

Заверено  
с доклад

Ив. Мела  
Смирдонова  
Ван Одитор



**БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ**

„В законово определения срок, Ви уведомяваме, че в резултат на упражняване на права по емисия варианти ISINBG9200001188, са записани и изцяло заплатени 2 000 000 броя акции, с номинална стойност 1 лев. Предвид това, към края на месец август 2019г., размерът на капитала на дружеството се е променил от 650 000 лв. на 2 650 000 лв. разпределени в съответния брой акции, с номинална стойност 1 лев. Увеличението на капитала на дружеството е вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията, с вписване 20190812134834 от 12.08.2019 г.

На **10.09.2019 г.** Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността протокол от проведено на 10.09.2019 г. извънредно общо събрание на акционерите. На проведеното събрание, на което бяха представени 100% от капитала на дружеството са взети следните решения:

- Общото събрание на акционерите на „БПД Индустиален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ дава своето предварително одобрение и съгласие по реда на чл. 114 и сл. от ЗППЦК публичното дружество да придобие недвижим имот в гр. Варна, представляващ обособена част от „Логистичен парк Варна“ – складова база А-3, намиращ се в гр. Варна, ул. Перла 26, с идентификатор 10135.3514:130.101, със застроена площ 2 063 кв.м. и РЗП 2 419 кв.м., от „Варна Лоджистикс“ ЕАД с ЕИК 175127692, със седалище и адрес на управление гр. София 1407, район Лозенец, ул. „Филип Кутев“ № 137, административна сграда 1, ет. 2, представлявано от изпълнителния директор Филип Атанасов Пашов, за сумата от 1 478 750 лв. (един милион и четиристотин седемдесет и осем хиляди седемстотин и петдесет лева) без ДДС, която сделка е в полза и на двете страни.“

- Общото събрание на акционерите на „БПД Индустиален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ приема решение чл. 11, ал. 1 от Устава да добие следната редакция:

- *„Чл. 11. (1) (Изм. 24.02.2016 г., Изм. ОСА 10.09.2019 г. - отразено е извършено увеличаване на капитала по решение на СД след упражняване на варианти) Капиталът на дружеството е 2 650 000 (два милиона шестстотин и петдесет хиляди) лева, разпределен на 2 650 000 (два милиона шестстотин и петдесет хиляди) броя обикновени безналични акции с право на глас и с номинална стойност 1 (един) лев всяка.“*



0555  
Смиритонова  
Регистриран одитор

**БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ**

На **10.09.2019** г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността уведомление с правно основание: чл. 100ш, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК, във връзка с чл. 14, ал. 1, т. 21 от Наредба № 15 от 05.05.2004 г. за воденето и съхраняването на регистрите на Комисията за финансов надзор относно: Обявяване в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на промяна в Устава на „БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ, във връзка с прието решение на извънредно общо събрание на акционерите на дружеството, проведено на 10.09.2019 г. и издадено във връзка с чл. 15 от ЗДСИЦ от страна на КФН одобрение на промяна в устава на Дружеството.

На **27.09.2019** г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността уведомление на правно основание: чл. 100ш, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК, във връзка с чл. 14, ал. 1, т. 21 от Наредба № 15 от 05.05.2004 г. за воденето и съхраняването на регистрите на Комисията за финансов надзор относно: Обявяване в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на промяна в Устава на „БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ, във връзка с прието решение на извънредно общо събрание на акционерите на дружеството, проведено на 10.09.2019 г.

На **28.10.2019** г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността междинен финансов отчет за дейността на Дружеството през трето тримесечие на 2019 г.

На **12.11.2019** г., в изпълнение на изискванията на чл. 116б, ал. 3, т. 2 от ЗППЦК, Дружеството е представило протокол от проведено на 11.11.2019 г. заседание на СД, обективиращ вземането на решение за даване на предварително одобрение и съгласие за сключване на сделка, изразяваща се в осигуряване от страна на „Варна Лоджистикс“ ЕАД на достъп и ползване на инфраструктурата, обслужваща придобитата от Дружеството сграда АЗ.

На **13.11.2019** г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета - Уведомление по чл. 17 от Регламент № 596/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 16 април 2014 година относно пазарната злоупотреба (Регламент относно пазарната злоупотреба) и за отмяна на Директива 2003/6/ЕО на Европейския парламент

**БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД СИ**

и на Съвета и директиви 2003/124/ЕО, 2003/125/ЕО и 2004/72/ЕО на Комисията със следното съдържание:

В изпълнение на изискванията на чл. 17 от Регламента относно пазарната злоупотреба, ви уведомяваме, че в изпълнение на решение на извънредното общо събрание на акционерите на Дружеството на 10.09.2019 г. Дружеството придоби сграда в гр. Варна, в кв. „Западна промишлена зона“, с площ 2 063 кв. м. Сградата е на два надземни етажа, състояща се от Склад АЗ с РЗП 1 776.81 кв.м., Шоурум - първо ниво от 286.62 кв.м. и второ ниво от 355.37 кв.м. или общо РЗП 641.99 кв.м. Насрещна страна по сделката е „Варна Лоджистикс“ ЕАД, ЕИК 175127692.

Нотариалният акт за покупко-продажбата е вписан в Службата по вписванията, гр. Варна в том 83, акт 158 от 2019 г. Вписването е с вх. № 30078 от 12.11.2019 г.

**IV. Рискове, пред които е изправено дружеството**

Рисковете, свързани с дейността на Дружеството, могат най-общо да бъдат разделени на системни (общи) и несистемни (свързани конкретно с дейността му и отрасъла, в който то извършва дейност). Отделно инвеститорите във финансови инструменти на Дружеството са изложени и на рискове, свързани със самите вложения в ценни книжа (деривативни и базови)

**1. Системни рискове**

Общите (системни) рискове са тези, които се отнасят до всички икономически субекти в страната и са резултат от външни за Дружеството фактори, върху които то не може да оказва влияние. Основните методи за ограничаване на влиянието на тези рискове са събиране и анализиране на текущата информация и прогнозиране на бъдещото развитие по отделни и общи показатели.

**1.1. Политически риск**

През последните 25 години политическото и социално-икономическото развитие на страната преминава през различни етапи, като най-важният от тях е подготовката и последващото присъединяване на България към Европейския съюз на 1 януари 2007 г.

Въпреки глобалната финансова криза (2008-2012), през изминалите две десетилетия България постигна реален икономически растеж и финансова устойчивост, които дори да не се превръщат автоматично в политическа стабилност, определено повишиха доверието и подобриха имиджа на страната. Бъдещият растеж на икономиката, все пак, ще продължи да зависи от политическата воля за провеждане на икономически реформи и продължаващото следване на най-добрите пазарни практики на ЕС. Независимо от всички позитиви на членството на България в ЕС, няма гаранция, че правителството на страната ще провежда вярната икономическа политика и че ще успее да я администрира ефективно. Ако управлението на страната не успее да създаде финансова сигурност и предвидима среда за икономическите субекти в страната, това може да има съществен неблагоприятен ефект върху дейността на Дружеството, оперативните резултати и финансовото му състояние.

Самото присъединяване на България към ЕС, освен акт с огромно политическо значение, продължава да е свързано и с много предизвикателства. Те са породени не само от продължаващите реформи в България като част от процеса на интеграция в Общността, но и динамиката на развитие на процесите на интеграция в самия ЕС. Тези процеси са свързани със сериозни политически, икономически и институционални промени, които трудно успяват да съвместят интересите на всички страни-членки. Няма гаранция, че тези процеси ще приключат успешно, или че националният интерес на България ще бъде гарантиран. Няма гаранция и, че излизането на Великобритания от ЕС няма да предизвика задълбочаване на дезинтеграционните настроения в други страни от съюза и съответно да предизвика сериозни политически и икономически сътресения за всички страни-членки, включително България.

Извън контекста на членството в ЕС и вътрешнополитическите трудности, българската политическа система е уязвима и за евентуални икономически трудности, социална нестабилност, организирана престъпност и корупция. Една потенциална нестабилност на институциите в държавата може да има значителен неблагоприятен ефект върху дейността на Дружеството, оперативните резултати и финансовото му състояние.

Дружеството е уязвимо и за външнополитическите рискове и техните преки ефекти върху икономиката на страната.

**БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ****1.2. Макроикономически риск**

През четвъртото тримесечие на 2019 г. брутният вътрешен продукт (БВП) нараства с 3.5% спрямо съответното тримесечие на предходната година и с 0.7% спрямо третото тримесечие на 2019 г. според сезонно изгладените данни, изнесени от НСИ.

След спад през ноември, през декември промишленото производство остана на нивата от година по-рано, се констатира в месечния обзор на Министерство на финансите. През четвъртото тримесечие на 2019 г. участието в работната сила продължи да нараства на годишна база, подкрепено от увеличените възможности за заетост в икономиката и повишението на доходите. През декември както общият показател за бизнес климата, така и доверието на потребителите се повишиха. Бизнес климатът в строителството се подобри чувствително. По-благоприятни бяха и оценките за текущото състояние на предприятията в другите сектори.

Търсенето на заемни средства от частния сектор остана високо в края на 2019 г., като годишният растеж възлезе на 9.3%. Това се дължеше, от една страна, на фундаментални икономически фактори, а от друга и на по-високия положителен принос на кредитите, предоставени на финансови предприятия в края на годината. Растежът на кредитите на нефинансовите предприятия през декември се ускори до 5.9% при 5.4% месец по-рано. Това в голяма степен бе в синхрон с положителната динамика на бизнес климата, оценките на предприятията за текущата бизнес ситуация и краткосрочните индикатори.

Излишъкът по текущата сметка продължи да нараства, достигайки 9.7% от прогнозния БВП за единайсетте месеца на 2019 г, след като само през ноември балансът се повиши почти три пъти. Подобриенето през месеца отново се дължеше на по-високо салдо във външната търговия. Вносът както на стоки, така и на услуги остана със 7.2% по-нисък отколкото през ноември 2018 г. Търговията със страни извън ЕС (и основно с нефт и нефтопродукти) продължи да има основен принос за понижението. Същевременно износът за-пази нивото си от година по-рано, като спадът при услугите (телекомуникационни и застрахователни) бе напълно компенсиран от възходящата динамика при стоките.

**БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД СИЦ****1.3. Инфлационен/дефлационен риск**

Инфлационният риск представлява всеобщо повишаване на цените, при което парите се обезценят, потреблението спада в следствие на което съществува вероятност от спад на приходите и печалбите за фирмите.

Според информация публикувана от Националния статистически институт (НСИ)

Годишният темп на инфлацията в България се повиши до 3,8% през декември (Индекс на потребителските цени (ИПЦ)<sup>1</sup>) спрямо 3,0% през предходния месец, а средногодишната 3.1% (ИПЦ). В последния месец на 2019 година инфлацията стигна 7-годишен връх до най-високото си ниво от януари 2013 г. Месечната инфлация е 0,7%. През декември 2019 г. спрямо предходния месец цените на стоките и услугите са се увеличили в най-голяма степен при потребителските групи: развлечения и култура - увеличение със 7.5%; транспорт - с 1.1%; хранителни продукти и безалкохолни напитки - с 0.8% и ресторанти и хотели - с 0.6%;

За 2019 г. инфлацията в края на годината бе 3.1% (Хармонизиран индекс на потребителските цени (ХИПЦ)<sup>2</sup>), а средногодишната 2.5% (ХИПЦ). ХИПЦ за декември 2019 г. спрямо ноември 2019 г. е 100.8%, т.е. месечната инфлация е 0,8%. Според ХИПЦ през декември 2019 г. спрямо предходния месец цените на стоките и услугите в

<sup>1</sup> Индексът на потребителските цени е официален измерител на инфлацията в Република България. Той оценява общото относително изменение на цените на стоките и услугите, използвани от домакинствата за лично (непроизводствено) потребление, и се изчислява, като се прилага структурата на крайните парични потребителски разходи на българските домакинства. Основен източник на информация за разходите е изследването на бюджетите на домакинствата в страната. ИПЦ в година  $t$  се изчислява при структура на разходите от година  $t - 1$ .

<sup>2</sup> Хармонизираният индекс на потребителските цени е сравнима мярка на инфлацията на държавите от ЕС. Той е един от критериите за ценовата стабилност и за присъединяването на България към еврозоната. ХИПЦ, както и ИПЦ, измерва общото относително изменение в равнището на цените на стоките и услугите. Двата индекса се изчисляват от една и съща кошница от стоки и услуги и от едни и същи цени, но се различават по използваните тегла. ХИПЦ се изчислява с тегла, представляващи относителните дялове по групи стоки на индивидуалното и колективното потребление на всички домакинства (включително институционалните и чуждестранните) на икономическата територия на страната. Основен източник на информация за теглата са данните от националните сметки. ХИПЦ в година  $t$  се изчислява с тегла от година  $t - 2$ .

<sup>3</sup> Средногодишните индекси на потребителските цени измерват средното изменение на цените за дванадесетте месеца на текущата година спрямо средното изменение на цените за дванадесетте месеца на предходната година. Средногодишните индекси на потребителските цени са измерители на средногодишната инфлация.

**БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ**

потребителските групи са се променили, като най-голямо е увеличението при транспорт - с 2.1%; развлечения и култура - с 4.2%; ресторанти и хотели - увеличение с 0.9%; хранителни продукти и безалкохолни напитки - увеличение с 0.6%. Валутен риск

От 1997 г. в България действа система на валутен борд, съобразно която курсът на българската валута, левът, бе фиксиран първоначално към германската марка и след това, след създаването на Еврзоната, към еврото. Поддържането на системата на валутен борд се смята за особено съществен елемент от икономическата реформа в България и изисква продължаваща политическа подкрепа за водената не-инфлационна политика. Строгите правила на валутния борд, които изключват, както девалвацията (обезценяването) на курса, така и независимата монетарна политика, може да не отговарят на бъдещите потребности на българската икономика. Въпреки това се очаква, че системата на валутен борд ще бъде запазена, докато страната се присъедини към Еврзоната, но няма сигурност, че това ще бъде постигнато. Независимо, че България отговаря на формалните изисквания за членство, като пречка за присъединяването се сочи липсата на реална конвергенция на България към страните от Еврзоната, основно институционалните слабости и ниския жизнен стандарт. Дори България да бъде поканена за член на Еврзоната, няма гаранция при какви условия (курс на лева към еврото) ще стане това. Вероятно валутният риск би се повишил при приемане на България в Еврзоната, но този процес преминава през присъединяване на страната в банковия съюз и минимум две години в т.нар. „чакалня“, време, през което на кандидатстващата държава ще бъде осъществен мониторингов контрол, чиято цел е да провери дали са изпълнени условията за членство.

Доколкото българският лев е привързан към еврото, той носи и риска от промяна на валутния курс на еврото спрямо другите основни валути на международните финансови пазари, но механизмите за пренасяне на ефекта от подобно събитие върху дейността на дружеството са прекалено индиректни, за да може да се говори за значимо влияние.

Компанията няма разходи и приходи различни от местната национална валута.

**БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД СИ**

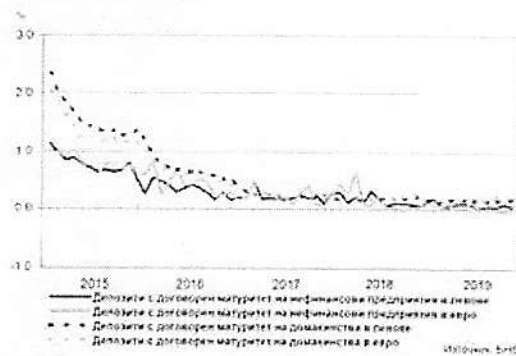
1.4. Лихвен риск

ОСНОВЕН ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ НА БНБ ПРЕЗ 2019 Г.: 0.00%



Лихвите по депозитите, които домакинствата са направили през декември, намаляват без изключение на годишна база, като на месечна основа на същите нива или паднаха минимално, става ясно от статистиката с предварителни данни на Българска народна банка (БНБ). При спестяванията на фирмите, които са правили договори в последния месец на миналата година, също има намаление, в сравнение преди година, като някои депозити са с отрицателна доходност.

**ДЕПОЗИТИ НА СЕКТОРИ НЕФИНАНСОВИ ПРЕДПРИЯТИЯ И ДОМАКИНСТВА (НОВ БИЗНЕС)**



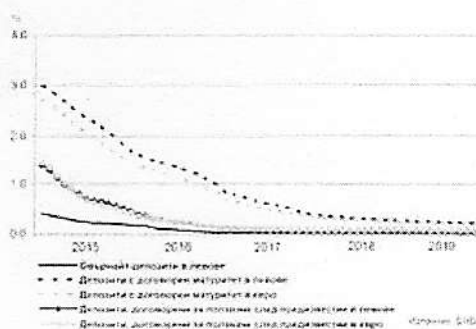
През декември 2019 г. средният лихвен процент по депозитите на домакинствата с договорен матуритет в левове се понижава на годишна база с 0,04 процентни пункта до 0,17%, а по тези в евро – с 0,02 пр.п. до 0,20%, изчислиха в централната банка. В сравнение с ноември 2019 г. средната лихва по спестяванията с договорен матуритет в левове се повишава с 0,03 пр.п., а по тези в евро спада с 0,03 пр.п...



## БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДЦИЦ

Централната банка отчита, че средните лихвени проценти по овърнайт-депозитите в левове и в евро през декември 2019 г. намаляват на годишна база с 0,01 пр.п. до 0,01%. При спестяванията с договорен матуритет в левове средната лихва се понижава с 0,06 пр.п. до 0,22%, а по тези в евро – с 0,04 пр.п. до 0,21%. В сравнение с година по-рано средният лихвен процент по депозитите, договорени за ползване след предизвестие, в левове спада с 0,02 пр.п. до 0,04%, а по тези в евро – с 0,01 пр. п. до 0,07%..

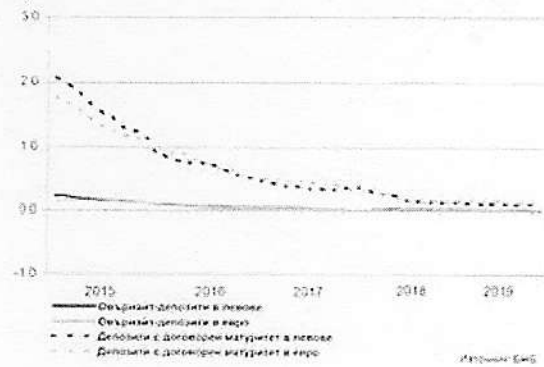
### ДЕПОЗИТИ НА СЕКТОР ДОМАКИНСТВА (САЛДА)



Средният лихвен процент по депозитите на бизнеса с договорен матуритет в левове спада на годишна база с 0,02 пр.п. до 0,05%, а по тези в евро – с 0,06 пр.п. до -0,04%. В сравнение с ноември средната лихва по спестяванията с договорен матуритет в левове намалява с 0,04 пр.п., а по тези в евро се увеличава с 0,01 пр.п., показва банковата статистика.

Средните лихви по овърнайт-депозитите в левове и в евро през декември намаляват на годишна база с 0,01 пр.п. съответно до 0,00% и -0,01%. В сравнение с декември 2018 г. средният лихвен процент по спестяванията с договорен матуритет в левове се понижава с 0,03 пр.п. до 0,11%, а по тези в евро нараства с 0,01 пр. п. до 0,15%.

ДЕПОЗИТИ НА СЕКТОР НЕФИНАНСОВИ ПРЕДПРИЯТИЯ (САЛДА)



Банковата статистика показва, че през декември основният лихвен процент (ОЛП) е 0.00%, като запазва нивото си в сравнение с ноември 2018 г. и с октомври 2019 година.

Индексът ЛЕОНИА Плюс през януари 2020 г. е -0.60%. Спрямо януари 2019 г. той намалява с 0.10 процентни пункта (пр.п.), а в сравнение с декември 2019 г. – с 0.01 пр.п...

В БНБ отчитат, че дългосрочният лихвен процент за оценка на степента на конвергенция (ДЛП) през декември 2019 г. е 0,18% и се понижава за една година с 0,53 пр.п., а спрямо ноември 2019 г. – с 0,03 пр.п. .

**1.5. Кредитен риск**

Кредитният риск на държавата е рискът от невъзможност или нежелание за посрещане на предстоящите плащания по дълга. Кредитният рейтинг и перспективата са сред основните показатели, които чуждестранните инвеститори разглеждат, когато взимат решения относно инвестициите си в дадена държава. Евентуално понижение на кредитния рейтинг на България би означавало по-висок риск и би вдигнало очакванията за доходност на инвеститорите, като потенциалният неблагоприятен ефект от това би бил, както оскъпяване на капиталовите ресурси на Дружеството, така и спад на стойността на инвестиции в акциите му, поради увеличаване на рисковата премия.

**БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД СИЦ***1.6. Неблагоприятни промени в данъчния режим*

През последните години данъчната уредба в България се запази относително стабилна благодарение на строгата фискална дисциплина. Международните пазари, търговската и финансова конюнктура, обаче, остават волатилни и изпълнени с предизвикателства, които биха могли да окажат силен натиск върху устойчивостта на бюджета на страната, макар и в по-малка степен отколкото в много други държави. В тази връзка няма гаранции, че системата на данъчно облагане няма да бъде обект на изменение в бъдеще, като и че тези промени няма да бъдат в по-малка или по-голяма степен негативни за търговските субекти, най-уязвими сред които са тези, които ползват облекчения.

От определящо значение за финансовия резултат на Дружеството и за дохода на неговите акционери е запазването на текущия данъчен режим за дружествата със специална инвестиционна цел, в частност освобождаването на печалбата на Дружеството от облагане с корпоративен данък. Няма сигурност дали и за какъв период от време Дружеството и неговите акционери ще се ползват от благоприятен данъчен режим. В допълнение, както дейността на Дружеството, така и недвижимите имоти сами по себе си са обект на детайлно и многоаспектно правно регулиране. Няма гаранция, че законодателството, засягащо дейността на Дружеството, няма да бъде изменено в посока, която да доведе до значителни непредвидени разходи и съответно да се отрази неблагоприятно на неговата печалба. Все пак, трябва да подчертаем, че местното законодателство в частта за дружествата със специална инвестиционна цел, е добре функциониращо, което предполага, че благоприятният регулативен модел на този вид компании ще се запази и в бъдеще.

*1.7. Рискове, свързани с българската правна система*

Въпреки че от 2007 г. насам България въведе редица значими закони и конституционни реформи и по-голямата част от българското законодателство е хармонизирано със законодателството на ЕС, правната система в страната все още е в процес на реформиране. С цел да се преодолеят слабостите на съдебната практика, ЕС въведе мониторингов механизъм, чрез който да следи постигнатите резултати и да идентифицира областите, в които са необходими допълнителни усилия. Независимо от частичните успехи на този механизъм съдебната и административна практика остават проблематични и лицата, разчитащи на българските съдилища за ефективно

**БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД СИД**

разрешаване на спорове във връзка със собственост, нарушения на законите и договорите и други, установяват, че такова е трудно да се получи.

Вследствие на това може да бъде идентифициран риск от недостатъци на правната инфраструктура, които могат да имат за резултат несигурност, възникваща във връзка с осъществяването на корпоративни действия, осъществяването на надзор и други въпроси, които принципно не се поставят под съмнение в други държави.

*1.8. Риск от катастрофични събития и други форсмажорни обстоятелства*

Дейността на Дружеството може да бъде повлияна и от други изменения в световната и регионална икономическа и политическа конюнктура, възникнали в резултат на военни действия, гражданско неподчинение, природни бедствия и други форсмажорни обстоятелства, които могат да затруднят или предотвратят осъществяването целите на Дружеството. Предвид трудността за предвиждане на подобни събития и невъзможността за пълно застраховане, Дружеството ще се старее да застрахова имотите си по оптимален като цена-покритие начин и ще прилага предварително одобрен план за действие при настъпване на определени форсмажорни обстоятелства.

**2. Рискове, специфични за Дружеството и за сектора, в който оперира**

*2.1. Секторни рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти*

Очакваните приходи, печалба и стойност на активите на Дружеството зависят от редица фактори, свързани със спецификата на инвестирането в недвижими имоти, включително конюнктурата на пазара способността на Дружеството да осигури ефективно управление; поддръжката и застраховката на имотите; финансовото състояние на наемателите на имотите и др. Ако инвестициите на Дружеството не генерират достатъчно приходи за покриване на разходите му, включително и по обслужването на евентуално взети заеми, може да се наложи генериране на задлъжнялост и дори принудителна продажба на активи. Това би оказало допълнително негативно отражение върху финансовия резултат на Емитента и върху размера на разпределяните дивиденди между акционерите му, както и върху пазарните цени на акциите и респективно на вариантите му.

**БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД СИЦ***Зависимост на бизнеса на Дружеството от икономическия цикъл*

Секторът на Дружеството се характеризира със сравнително висока цикличност, което означава, че резултатите му са силно зависими от състоянието, както на местната, така и на международната икономика. При влошаване на икономическите условия, търсенето за проектите на Емитента може да намалее, което би се отразило директно върху наемните нива и продажните цени, и съответно може да доведе до сериозен спад в приходите и печалбата му.

*Рискове от неблагоприятни изменения на пазарните цени*

Предвид очакваната структурата на активите на Дружеството (основно недвижимо имущество), динамиката на цените на пазара на недвижимите имоти, включително наемните нива, цените на строителство и цените на други свързани услуги (застраховки, поддръжка и т.н.), ще има ключов ефект върху печалбата на Емитента и пазарната стойност на емитираните от него финансови инструменти.

*Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти*

Дружеството може да реализира част от приходите си от продажба на придобити или построени от него имоти, предвид което, пазарните цени на недвижимата му собственост могат да окажат значително влияние върху рентабилността му. Евентуално понижаване на пазарните цени на недвижимите имоти би довело до намаляване на реализираната капиталова печалба при продажба и би оказало негативен ефект върху размера на паричния дивидент за инвеститорите и върху пазарните цени на финансовите инструменти, емитирани от Дружеството. Състоянието и перспективите на пазара на недвижими имоти не дават основание да очакваме понижаване на цените на имотите в краткосрочен план. Независимо от това, обаче, текущите цени в сектора са на рекордно високи нива, сравними с тези отпреди световната икономическа криза от 2007-2008г., което индикира, че в средносрочен и/или дългосрочен план тенденцията може да се обърне и пазарните цени могат да започнат да спадат.

**БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД СИД***Намаление на равнището на наемите*

Очакваните приходи от наеми на недвижими имоти на Дружеството ще зависят основно от равнищата на наемите в индустриалния сегмент на имотния пазар. Намаление на наемните равнища ще се отрази негативно на приходите, докато увеличение би имало позитивен ефект и, при равни други условия, това би оказало негативно или съответно позитивно влияние върху размера на паричния дивидент, изплащан от Дружеството. С цел по-висока предвидимост на оперативните резултати на Дружеството и с цел ограничаване на евентуалния негативен ефект, то ще се стреми да сключва дългосрочни договори за наем и да диверсифицира инвестициите си в различни сфери от индустриалния подсектор на пазара (производствени, складови, логистични площи), както и в наематели от различни икономически отрасли. Диверсификация в рамките на портфолиото се постига и по отношение на етапността на развитие на недвижимите имоти т.е. едни земи се урегулират, други проекти се проектират, докато трета група са в етап на строителство и всичко това в портфолио с вече функциониращи и генериращи парични средства проекти.

Евентуално намаляване на наемни равнища може косвено да окаже натиск и върху продажните цени на имотите, тъй като в такива случаи цената се изчислява на база на прогнозната наемна доходност. Доколкото Дружеството няма възможност да предотврати подобен риск, то може да го минимизира чрез подбор на качествени проекти за отдаване под наем, с ниска ценова еластичност и внимателно следене на пазарните тенденции.

*Увеличаване на цените на строителството*

Доколкото значителна част от активите на дружеството ще бъдат инвестирани в изграждането на нови сгради, евентуално повишаване на цените за проектиране, на строително-монтажните работи и на строителните материали също може да се отрази негативно на рентабилността на Дружеството. Към момента цените на строителството изглеждат стабилни в краткосрочен план. В дългосрочен план Дружеството ще се стреми да намали разходите за строителство чрез провеждане на конкурси при избора на проектант и изпълнители на проектите по отделните строително-монтажни дейности. Друга планирана мярка е формиране на по-големи по размер поръчки чрез групирането

**БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД СИЦ**

на по-малки проекти, с цел договаряне на възможно най-атраaktivни цени при спазването на целевите критерии за качество.

*Повишение на застрахователните премии*

Дружеството ще застрахова притежаваните от него имоти съгласно нормативната уредба. Предвид по-ниското проникване на застрахователни продукти в България спрямо Западна Европа и същевременно по-бързо покачващите се доходи и вътрешно потребление в страната, търсенето на застрахователни продукти може да се засили в краткосрочен план, стимулирайки и по-високи застрахователни премии. При равни други условия повишаване на застрахователните премии би се отразило негативно на финансовия резултат на компаниите в сектора, но предвид относително малкият размер на този тип разходи, промените биха имали минимален ефект върху общата доходност на Дружеството. С цел контролиране на разходите за застрахователни премии, дружеството ще търси оптимални оферти по отношение на застрахователно покритие - застрахователна премия и ще подбира най-изгодните пазарни оферти, когато прибегва до услугите на застрахователни брокери и агенти.

*Рискове от забавяне при придобиването на заплануваните имоти*

Дружеството ще инвестира средствата, които е набрало от публичното предлагане на варанти, в недвижими имоти. Възможно е да има значителен времеви период между получаването на паричните средства и инвестирането им в недвижим имот, поради правни и фактически усложнения, свързани с упражняването на вариантите или прехвърлянето на собствеността върху имотите. За този период свободните средства на Дружеството е възможно да бъдат инвестирани в банкови депозити и ценни книжа, разрешени от закона. Съществува вероятност обаче доходът, получен от тези инвестиции, да бъде по-нисък от този от инвестиране в имоти, което би намалило общата възвръщаемост от инвестициите на Дружеството. За контролиране на този риск, Дружеството ще извършва задълбочено проучване на заплануваните инвестиционни възможности, включително сравнителен анализ на риска и очакваната им доходност.

Завърнено  
с доклад

0565

Маринела  
Стефанова  
Счетоводен  
аудитор



## БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД СИЦ

### *Рискове, свързани с ликвидността на инвестициите и на самото Дружество*

За инвестициите в недвижими имоти е характерна по-голямата трудност, а понякога и невъзможност, имотите да бъдат продадени бързо и с минимални транзакционни разходи на текущите пазарни цени. Поради това Дружеството ще разполага с ограничени възможности за извършване на бързо реструктуриране на портфейла си от недвижими имоти в отговор на изменящи се икономически, регулаторни или оперативни условия. Няма гаранция, че Дружеството ще успее своевременно да продаде дадени недвижими имоти или че продажната им цена ще надвишава цената на тяхното придобиване.

Отчитайки ликвидния риск, инвестиционната стратегия на Дружеството предвижда закупуване /изграждане на недвижими имоти с атрактивно разположение и предназначение, които да гарантират евентуалната им последваща продажба в сравнително кратък срок.

С цел безпроблемно посрещане на краткосрочни ликвидни нужди, Дружеството ще държи част от активите си в свръхликвидни инструменти (парични средства в каса, безсрочни или със срок до три месеца банкови влогове и ценни книжа с остатъчен срок до падежа до 90 дни). Дружеството ще управлява ликвидността си чрез методите на непрекъснато наблюдение и прогнозиране на паричните потоци. Дружеството възнамерява да поддържа открити условни кредитни споразумения (овърдрафт по разплащателна сметка, стенд-бай кредитни споразумения), които допълнително да осигуряват средства за финансиране и да ограничат възможностите за възникване на ликвидни затруднения.

### *Зависимост на Дружеството от наемателите на недвижимите имоти*

Част от приходите на Дружеството ще се формират от получени наеми от отдаване на активи, което ще поражда зависимост от финансовото състояние на наемателите и от тяхната способност да заплащат редовно задълженията си. Неизпълнение от страна на някой от наемателите би имало двоен негативен ефект върху резултатите на Дружеството – намаляване на приходите от оперативна дейност и едновременно с това спад в общата заетост на инвестиционните имоти. За да избегне прекалената зависимост от финансовото състояние на своите наематели, Дружеството смята да диверсифицира



**БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД СИЦ**

своя портфейл от недвижими имоти и да работи с по-голям брой наематели, така че неизпълнението от страна на някой от тях да не се отрази съществено на общото му състояние. За целта Дружество ще използва система за класифициране на клиентите по качествени и количествени показатели и оценка на риска на всеки един клиент.

*Свободни имоти и необходимост от преустройство*

Възможно е за дадени периоди от време, за част от недвижими имоти на Дружеството да липсват наематели, в които случаи то няма да получава доход от въпросните активи за периода. Освен това част от собствеността би могла да бъде преустроена, така че да отговаря на изискванията на конкретен наемател, което може впоследствие да затрудни отдаването ѝ на друг наемател и/или да изисква допълнителни разходи за преустройство. С оглед на минимизирането на тези рискове, Дружеството възнамерява да инвестира приоритетно в имоти с гарантиращо висока степен на заетост, както и в имоти, чието преотдаване под наем или продажба няма да налага значителни преустройства. Дружеството ще наблюдава и анализира редовно състоянието на имотите си и срочността на сключените договори, и ще се изисква по-продължителен период на предизвестие за прекратяване, което ще позволи предварителното планиране на разходите за преустройство и подобрения, и ще намали периода, през който имота остава свободен.

*Риск от повишена конкуренция*

Предвид предразполагачата макроикономическа обстановка и очакванията, че потреблението и реалните доходи на населението ще продължават да растат, търсенето на недвижими имоти също се очаква да се засили в краткосрочен план, което би стимулирало и допълнителен инвеститорския интерес. С ускоряване на ръста на пазара, обаче, конкуренцията за атрактивните инвестиционни алтернативи ще се засили, което може да доведе до допълнително повишаване на цените и респективно до намаляване на очакваната доходност и нивото на възвръщаемост за Дружеството.



## БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД СИЦ

### 2.2. Рискове, специфични за Дружеството

#### *Рискове свързани с кратката оперативна история на Дружеството*

Дружеството е учредено през 2015 г. от НИД „Надежда“ АД и Естонската група Arco Vara AS и получава лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел с Решение № 992-ДСИЦ/28.12.2015 г. на КФН. В края на февруари 2018 г. „Българиън Пропърти Девелъпмънтс“ ООД закупува 100% от акциите на Дружеството на БФБ. ОСА от 27.04.2018 г. преименува Дружеството на “БПД Индустириален Фонд за Недвижими Имоти” ЕАДСИЦ, избира нов Съвет на директорите и приема решение за замяна на обслужващото дружество. На този етап Дружеството няма осъществени предишни проекти, генерирали финансова възвръщаемост. Същевременно, обаче, групата на БПД, от която е част и мажоритарният акционер „Българиън Пропърти Девелъпмънтс“ ООД, управлява активи на обща стойност над 75 млн. евро и разполага с обща отдаваема площ от 100 000 кв. м. и проекти за развитие на още 400 000 кв. м. Това индикира опита и експертизата на новия собственик на капитала и илюстрира способността му да реализира успешни инвестиции в сектора. В допълнение на това, една от основните задачи на управленския екип на Дружеството ще бъде изготвянето и приемането на ефективни вътрешни правила и прозрачни процедури за работа, които да помогнат за успешното осъществяване на основната дейност на Емитента и за постигането на планираните финансови резултати, както и да дадат увереност на инвеститорите, че интересите им ще бъдат защитавани. Ключов момент при взимането на инвестиционни решения и за постигането на инвестиционните цели е и обслужващото дружество, на което е възложено извършването на редица дейности, описани в ЗДСИЦ, и което разполага с необходимите квалификации и опит, за да извършва въпросните дейности по управлението на недвижимите имоти.

#### *Напускане на ключови служители*

Това е рискът дейността на Дружеството да бъде застрашена при напускане на служител от ключово значение и със специфична квалификация, за когото е трудно или невъзможно да се намери заместник в разумен срок и при разумни финансови условия. Поради спецификата на своята дейност и ранния стадий на развитие на Дружеството, то има ограничен на брой персонал, а основната част от оперативната дейност ще се възлага на външни контрагенти, с което този риск е до голяма степен изолиран.