградата, предмет на придобивната сделка е изцяло отдадена под наем. Общите наети площи са 13 614 м², като месечният приход от наем е в размер на 41 751,64 EUR без ДДС и такса управление в размер на

6 214.99 EUR без ДДС, което напълно обосновава изгодата за Дружеството от придобиване на добре развит проект с осигурена дългосрочна доходност от наеми.

БПД Русе, предмет на описаната придобивна сделка представляващ складова база – склад със застроена площ от 13 850 кв.м. и е с минимална светла височина 10 м. от кота готов под и осигурява възможност за високоетажно складиране. Конструкцията на сградата е скелетно-гредова, изпълнена със сглобяем стоманобетон, стените са от фасадни „сандвич“ панели с пълнеж от полиуретан. Функционално и обемно е разделена на две зони. В по-ниското тяло се намират обслужващи помещения и приемо-експедиционната зона. В основния висок обем са разположени складовете. За всяка складова единица с приблизителна площ от 1 350 м² са осигурени по 2 дебаркадера (платформи), оборудвани с механични изравнители и уплътнители за задно разтоварване на тежкотоварни автомобили. За двата крайни склада са осигурени рампи за директен достъп на камиони до нивото на складиране.

За пълнота на докладваната информация, следва да се отбележи, че БПД Русе се придобива ведно с инсталираното стелажно оборудване.

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 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 вр. с т. 2, предл. първо от ЗППЦК, тъй като 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 към датата на съставяне на настоящия

мотивиран доклад е собственик на 7 885 000 броя акции и права на глас, представляващи 99.81 % от акционерния капитал на Дружеството и същевременно еднолично контролира насрещната страна по сделката „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс 4“ ЕООД (по линия на собственост, като притежател на пряко 100 % участие в капитала на „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс 4“ ЕООД). „Хифа Холдинг“ С.А Р.Л. Люксембург не притежава пряко акционерно участие в Дружеството. 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 непрякото акционерно участие в мажоритарния собственик на капитала на Дружеството.

2. „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс 4“ ЕООД, насрещна страна, 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 капитала Дружеството - „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс“ ООД (чл. 114, ал. 7, предложение шесто от ЗППЦК), което квалифицира „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс 4“ ЕООД като заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 7, т. 1, предл. първо от ЗППЦК. Насрещната страна по сделката „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс 4“ ЕООД не притежава нито пряко, нито непряко участие в капитала на Дружеството, т.е. не е акционер с право на глас в общото му събрание. 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 контрола, осъществяван от „Хифа Холдинг“ С.А Р.Л. Люксембург, и от факта, че е насрещна страна по придобивната сделка с Дружеството.

С оглед пълнота на докладваната информация, СД уведомява, че за предстоящото общо събрание не са налице акционери, спрямо които се прилага забраната по чл. 114а, ал. 5 от ЗППЦК, т.е. всички акционери в Дружеството могат да упражняват правото си на глас по точка първа от дневния ред на предстоящото събрание.

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 придобиване на БПД Русе и на основание чл. 114а, ал. 6 от ЗППЦК, във връзка с чл. 22, ал. 1 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС), СД е поръчал изготвяне на пазарна оценка на БПД Русе от независим оценител по смисъла на чл. 5 от Закона за независимите оценители (ЗНО), а именно - фирма „МАРК ФРП-КОНСУЛТ“ ЕООД, със седалище и адрес на управление в гр. Баня, ул. „СТЕФАН СТАМБОЛОВ“ № 40А, с ЕИК 175084718, представлявано от инж. Фантина Рангелова Рангелова, независим оценител, притежаваща оценителска правоспособност - Права на интелектуалната и индустриалната собственост, Машини и съоръжения, Земеделски земи и трайни насаждения, Недвижими имоти, притежаваща Сертификат 400100173 (11.07.2018 г.) , 300100756 (08.08.2011 г.), 810100370 (16.08.2011 г.), 100101441 (14.12.2009 г.) на Камарата на независимите оценители в България. При възлагането на оценката, ръководството на Дружеството се е съобразило с изискванията на чл. 22 от ЗДСИЦДС, като в хода на водената кореспонденция при сключване на договор за възлагане на оценката са представени и всички изискуеми документи, съгласно чл. 22, ал. 4 от ЗДСИЦДС, даващи основание да се заключи, че оценителят разполага със съответната правоспособност, респективно притежава съответния професионален опит да извърши оценката на придобивания актив.

В определения от СД на Дружеството срок оценителят надлежно е изготвил и предал пазарна оценка на БПД Русе, който ще бъде предмет на сделката по покупко-продажба.

Съгласно оценката от независимия оценител пазарната стойност на придобивания от Дружеството актив - БПД Русе е в размер на 4 890 952 лв. (четири милиона осемстотин и деветдесет хиляди деветстотин петдесет и два).

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

Към датата на изготвяне на настоящия мотивиран доклад, Дружеството е с едностепенна система на управление – СД, в състав Павел Бандилов – изпълнителен директор, Илиян Йорданов – изпълнителен член на СД и прокурист, Бойко Бойков – член на СД. Никой от членовете на СД на Дружеството не е заинтересован по смисъла на



чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК, като по отношение на никой от тях не е налице забрана да участва в изготвянето на мотивирания доклад.

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

Предложеният за закупуване актив БПД Русе изцяло отговаря на заложеното в дългосрочната стратегия на Дружеството 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. проспекта за първично публично предлагане на емисия от 299 000 000 варианти. БПД Русе отговаря на всички критерии, поставени от Дружеството, към недвижимите имоти - относим е към профила на компанията – инвестиции преимуществено в 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 Дружеството. Придобиването на актив, който е въведен в експлоатация, като складовите площи в него са изцяло отдадени под наем преимуществено на фирми занимаващи с логистична дейност, обосновава изгодата за Дружеството от придобиване на атрактивен имот, който ще носи дългосрочна доходност - за Дружеството под формата на наеми и за неговите акционери – под формата на дивидент. През август 2021 г., Дружеството разпредели първия дивидент за акционерите си, като намеренията са за поетапно увеличение на доходността от инвестицията в акции на Дружеството.

БПД Русе, което се планира да стане част от активите на Дружеството, ще продължава да генерира добри доходи и занаяпред, предвид факта, че оперира повече от 8 (осем) години и се ползва с утвърдено име на пазара, както и предвид благоприятното местоположение, което гарантира бърз достъп до пристанище, до ГКПП и до централната част на град Русе. Посоченото прави БПД Русе изключително интересен за потенциални клиенти, които търсят да наемат склад под наем на територията на гр. Русе.

СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ:


Павел Петров Бандилов
Илиян Лозанов Йорданов