

БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ*Рискове, свързани с дейността на обслужващото дружество*

Съгласно закона Дружеството е задължено да възложи управлението на притежаваните имоти, включително, но не само, извършването на строежи и подобрения, събирането на наеми, поддръжката и ремонтите, както и воденето на счетоводна отчетност, на едно или повече обслужващи дружества. В тази връзка неизпълнението на договорните задължения от страна на обслужващите дружества би имало сериозен негативен ефект върху дейността и финансовите резултати на Дружеството. С цел намаляване на този риск, СД на Дружеството ще анализира историята, опита, репутацията и ръководния им персонал преди влизане в договорни взаимоотношения с едно или няколко обслужващи дружества.

Риск от сделки със свързани лица при условия, различни от пазарните

Възможно е, предвид специфичната групова структура, голяма част от сделките на Дружеството да бъдат със свързани лица и по различни причини те да бъдат сключени при условия, различаващи се от пазарните. Доколкото сделките със свързани лица при публичните дружества се подчиняват на особен разрешителен режим и значително по-високи от стандартните изисквания за разкриване на информация, вероятността за реализиране на този риск е по-скоро теоретична.

Риск от промяна в акционерната структура

Предвид факта, че е публично търгувана компания, Дружеството е изложено на рискове, свързани с евентуална промяна на собствеността върху акциите от капитала му. Съществен дял от акциите на Дружеството може да бъде придобит от лица с различна визия и намерения относно развитието на компанията, което може да окаже съществен неблагоприятен ефект върху финансовото ѝ състояние и/или резултатите ѝ.

Риск от съдебни спорове или други извънсъдебни процедури, или действия

Дружеството може да бъде изложено на риск от завеждане на съдебни дела срещу него от негови наематели или други контрагенти. Ищците в този вид дела срещу Дружеството може да търсят възстановяване на големи или неопределени суми, или други обезщетения, които могат да имат ефект върху способността на Дружеството да

БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ

осъществява своята дейност, а размерите на потенциалните загуби от такива съдебни дела е възможно да останат неизвестни за продължителен период от време. Разходите за защита по бъдещи съдебни дела могат да бъдат значителни. Възможна е също отрицателна реклама, свързана със съдебни дела срещу Дружеството, която може да накърни репутацията му, независимо дали твърденията са основателни и са признати за виновни в крайна сметка. Поради това, съдебните спорове могат да имат неблагоприятен ефект върху бизнеса на дружеството, финансовото му състояние и/или резултатите от неговите операции.

На Дружеството не е известно съществуването на административни, граждански, арбитражни или наказателни производства, които биха могли в значителна степен да повлияят на финансовото положение или оперативните му резултати.

V. Пазари и продажби

Към 31.12.2019 г. Дружеството притежава два имота, придобити в рамките на извършване на дейността по чл. 4 от ЗДСИЦ.

За 2019 г. Дружеството няма реализирани нетни приходи от продажби на имоти.

VI. Информация по въпроси, свързани с екологията и служителите

Дейността на Дружеството не е свързана с възможност за екологични проблеми и дружеството не отчита екологичния риск като специфичен за Дружеството.

Към 31.12.2019 г. дружеството има 1 (един) служител.

VII. Докладване на нефинансова информация

Съгласно изискванията на Директива 2014/95/EU на Европейския парламент за докладване на нефинансова информация и разпоредбите на Закона за счетоводството за част от компаниите възниква задължение за публикуват нефинансова информация самостоятелно или като част от годишните доклади за дейността.

Задължението възниква за големи предприятия от обществен интерес, които към 31 декември на отчетния период надвишават критерия за среден брой служители през финансовата година от 500 души. Предприятия от обществен интерес са: публичните

БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД СИЦ

дружества и други емитенти на ценни книжа; кредитни институции; финансови институции; застрахователи и презастрахователи, пенсионноосигурителни дружества и управляваните от тях фондове; инвестиционни посредници; търговски дружества, които произвеждат, пренасят и продават електрическа енергия и топлоенергия; търговски дружества, които внасят, пренасят, разпределят и транзитират природен газ; търговски дружества, които предоставят водоснабдителни, канализационни и телекомуникационни услуги; „Български държавни железници“ ЕАД и дъщерните му предприятия.

Като големи предприятия са дефинирани такива с нетни приходи от продажби - 76 млн. лв. или балансова стойност на активите – 38 млн. лв.

Предвид посочените в Закона за счетоводството може да бъде направен извод, че за Дружеството не възниква задължение за докладване на нефинансова информация самостоятелно или като част от доклада на СД.

VIII. Резултати от дейността

Към 31.12.2019 г. Дружеството регистрира финансов резултат преди облагане с данъци в размер на 83 хил. лв. в сравнение с отчетения през 2018 г. отрицателен финансов резултат преди облагане на стойност 38 хил. лева.

Таблица № 1

(в хил.лв.)

СОБСТВЕН КАПИТАЛ	2017	%	2018	%	2019
I. Основен капитал	650	0%	650	307.69%	2 650
II. Резерви	0	100%	276	-1.45%	272
III. Финансов резултат					
1. Натрупана печалба (загуба) в т.ч.:					
неразпределена печалба	-52	31%	-68	55.88%	-106
непокрита загуба	0	0%	0	0%	0
еднократен ефект от промени в счетоводната политика	-52	31%	-68	55.88%	-106
2. Текуща печалба	0	0%	0	0%	0
3. Текуща загуба	0	0%	0	0%	83
Общо за група III:	-16	138%	-38		0
Общо за група III:	-68	56%	-106	-78.30%	-23
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" (I+II+III):	582	41%	820	253.54%	2 899

БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ

Към 31.12.2019 г. Дружеството регистрира положителен нетен финансов резултат в размер на 83 хил. лв. в сравнение с отчетения през 2018 г. отрицателен нетен финансов резултат на стойност 38 хил. лева.

Таблица № 2

(в хил. лева)

	2017	%	2018	%	2019
ОПЕРАТИВЕН ФИНАНСОВ РЕЗУЛТАТ	(38)	-25%	(34)	-11%	84

За 2019 г. Дружеството отчита оперативна печалба на стойност 84 хил. лв., в сравнение с регистрираната за 2018 г. оперативна загуба на стойност 34 хил. лв.

Разходи за основна дейност по категории дейности

Таблица № 3

(в хил. лв.)

РАЗХОДИ	2017	%	2018	%	2019
А. Разходи за дейността					
І. Разходи по икономически елементи					
1. Разходи за материали	0	0%	0	0%	0
2. Разходи за външни услуги	28	-3,57%	27	14,81%	31
3. Разходи за амортизации	1	0%	1	0%	1
4. Разходи за възнаграждения	8	-37,5%	5	-20%	4
5. Разходи за осигуровки	1	0%	1	-100%	0
6. Балансова стойност на продадени активи (без продукция)	0	0%	0	0%	0
7. Изменение на запасите от продукцията и незавършено производство	0	0%	0	0%	0
8. Други, в т.ч.:	0	0%	0	0%	1
обезценка на активи	0	0%	0	0%	0
провизии	0	0%	0	0%	0
Общо за група І:	38	-10,53%	34	8,82%	37

За 2019 г. Дружеството отчита разходи по икономически елементи в размер на 37 хил. лв., което представлява нарастване на разходите по икономически елементи с 8,82 % в сравнение със стойността им за 2018 г. в размер на 34 хил. лева.

Финансови показатели

- Ликвидност

БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД СИЦ

Способността на Дружеството да погасява дълговете си в срок е изразена чрез коефициентите по-долу.

Таблица № 4

	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.
Коефициент на обща ликвидност	10.98	819.00	37.67
Коефициент на бърза ликвидност	10.98	819.00	37.67
Коефициент на незабавна (финансова) ликвидност	10.98	819.00	20.72
Коефициент на абсолютна ликвидност	10.98	818.00	20.72

Коефициент на обща ликвидност

Този показател е един от най-рано формулираните и се смята за универсален. Той представя отношението на краткотрайните активи към краткосрочните пасиви. Към 31.12.2019 г. стойността на коефициента на обща ликвидност е 37,67 и намалява стойността си спрямо 2018 година. През 2019 г. спрямо 2018 г. текущите активи на дружеството намаляват със 17,22 %, при нарастване на текущите пасиви .

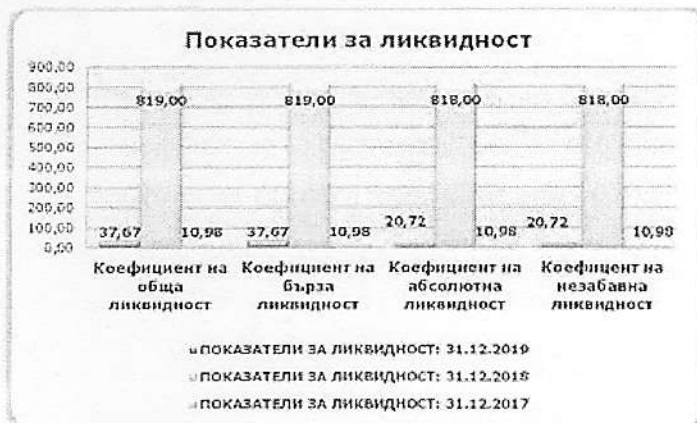
Коефициент на бърза ликвидност

Този показател представя отношението на краткотрайните активи минус материалните запаси към краткосрочните пасиви. Неговият традиционен размер, определящ стабилност на компанията е около 0.5. Стойността на коефициента на бърза ликвидност към 31.12.2019 г. е 37,67 и намалява стойността си спрямо 2018 година. През текущия финансов период, както и през предходните две финансови години, наблюдаваме нулева стойност на материалните запаси.

Коефициент на абсолютна ликвидност

Коефициентът на абсолютна ликвидност се изчислява като съотношение на паричните средства и краткосрочните задължения. През 2019 г. стойността на коефициента за абсолютна ликвидност е 20,72 и намалява спрямо 2018 г. През периода се отчита намаление на паричните средства от 54,40 % и нарастване на текущите пасиви.

БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД СИЦ



Капиталови ресурси

Показатели за задлъжнялост

Чрез показателите на финансова автономност и финансова задлъжнялост се отчита съотношението между собствени и привлечени средства в капиталовата структура на дружеството. Високото равнище на коефициента на финансова автономност, респективно ниското равнище на коефициента на финансова задлъжнялост са гаранция, както за инвеститорите /кредиторите/, така и за самите собственици, за възможността на дружеството да плаща регулярно своите дългосрочни задължения.

Таблица № 5

	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.
Коефициент на дълга към активите	0.0906	0.0012	0.0203
Коефициент на финансова автономност	10.0345	820.0000	48.3167
Коефициент на задлъжнялост	0.0997	0.0012	0.0207

Коефициент за финансова автономност

Показва какъв процент от общата сума на дълга е собствения капитал на дружеството. Към 31.12.2019 г. стойността на този показател е 48,3167 и бележи спад в сравнение с 2018 година. През 2019 г. спрямо 2018 г. собственият капитал на дружеството е увеличен с 253,54%, а сумата на дълга на дружеството нараства.

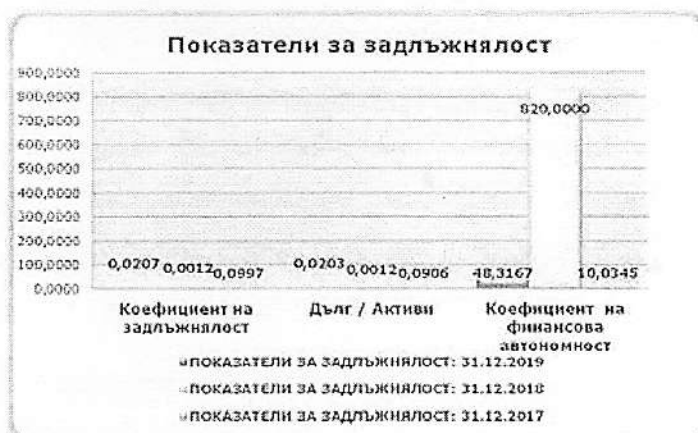
БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ

Коефициент на задлъжнялост

Към 31.12.2019 г. стойността на коефициента на задлъжнялост е 0,0207 и леко нараства спрямо стойността през 2018 година. През 2019 г. в сравнение с 2018 г., дружеството отчита нетекущи пасиви спрямо нулевата им стойност през 2018 г., при нарастване и на текущите пасиви, като собственият капитал на дружеството се увеличава с 253,54 %

Съотношение дълг към обща сума на активите

Съотношението Дълг/Активи показва директно какъв процент от активите на дружеството се финансира чрез дълг. Към 31.12.2019 г. стойността на съотношението Дълг/Активи е 0,0203. През 2019 г. спрямо 2018 г. сумата на дълга на Дружеството нараства с 59 хил. лв. при нарастване на сумата на активите с 2 138 хил. лв.



ПОКАЗАТЕЛИ НА РЕНТАБИЛНОСТ

Таблица № 6

	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.
Рентабилност на Основния Капитал	-0.025	-0.058	0.031
Рентабилност на Собствения Капитал (ROE)	-0.027	-0.046	0.029
Рентабилност на Активите (ROA)	-0.025	-0.046	0.028

Рентабилност на Собствения капитал (ROE)

Показателят за Рентабилност на Собствения капитал се изчислява като нетния финансов резултат на дружеството се изрази като процент от собствения капитал. Това

гр. София 1407, ул. „Филип Кутев“ № 137, бл. 1, ет. 2, ЕИК № 203645531,

e: iro@bpdplc.com, t: 359 2 868 13 74, www.bpdreit.com

стр. 42

БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ

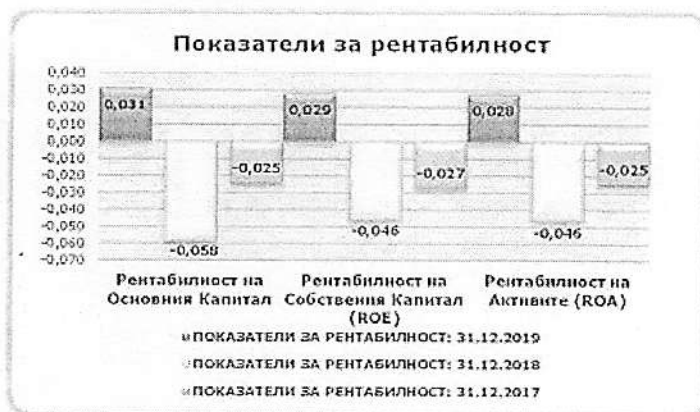
съотношение измерва абсолютната възвращаемост за акционерите по отношение на техните абсолютни инвестиции. През отчетната финансова година стойността на коефициента на Рентабилност на собствения капитал е положителен, поради отчетената от дружеството печалба. Към 31.12.2019 г. този показател е 0,029 и показва, че през годината един лев собствен капитал носи 0,029 лв. балансова печалба. През 2019 г. спрямо 2018 г. собственият капитал на дружеството нараства с 253,54 %.

Рентабилност на активите (ROA)

Показателят показва ефективността на използване на общите активи. Към 31.12.2019 г. показателят за Рентабилност на активите нараства и е 0,028. През 2019 г. спрямо 2018 г. дружеството отчита нетен финансов резултат печалба, а сумата на актива нараства с 260,41 %.

Рентабилност на Основния капитал

Към 31.12.2019 г. коефициентът е в размер на 0,031. През 2019 г. спрямо 2018 г., основният капитал на дружеството е увеличен, като нетният финансов резултат е печалба.



УПРАВЛЕНСКИ ПОКАЗАТЕЛИ

Таблица № 7

	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.
ЕБИТДА	-37	-33	84
ЕБИТ	-38	-34	83

БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ

IX. Всички важни събития, настъпили след дата на съставяне на годишния финансов отчет

В края на 2019 г. се появиха новини от Китай за регистрирани случаи на зараза с COVID-19 (Коронавирус). Ситуацията в края на годината се определяше като контролируема и не се очакваше заразата да прехвърли границите на Китай и да достигне европейските държави, включително да достигне до България. През първите няколко месеца на 2020 г. се наблюдаваше експоненциално нарастване на вируса, като отрицателното му въздействие върху здравните и социалните системи на държавите от Европейския съюз набра скорост. Водещи медицински експерти не се ангажират с прогнози за периода на разпространението на заразата, поради което към момента на съставяне на настоящия доклад не могат да се направят и прогнози за последиците върху световната и в частност българската икономика. Към датата на изготвянето на доклада, ситуацията е все още в процес на развитие, като се очаква пик на заразените с COVID-19 и в България, след което броят на заразените рязко да намалее и едва след това да се извърши преценка за размера на вредите върху българската икономика. В създалата се необичайна и непредвидима ситуация и отчитайки специфичния предмет на дейност на дружеството – инвестиране в и отдаване под наем на индустриални площи ръководството счита, че към настоящия момент заразата с COVID-19 няма пряко въздействие върху Дружеството. Ръководството ще продължи да наблюдава потенциалното въздействие и ще предприеме всички възможни стъпки за смекчаване на евентуалните неблагоприятни ефекти върху Дружеството като цяло и неговите акционери.

БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД СИЦ

Към датата на съставяне на отчета е възстановена сумата от бюджета в размер на 297 хил. лв. както и е погасено задължението към бюджета в размер на 4 хил.лв. и задълженията към свързани лица в размер на 6 хил. лв.

X. Вероятно бъдещо развитие на дружеството

През 2020 г. Дружеството ще продължи да търси атрактивни възможности за разрастване на портфейла си от индустриални площи, генериращи стабилни доходи от наеми, въпреки констатирания през 2019 г. спад на пазара на индустриални имоти в България. (вж. статията от вестник „Капитал“ „ Слаб пазар на индустриални имоти в България през 2019 г.“ от 06.01.2020). Дейността си, Дружеството ще извършва чрез тримата си директори. Не се планира наемане/развиване на персонал.

XI. Действия в областта на научноизследователската и развойна дейност

Поради специфичния предмет на дейност Дружеството не осъществява научни изследвания и разработки.

XII. Информация за придобиване на собствени акции, изисквана по реда на чл. 187д от Търговския закон

1. Броят и номиналната стойност на придобитите и прехвърлените през годината собствени акции, частта от капитала, която те представляват, както и цената, по която е станало придобиването или прехвърлянето

През 2019 г. не са придобивани и не са прехвърляни собствени акции на дружеството.

2. Броят и номиналната стойност на притежаваните собствени акции и частта от капитала, която те представляват.

Дружеството не притежава собствени акции.

XIII. Информацията, изисквана по реда на чл. 247 от Търговския Закон

1. Възнагражденията, получени общо през годината от членовете на съветите

гр. София 1407, ул. „Филип Кутев“ № 137, бл. 1, ет. 2, ЕИК № 203645531,

e: iro@bpdplc.com, t: 359 2 868 13 74, www.bpdreit.com

стр. 45

БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД СИЦ

Получените от независимия член на СД възнаграждения за 2019 г. са в размер на 1200.00 лв. Останалите членове на СД не получават и не са получавали възнаграждение.

2. Придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на съветите през годината акции и облигации на дружеството

Членовете на СД на Дружеството не притежават акции от капитала на дружеството.

3. Правата на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на дружеството

Членовете на СД на Дружеството могат да придобиват свободно акции от капитала на Дружеството на регулиран пазар на ценни книжа при спазване на разпоредбите на Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти и Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

4. Участието на членовете на съветите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети

Таблица № 8

Име, фамилия	Участие в управителните и контролни органи на други дружества, участие като неограничено отговорни съдружници и прокуристи	Дружества, в които членът на Съвета на директорите упражнява контрол
Павел Бандилов	Член на управителния съвет на кооперация „Е-Банкооп“.	Няма
Илиян Йорданов	1. Неизпълнителен Член на Съвета на директорите на „Варна Лоджистикс“ ЕАД, ЕИК 175127692 2. Управител в „БПД 9“ ЕООД с ЕИК 204772268. 3. Управител в „БПД Рент“ ЕООД с ЕИК 205048346. 4. Управител в „БПД 10“ ЕООД с ЕИК 205264365.	Няма
Бойко Бойков	1. Управител на „Би Енд Ейч Имоти“ ЕООД, ЕИК 831009382 2. Управител на „Би Енд Ейч Адвайзърс“ ООД, ЕИК 203407942	1. „Би Енд Ейч Имоти“ ЕООД, ЕИК 831009382 – 75 % 2. „Би Енд Ейч Адвайзърс“ ООД, ЕИК 203407942 – 100%



БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ

Име, фамилия	Участие в управителните и контролни органи на други дружества, участие като неограничено отговорни съдружници и прокуристи	Дружества, в които членът на Съвета на директорите упражнява контрол
	3. Управител на „София Ленд Риъл истейт“ ООД, ЕИК 203261897 4. Управител на „Джи Ви Би Дивелъпмънт“ ООД, ЕИК 204544973	

5. Сключени през 2019 г. договори с членове на Съвета на директорите или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия

През 2019 г. не са сключвани подобни договори.

6. Планираната стопанска политика през следващата година, в т.ч. очакваните инвестиции и развитие на персонала, очакваният доход от инвестиции и развитие на дружеството, както и предстоящите сделки от съществено значение за дейността на дружеството

През 2020 г. Дружеството ще продължи да търси атрактивни възможности за разрастване на портфейла си от индустриални площи, генериращи стабилни доходи от наеми, въпреки констатирания през 2019 г. спад на пазара на индустриални имоти в България. Дейността си, Дружеството ще извършва чрез тримата си директори. Не се планира наемане/развиване на персонал.

Дружеството ще продължи да следва залегналата в Проспекта за емисията варианти инвестиционна политика и да следи пазара на индустриални площи с цел придобиване на имоти, отговарящи на възприетите от СД критерии.

През 2020 г. Дружеството ще продължава да спазва инвестиционната си политика, с цел увеличаване на възвращаемостта на своите акционери и намаление на несистемния риск на инвестиционния портфейл.



БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД СИЦ

XIV. Наличие на клонове на предприятието

Дружеството няма регистрирани клонове в страната и чужбина.

XV. Използваните от предприятието финансови инструменти

Дружеството не е използвало специални финансови инструменти при осъществяване на финансовата си политика, включително за управление и хеджиране на риска.

XVI. Допълнителна информация по Раздел VI „а“ от Приложение № 10 на Наредба № 2 на КФН

1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година

Към 31.12.2019 г. Дружеството регистрира нетни приходи от продажби в размер на 121 хил.лв.

2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента

2.1 Информация относно приходите, разпределени по основни категории дейност

Таблица № 9

(в хил.лв)

ПРИХОДИ	2017	%	2018	%	2019
А. Приходи от дейността					
І. Нетни приходи от продажби на:					

БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД СИЦ

(в хил.лв)

ПРИХОДИ	2017	%	2018	%	2019
1. Продукция	0	0%	0	0%	0
2. Стоки	0	0%	0	0%	0
3. Услуги	0	0%	0		15
4. Други	0	0%	0		106
Общо за група I:	0	0%	0		121
II. Приходи от финансираня	0	0%	0	0%	0
в т.ч. от правителството	0	0%	0	0%	0
Общо за група II:	0	0%	0	0%	0
III. Финансови приходи	0				
1. Приходи от лихви	30	-100%	0	0%	0
2. Приходи от дивиденди	0	0%	0	0%	0
3. Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти	0	0%	0	0%	0
4. Положителни разлики от промяна на валутни курсове	0	0%	0	0%	0
5. Други	0	0%	0	0%	0
Общо за група III:	30	-100%	0	0%	0
Б. Общо приходи от дейността (I + II + III):	30	-100%	0		121

2.2 Информация относно приходите, разпределени по вътрешни и външни пазари

Дружеството може да придобива право на собственост и други (ограничени) вещни права върху недвижими имоти само на територията на Република България. Дружеството не е придобивало право на собственост и други (ограничени) вещни права върху недвижими имоти през 2019 г.

2.3 Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на емитента

На 21.05.2019 г. Дружеството е придобило недвижим имот – поземлен имот с площ 15 999 кв.м. в гр. Бургас, местност Шосеен път, обл. Бургас, с идентификатор 07079.3.2088, от „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс 1“ ЕООД за сумата от 650 000 лв.

Заверено
с доклад

0566
Марияна
Сидридонска
Регистриран одитор



БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ

Нотариалният акт за покупко-продажбата е вписан в Службата по вписванията, гр. Бургас в том XVIII, акт 97 от 2019 г. Вписването е с вх. № 6069 от 21.05.2019 г.

На 11.11.2019 г. е проведено заседание на СД на Дружеството за даване на предварително одобрение и съгласие изпълнителният директор на Дружеството да сключи сделка с „Варна Лоджистикс“ ЕАД за учредяване на съвместен достъп и съвместно ползване на обслужващата сграда А-3 инфраструктура, а именно алеи, зелени площи, електропреносна мрежа (трафопост, кабелна мрежа, Главно разпределително табло) храняваща сградата до Главното разпределително табло, водоснабдителна и канализационна мрежа, колекторна мрежа, окабеляване за интернет. Вземането на решение от страна на СД на Дружеството е съобразено с изискванията на чл. 114, ал. 2 и чл. 114а, ал. 4, изречение последно от ЗППЦК.

На 12.11.2019 г., по силата на нотариален акт за покупко-продажба, вписан в Службата по вписванията, гр. Варна, том 83, акт 158 от 2019 г., Дружеството е придобило сграда в гр. Варна, кв. „Западна промишлена зона“, с площ 2 063 кв. м. Придобитата сграда А3 е на два надземни етажа с общо РЗП 2 419 кв. м., състояща се склад с РЗП 1 776.81 кв. м., шоурум – първо ниво от 286.62 кв. м. и второ ниво от 355.37 кв. м. общо шоурум РЗП 641.99 кв.м.

3. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период

Освен докладваните в т. 3 от настоящия доклад сделки, през 2019 г. свързано лице на Дружеството е и „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс 2“ ЕООД.

„Бългериън Пропърти Девелъпмънтс 2“ ЕООД е обслужващо дружество на „БПД Индустириален Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ, както и наемодател във връзка с наетия офис. За периода 01.01.2019 – 31.12.2019 г. са осъществени следните сделки с „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс 2“ ЕООД (БПД 2 ЕООД):

БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ

В хил. лева

Вид на сделката	31.12.2019	31.12.2018
Наем офис	1	1
Обслужващо дружество	9	1

4. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му

Към 31.12.2019 г. не са налице събития или показатели с необичаен за емитента характер.

5. Информация за сделки, водени извънбалансово през 2019 г.

През 2019 г. не са сключвани сделки, водени извънбалансово.

6. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина.

Към 31.12.2019 г. Дружеството не притежава дялови участия в други дружества.

7. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем

Дружеството няма сключени договори за заем в качеството си на заемополучател.

8. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем

Дружеството няма сключени договори за заем в качеството си на заемодател.

9. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период

Към 31.12.2019 г. Дружеството е издало емисия ценни книжа варианти. Към края на 2019 г. вариантопритежателите са упражнили част от притежаваните от тях варианти, в



резултат на което е пристъпено към увеличение на капитала на Дружеството от 650 000 лв. на 2 650 000 лв., разпределени в съответния брой акции, с номинална стойност 1 лев. В резултат на успешното увеличение на капитала, Дружеството е придобило сграда в гр. Варна, кв. „Западна промишлена зона“, с площ 2 063 кв. м.

Придобитата сграда АЗ е на два надземни етажа с общо РЗП 2 419 кв. м., състояща се склад с РЗП 1 776.81 кв. м., шоурум – първо ниво от 286.62 кв. м. и второ ниво от 355.37 кв. м. общо шоурум РЗП 641.99 кв.м.

10. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати

Ръководството на Дружеството няма публикувани прогнози относно финансовите резултати за 2019 г., респективно не е коригирал такива прогнози.

11. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност

Дружеството ще продължи да следва инвестиционната политика, заложена в Проспекта за издаване на емисия варианти, одобрен от КФН с Решение 1085- Е от 22.11.2018 г., като придобие имоти, отговарящи на профила му. Средствата за придобиване на нови индустриални площи ще бъдат осигурени с упражняване на останалата част от записаните безналични, свободно прехвърляеми, поименни варианти на Дружеството.

12. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група

През разглеждания период не е настъпила промяна в основните принципи на управление на Дружеството.

БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ**13. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове**

При описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска следва да се има предвид, че нито ЗППЦК, нито Националният кодекс за корпоративно управление дефинират вътрешно-контролна рамка, която публичните дружества в България да следват. Ето защо за целите на изпълнението на задълженията на дружеството по чл. 100н, ал. 8, т. 4 от ЗППЦК при описанието на основните характеристики на системите са ползвани рамките на Международен одиторски стандарт 315.

Общо описание на системата за вътрешен контрол и управление на риска

В Дружеството функционира система за вътрешен контрол и управление на риска, която гарантира ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация. Системата е изградена и функционира и с оглед идентифициране на рисковете, съпътстващи дейността на Дружеството и подпомагане тяхното ефективно управление. СД носи основната отговорност по отношение на изграждане на системата за вътрешен контрол и управление на риска. Той изпълнява, както управляваща и насочваща функция, така и текущ мониторинг.

Текущият мониторинг от СД се състои в оценяване дали системата е подходяща все още за Дружеството в условията на променена среда, дали действа както се очаква и дали се адаптира периодично към променените условия. Оценяването е съразмерно с характеристиките на Дружеството и влиянието на идентифицираните рискове.

Контролна среда

Контролната среда включва функциите за общо управление и ръководните такива, както и отношението, информираността и действията на СД, отговорен за управлението в широк смисъл и отговорното управление по отношение на вътрешния контрол.

БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД СИЦ**Процес за оценка на рисковете на Дружеството**

Процесът на оценка на рисковете представлява базата за начина, по който СД на Дружеството определя рисковете, които следва да бъдат управлявани. СД на Дружеството идентифицира следните видове рискове, относими към Дружеството и неговата дейност: общи (систематични) и специфични (несистематични) рискове.

Систематичните рискове са свързани с макросредата, в която Дружеството функционира, поради което в повечето случаи същите не подлежат на управление от страна на ръководния екип.

Несистематични рискове са пряко относими към дейността на Дружеството и зависят предимно от корпоративното ръководство. За тяхното минимизиране се разчита на повишаване ефективността от вътрешно-фирменото планиране и прогнозиране, което осигурява възможности за преодоляване на евентуални негативни последици от настъпило рисково събитие.

Общият план на ръководството на Дружеството за управление на риска се фокусира върху непредвидимостта на финансовите пазари и се стреми да сведе до минимум потенциалното отрицателно въздействие върху финансовото състояние на Дружеството.

Всеки от рисковете, свързани с държавата – политически, икономически, кредитен, инфлационен, валутен – има самостоятелно значение, но общото им разглеждане и взаимодействието между тях формират цялостна представа за основните икономически показатели, пазарните условия, конкурентните условия в страната, в която съответното Дружество осъществява своята дейност.

Подробно описание на рисковете, характерни за дейността на Дружеството, са представени по-горе в настоящия доклад.

Информационна система и свързаните с нея бизнес процеси, съществени за финансовото отчитане и комуникацията

Информационната система, съществена за целите на финансовото отчитане, която включва счетоводната система, се състои от процедури и документация, разработени и установени с цел:

БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ

- инициране, отразяване, обработка и отчитане на сделки и операции на Дружеството (както и събития и условия) и поддържане на отчетност за свързаните активи, пасиви и собствен капитал;
- разрешаване на проблеми с неправилна обработка на сделки и операции, като например, автоматизирани файлове за неуточнени позиции на информация и процедури, следвани за своевременно коригиране на задържаните неуточнени позиции;
- обработка и отчитане на случаи на заобикаляне на системите или преодоляване на контролите;
- прехвърляне на информацията от системите за обработка на сделките и операциите в главната книга;
- обхващане на информация, съществена за финансовото отчитане на събития и условия, различни от сделки и операции, като например амортизация на материални и нематериални активи и промени в събираемостта на вземанията; и гарантиране, че изискваната за оповестяване от приложимата обща рамка за финансово отчитане информация е събрана, отразена, обработена, обобщена и, че тя е подходящо отчетена във финансовия отчет.

Комуникацията от страна на Дружеството на ролите и отговорностите във финансовото отчитане и на важни въпроси, свързани с нея, включва осигуряването на разбиране за индивидуалните роли и отговорности, свързани с вътрешния контрол върху нея. Тя включва такива въпроси като например степента, в която счетоводния екип разбира по какъв начин дейностите му в информационната система за финансово отчитане, са свързани с работата на други лица и средствата за докладване на изключения към корпоративното ръководство.

Комуникацията се осъществява въз основа на правила за финансово отчитане. Откритите канали за комуникация помагат за гарантиране, че изключенията се докладват и за тях се предприемат действия.

Текущо наблюдение на контролите

БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД СИЦ

Текущото наблюдение на контролите е процес за оценка на ефективността на резултатите от функционирането на вътрешния контрол във времето. То включва съвременна оценка на ефективността на контролите и предприемане на необходимите оздравителни действия. СД извършва текущо наблюдение на контролите чрез текущи дейности, отделни оценки или комбинация от двете. Текущите дейности по наблюдение често са вградени в нормалните повтарящи се дейности на Дружеството и включват регулярни управленски и надзорни дейности.

14. Информация за настъпили промени в управителния орган на дружеството

За отчетния период 01.01.2019 г. - 31.12.2019 г. не са настъпвали промени в управителния орган на Дружеството. Дружеството е с едностепенна система на управление – СД в следния състав:

- Павел Бандилов – Изпълнителен директор
- Илиян Йорданов – член на СД и прокурист
- Бойко Бойков – независим член на СД

15. Информация за известните на дружеството договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

На Дружеството не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

16. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

Няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

17. Данни за директора за връзки с инвеститорите

гр. София 1407, ул. „Филип Кутев“ № 137, бл. 1, ет. 2, ЕИК № 203645531,
e: iro@bpdplc.com, t: 359 2 868 13 74, www.bpdreit.com

БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД СИЧ

Към 31.12.2019 г. директор за връзки с инвеститорите на дружеството е Иван Даскалов:

тел. +359 (0)2 988 24 13, +359 887 632 572

e-mail: iro@bpdplc.com

XVII. Промени в цената на акциите на дружеството от 01.01.2019 г. – 31.12.2019 г.

Акциите на Дружеството се търгуват на БФБ, като през отчетния период не е имало сделки. Представена е графика за периода, която онагледява липсата на сделки за периода от 01.01.2019 г. до 31.12.2019 г.

Сделки Текуща сесия История

01.01.2019 31.12.2019 28R - БПД Индустириален Фонд за Недвижими Им.

Сделки

Дата/Час	Код	Име	Цена	Брой	Сума
null	null	null	null	null	null

Справка за резултатите / период от 01.01.2019 до 31.12.2019, търсене по компания 28R - БПД Индустириален Фонд за Недвижими Имоти АД СИЧ

XVIII. Друга информация по преценка на дружеството

Дружеството преценява, че не е налице друга информация, която да не е публично оповестена от Дружеството и която би била важна за акционерите и инвеститорите при вземането на обосновано инвеститорско решение.

БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ

Декларацията за корпоративно управление на дружеството към 31.12.2019 г. съгласно изискването на чл. 100н, ал. 8 във връзка с ал. 7 на ЗППЦК е представена като самостоятелен документ, представляващ неразделна част от настоящия доклад.

27.03.2020г.

гр. София



Павел Бандилов, изпълнителен директор на

„БПД Индустирален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ

заверено
доклад

