

МОТИВИРАН ДОКЛАД

за условията и целесъобразността на сделки по чл. 114, ал. 1, т. 1, предложение четвърто, 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 публичното дружество, насрочено за 11.07.2022 г., съответно за 26.07.2022 г., при липса на кворум с включена единствена точка в дневния ред на събранието: „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 ИОСА на Дружеството относно сключване на допълнителен анекс към договор за наем, сключен на 25.11.2021 г., в резултат на който Дружеството да отдаде под наем на „БПД Лоджистикс“ ЕООД, ЕИК 175094324, представлявано заедно и поотделно от Филип Пашов и Минко Борджуков, допълнителна складова площ, находяща се в логистичен парк БПД Русе, представляваща Складово помещение Г2 с площ 1 277,44 /хиляда двеста седемдесет и седем и 0,44/ м², както и офис помещение в склад Г2 с площ от 89,25 (осемдесет и девет и 0,25) м², за срок до 01.01.2024 г., при месечна наемна цена за срока на договора в размер на 4 375,20 EUR /четири хиляди триста седемдесет и пет и 0,20/ евро без ДДС на месец.

Предложение за решение: ИОСА 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 допълнителен анекс към договор за наем, сключен на 25.11.2021 г., в резултат на който Дружеството да отдаде под наем на „БПД Лоджистикс“ ЕООД, ЕИК 175094324, представлявано заедно и поотделно от Филип Пашов и Минко Борджуков, допълнителна складова площ, находяща се в логистичен парк БПД Русе, представляваща Складово помещение Г2 с площ 1 277,44 /хиляда двеста седемдесет и седем и 0,44/ м², както и офис помещение в склад Г2 с площ от 89,25 (осемдесет и девет и 0,25) м², за срок до 01.01.2024 г., при месечна наемна цена за срока на договора в размер на 4 375,20 EUR /четири хиляди триста седемдесет и пет и 0,20/ евро без ДДС на месец.

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 допълнителна складова площ, находяща се в логистичен парк БПД Русе, представляваща Складово помещение Г2 с площ 1 277,44 /хиляда двеста седемдесет и седем и 0,44/ кв.м и Офис помещение в склад Г2 с площ от 89,25 (осемдесет и девет и 0,25) м² за срок до 01.01.2024 г., при месечна наемна цена за срока на договора в размер на 4 375,20 EUR /четири хиляди триста седемдесет и пет и 0,20/ евро без ДДС на месец.

В съответствие с изискванията на чл. 33 от Наредба № 2 от 03.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар (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. 33, ал. 1, т. 1, предл. първо от Наредба № 2):

СД на Дружеството предлага на ИОСА да вземе предварително овластително решение за сключване на допълнителен анекс към договор за наем, сключен на 25.11.2021 г., по силата на който Дружеството да отдаде под наем на „БПД Лоджистикс“ ЕООД, ЕИК 175094324, представлявано заедно и поотделно от Филип Пашов и Минко Борджуков, допълнителна складова площ, находяща се в логистичен парк БПД Русе, представляваща Складово помещение Г2 с площ 1 277,44 /хиляда двеста седемдесет и седем и 0,44/ м², както и офис помещение в склад Г2 с площ от 89,25 (осемдесет и девет и 0,25) м², за срок до 01.01.2024 г., при месечна наемна цена за срока на договора в размер на 4 375,20 EUR /четири хиляди триста седемдесет и пет и 0,20/ евро без ДДС на месец.

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 инвестиции в недвижими имоти. Поради факта, че сделката е с участието на заинтересовани лица, същата е извън изключението по чл. 114, ал. 10 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. 33, ал. 1, т. 1, предл. второ от Наредба № 2):

Предоставяне за временно и възмездно ползване (отдаване под наем) на складова площ от 1 277,44 /хиляда двеста седемдесет и седем и 0,44/ м², както и офис помещение в склад Г2 с площ от 89,25 (осемдесет и девет и 0,25) м², за срок до 01.01.2024 г., при месечна наемна цена за срока на договора в размер на 4 375,20 EUR /четири хиляди триста седемдесет и пет и 0,20/ евро без ДДС на месец.

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 в конкретния случай складовата площ, която „БПД Лоджистикс“ ЕООД допълнително ще наеме е на стойност, която надвишава законоустановения праг от 2 на сто от по-ниската стойност на активите, отразена в последния одитиран счетоводен баланс към 31.12.2021 г.

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. 33, ал. 1, т. 1, предл. трето от Наредба № 2), правна квалификация, релевантни прагове :

Стойността на сделката, в резултат на която Дружеството ще предостави за временно и възмездно ползване на складова площ от 1 277,44 /хиляда двеста седемдесет и седем и 0,44/ м², както и офис помещение в склад Г2 с площ от 89,25 /осемдесет и девет и 0,25 м²/, за срок до 01.01.2024 г., при месечна наемна цена за срока на договора в размер на 4 375,20 EUR /четири хиляди триста седемдесет и пет и 0,20/ евро без ДДС на месец възлиза на 293 160 лв. Следва да се има предвид, че при определянето на

стойността на сделката е взето предвид изискването на чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК, съгласно което, стойността на предоставяното 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 (ЗНО).

Тъй като конкретното складово и офис помещение, които ще се отдадат под наем са част от индустриалния имот в Русе, отразен в баланса на АДСИЦ като инвестиционен имот, обективно е невъзможно да се посочи балансовата стойност на конкретния актив, който ще се отдаде под наем, както и да се извърши съпоставката, изисквана съгласно чл. 114, ал. 5, изречение първо от ЗППЦК. Ето защо, стойността на сделката, в резултат на която активи (складово и офис помещение) ще бъдат предоставени за временно и възмездно ползване от ДСИЦ на „БПД Лоджистикс“ ЕООД, се определят въз основа на изготвената пазарна оценка от независимо оценителско предприятие „МАРК – ФРП КОНСУЛТ“ ЕООД, представявано от управителя Фантина Рангелова.

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 ЗНО. С оглед съобразяване с цитираните императивни норми на ЗППЦК, СД е възложил изготвянето на две оценки – едната за определяне на балансовата стойност на актива, който ще бъде отдаден под наем (изисквана на основание чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК) и втората – за определяне на пазарната цена на наема (изискуема съгласно разпоредбата на чл. 114а, ал. 6 от ЗППЦК).

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 общото събрание на акционерите на Дружеството.

Предвид факта, че сделката ще бъде одобрена от ИОСА, насрочено за 11.07.2022 г. и в нея ще участват заинтересовани лица по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК, приложимият праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, предложение четвърто, б. „б“ от ЗППЦК, се изчислява 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 оповестени 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 31.03.2022 г. и одитираният годишен счетоводен баланс към 31.12.2021 г. Сумата на активите съгласно цитираните два баланса е както следва:

- | | |
|---|----------------|
| 1. Сума на активите съгласно междинен счетоводен баланс към 31.03.2022 г. | 9 602 хил.лв. |
| 2. Сума на активите съгласно одитиран ГФО към 31.12.2021 г. | 9 068 хил. лв. |
| 3. По-ниската стойност измежду стойностите по т. 1 и т. 2 | 9 068 хил. лв |
| 4. Праг от 2 на сто от стойността по т. 3 | 181 360 лв. |

Следователно, приложимият праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК за конкретната сделка по отдаване за временно и възмездно ползване на складова площ от 1 277,44 /хиляда двеста седемдесет и седем и 0,44/ м², както и офис помещение в склад Г2 с площ от 89,25 (осемдесет и девет и 0,25) м² е **181 360 лв.**

Съгласно чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК, стойността на предоставяното за ползване имущество е **293 160 лв.**, стойността на сделката съгласно приложената към настоящия доклад пазарна оценка на актива, който се отдава под наем. Както беше упоменато по-горе обективно е невъзможно Дружеството да посочи балансовата стойност на складова площ от 1 277,44 /хиляда двеста седемдесет и седем и 0,44/ м², както и офис помещение в склад Г2 с площ от 89,25 /осемдесет и девет и 0,25 м² /, респективно да се определи коя е по-високата стойност между балансовата стойност и пазарната му цена. Затова,

Дружеството е взело за релевантна стойността на актива, който се отдава под наем, съгласно изготвената и представената към писмените материали пазарна оценка.

Стойността 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 ИОСА на Дружеството.

IV. В чия полза се извършва сделката: (чл. 33, 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 за Дружеството и разпределянето ѝ като дивидент към акционерите му. Ползата за „БПД Лоджистикс“ ЕООД се изразява във възможността да ползва наетите от него площи в БПД Русе, както и да наеме нови площи, във връзка с нарастване на дейността му.

V. Други съществени елементи, за да е информацията пълна и да не е подвеждаща: (чл. 33, 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, същият ще бъде сключен за срок до 01.01.2024 г.

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), докладът е фокусиран върху предоставяне на 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 вземанията, 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. 33, 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. 33, 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 Индустиален 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 Индустиален 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) с лице, което притежава пряко повече от 25 на сто от капитала на Дружеството, 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 овластителното решение.

VIII. Относно сделки със заинтересовани лица – пазарната оценка на сделката по чл. 114а, ал. 6 от ЗППЦК (чл. 33, 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. 5, както и чл. 114а, ал. 6 от ЗППЦК, СД е поръчал изготвянето на две пазарни оценки – едната за определяне на пазарната стойност на актива, който ще се отдава под наем и втората за определяне на пазарната стойност на наема. Двете оценки са част от писмените материали към събранието на акционерите, насрочено за 11.07.2022 г.

При определянето на стойността на сделката е взето предвид изискването на чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК, съгласно което, стойността на предоставяното за ползване имущество по ал. 1, т. 1 е по-високата между пазарната цена и стойността му съгласно последния одитиран финансов отчет на дружеството. 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 две оценки на „МАРК – ФРП КОНСУЛТ“ ЕООД, представявано от управителя Фантина Рангелова. Представените оценки отразяват заключението на оценителя на пазарната стойност на активите, които ще бъдат отдадени под наем на „БПД Лоджистикс“ ЕООД, както и на пазарната стойност на наемната цена.

Съгласно изготвената пазарна оценка към 03.06.2022 г., пазарната стойност на имуществото, което ще се отдаде под наем възлиза на **293 160 лв.**

Съгласно изготвената пазарна оценка към 03.06.2022 г. пазарната стойност на месечния наем за складово помещение е **2.70 EUR или 5.29 лв. на кв. м. и за офис помещение е 2.70 EUR или 5.32 лв. на кв. м.**

Въз основа на информацията, представена по-горе, СД счита, че предлаганата сделка по сключване на допълнителен анекс към договор за наем, 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 мотивирания доклад.

X. Описание на икономическата изгода за публичното дружество от сделката (чл. 33, ал. 1, т. 5 от Наредба № 2):

„БПД Лоджистикс“ ЕООД е ключов клиент за Дружество от гледна точка на притежавания индустриален имот в гр. Русе, тъй като към датата на изготвяне на настоящия мотивиран доклад е наел значителна част от складовите помещения в

логистичен парк БПД Русе. Във връзка с планираната дейност на „БПД Лоджистикс“ ЕООД, последното е предвидило наемане на допълнителни складови площи в притежавания от Дружеството логистичен парк. Сключването на допълнителен анекс към договор за наем с наемател, макар и явяващо се свързано лице, при пазарни условия, би 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