

**„БПД ИНДУСТРИАЛЕН  
ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ  
ИМОТИ“ ЕАДСИЦ**

[МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ И ОПОВЕСТЯВАНЕТО КЪМ НЕГО - 30.09.2024 Г.](#)

[МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ ЕАДСИЦ КЪМ 30.09.2024 Г.](#)

[ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ДЕЙНОСТТА КЪМ 30.09.2024 Г.](#)

[ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 ОТ НАРЕДБА № 2 КЪМ 30.09.2024 Г.](#)

[ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 12, АЛ. 1, Т. 2 ОТ НАРЕДБА № 2 КЪМ 30.09.2024 Г.](#)

[ДЕКЛАРАЦИИ ПО ЧЛ. 100о, АЛ. 4, Т. 3 Б. „А“ И „Б“ ОТ ЗППЦК ОТ СТРАНА НА ИЗПЪЛНИТЕЛНИЯ ДИРЕКТОР И СЪСТАВИТЕЛЯ НА ФО КЪМ 30.09.2024 Г.](#)

[ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 31, АЛ. 1 ОТ ЗАКОНА ЗА ДРУЖЕСТВАТА СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ И ДРУЖЕСТВАТА ЗА СЕКЮРИТИЗАЦИЯ И ПО ЧЛ. 20, АЛ.2.Т.1 ОТ НАРЕДБА № 2 КЪМ 30.09.2024 Г.](#)

**МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ И ОПОВЕСТЯВАНЕ КЪМ НЕГО**

**30 септември 2024 г.**

**СЪДЪРЖАНИЕ:**

<a href="#">ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ</a> .....	4
<a href="#">МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ КЪМ 30.09.2024</a> .....	9
<a href="#">МЕЖДИНЕН ЕДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД</a> .....	11
<a href="#">МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ</a> .....	12
<a href="#">МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ</a> .....	13
<a href="#">БЕЛЕЖКИ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ</a> .....	14

## **ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ**

**„БПД Индустириален Фонд за Недвижими Имоти“** (Дружеството) е еднолично акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС). Дружеството е лицензирано съгласно ЗДСИЦДС от Комисията за финансов надзор (КФН) през януари 2016 година. Седалището и адресът му на управление е гр. София, ул. „Филип Кутев“ 137, адм. сгр. 1, ет. 2.

### **ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ**

Основният предмет на дейност на Дружеството включва инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажба.

### **КАПИТАЛ НА ДРУЖЕСТВОТО**

Регистрираният уставен капитал на Дружеството е в размер на 7 900 хил. лева и е изцяло внесен. На 27.02.2018 г. „Арко Вара“ АС (предходния едноличен собственик на капитала) продава всичките 650 000 акции към този момент на „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс“ ООД. В резултат на упражняване на права по емисия варианти ISIN BG9200001188, са записани и изцяло заплатени 2 000 000 броя акции, с номинална стойност 1 лев. Предвид това, към края на месец август 2019 г., размерът на капитала на Дружеството се е променил от 650 хил. лв. на 2 650 хил. лв., разпределени в съответния брой акции, с номинална стойност от 1 лев. В резултат на упражняване на права по емисия варианти ISIN BG9200001188, са записани и изцяло заплатени 5 250 000 броя акции, с номинална стойност 1 лев. Предвид това, към края на месец септември 2021 г., размерът на капитала на Дружеството се е променил от 2 650 хил. лв. на 7 900 хил. лв., разпределени в съответния брой акции, с номинална стойност от 1 лев.

- Увеличението на капитала на Дружеството е вписано в Търговски регистър и регистър на юридическите лица с нестопанска цел (ТРРЮЛНЦ) на Агенцията по вписванията (АП), с вписване № 20190812134834 от 12.08.2019 г. В резултат на упражняване на права по емисия варианти ISIN BG9200001188, са записани и изцяло заплатени 2 000 000 броя акции, с номинална стойност 1 лев. Предвид това, към края на месец август 2019 г., размерът на капитала на Дружеството се е променил от 650 хил. лв. на 2 650 хил. лв. разпределени в съответния брой акции, с номинална стойност от 1 лев. Увеличението на капитала на Дружеството е вписано в ТРРЮЛНЦ, с вписване № 20190812134834 от 12.08.2019 г.
- Увеличението на капитала на Дружеството от 2 650 хил. лв. на 7 900 хил. лв., е вписано в ТРРЮЛНЦ към АВп.на 03.09.2021 г., с вписване № 20210903102603. Увеличението на капитала на Дружеството е извършено, в резултат на конвертиране на варианти чрез записване на 5 250 000 (пет милиона двеста и петдесет хиляди) броя нови безналични акции, с номинална стойност 1 лев. Предвид това към края на месец септември 2021 г. размерът на капитала на Дружеството се е променил от 2 650 хил. лв. на 7 900 хил. лв. разпределени в съответния брой акции, с номинална стойност от 1 лев.

Към датата на настоящия отчет, едноличен акционер на Дружеството е „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс“ ООД, което притежава 100% от капитала му.

#### **ДАННИ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ**

Дружеството се управлява и представлява от съвет на директорите (СД или Ръководство/-то) от трима членове, изпълнителен член на СД и представляващ Дружеството е Павел Петров Бандилов. Дружеството се представлява и от Илиян Йорданов, прокурис.

СД на Дружеството се избира от общото събрание на акционерите (ОСА) за срок от 5 (пет) години. Членовете на СД са Бойко Христов Бойков, Илиян Лозанов Йорданов и Павел Петров Бандилов.

#### **ДИРЕКТОР ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ**

Иван Живков Даскалов

**ОДИТЕН КОМИТЕТ**

Анелия Петкова-Тумбева – председател

Илиян Йорданов – член

Александър Ненков – член

**ДАТА НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**

29.10.2024 г.

**ОСНОВНА ЦЕЛ И КОРПОРАТИВНИ ЦЕННОСТИ НА ДРУЖЕСТВОТО**

Съгласно Устава на Дружеството, основната инвестиционна цел е запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите и осигуряване на текущ доход под формата на дивидент на базата на разпределение на риска и диверсификация на портфейла от недвижими имоти. Дружеството си е поставило следните цели, а именно:

- да осигурява стабилен текущ доход за акционерите под формата на паричен дивидент чрез инвестиране в качествени и доходоносни недвижими имоти на територията на Република България;
- да увеличава стойността на инвестициите на акционерите чрез непрекъснато активно управление на активите на Дружеството, включително закупуване, изграждане и/или реновиране на недвижими имоти с цел последващата им продажба или експлоатация;
- ефективно да разпределя риска чрез структуриране на диверсифициран портфейл от недвижими имоти с разнообразно предназначение и стратегия за реализация;

Въпреки че Дружеството има свободата да инвестира във всички видове недвижими имоти, то се подчинява на законовите ограничения за инвестиране, регламентирани от приложимото законодателство. В тази връзка, Дружеството не може:

- да обезпечава чужди задължения с изключение на банкови кредити, отпуснати на дъщерно дружество по чл. 28, ал. 1,
- да предоставя заеми и да получава заеми от лица, различни от банки. За обезпечаване на задълженията по банкови кредити на дъщерно дружество по чл. 28, ал. 1 се изисква предварително одобрение от общото събрание на

акционерите на дружеството със специална инвестиционна цел. Сделките, сключени в нарушение на изречение второ, са нищожни.

- да придобива дялови участия в други дружества, освен в случаите на чл. 25, ал. 4 и 5.
- да участва на капиталовия пазар, като инвестира в активи, различни от тези по чл. 25, ал. 1 - 3, или да извършва обратно изкупуване по реда на чл. 111, ал. 5 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), освен в случаите по чл. 18.

Основните ценности на Дружеството са:

- сигурност – ние излъчваме сигурност, честност и сме отворени към нуждите на нашите клиенти и партньори;
- професионализъм – гарантираме качеството на нашите услуги;
- уважение – уважаваме индивидуалността на нашите клиенти;
- отговорност – ние държим на нашите обещания;
- партньорство – нашите клиенти са и наши партньори;

В изпълнение на разпоредбите на чл.116 г от ЗППЦК, СД на Дружеството е назначило по трудов договор директор за връзки с инвеститорите (ДВИ), който има подходяща квалификация и опит за осъществяване на своите задължения, не е член на управителен и контролен орган или прокурист на публичното дружество и отговаря на всички останали изисквания на ЗППЦК към директорите за връзки с инвеститорите на публични дружества.

Дружеството няма назначени други служители по трудов договор.

## **ОТГОВОРНОСТИ НА РЪКОВОДСТВОТО**

Според българското законодателство, Дружеството следва да изготвя междинен финансов отчет, който да дава вярна и честна информация за състоянието на Дружеството към края на отчетния период и неговите финансови резултати. Ръководството е изготвило приложеният тук междинен финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Съвета за международни счетоводни стандарти (СМСС) и одобрени и приети от Европейската Комисия (ЕК) на Европейския Съюз (ЕС).



Ръководството потвърждава, че Дружеството прилага адекватна и последователна счетоводна политика.

Ръководството също така потвърждава, че законодателството, приложимо в България, се спазва от Дружеството и че финансовите му отчети са изготвени на базата на принципа „действащо предприятие“.

Ръководството е отговорно за коректното водене на счетоводните регистри, за опазването на активите и за предприемане на необходимите мерки за предотвратяване и разкриване на потенциални злоупотреби и други нередности.

Ръководството потвърждава, че основната му цел е да поддържа печеливша структура на Дружеството.

---

Елена Лазарова, Съставител на финансовия отчет

на „БПД Индустириален Фонд за Недвижими Имоти“ ЕАДСИЦ

---

Павел Бандилов, Изпълнителен директор

на „БПД Индустириален Фонд за Недвижими Имоти“ ЕАДСИЦ

**МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ КЪМ 30.09.2024 г.**

(всички суми са посочени в хиляди лева)	Приложение	30.09.2024 г.	31.12.2023 г.
<b>АКТИВИ</b>			
<b>Нетекущи активи</b>			
<i>Имоти, машини, съоръжения и оборудване</i>	4.1.1.	0	250
<b>Общо:</b>		<b>-</b>	<b>250</b>
<i>Нетекущи финансови активи</i>			
Инвестиционни имоти	4.1.2	-	7 655
Активи с право на ползване	4.1.3	-	38
Дългосрочни вземания от клиенти	4.1.4	20	2
Дългосрочни вземания от свързани предприятия	4.1.4	-	3
<b>Общо:</b>		<b>20</b>	<b>7 698</b>
<b>Общо нетекущи активи:</b>		<b>20</b>	<b>7 948</b>
<b>Текущи активи</b>			
<i>Вземания</i>	4.1.5	28 164	27
<i>Вземания от свързани лица</i>	4.1.5	-	2
<i>Парични средства и еквиваленти</i>	4.1.6	2 813	3 460
<i>Предплатени разходи</i>	4.1.7	-	3
<b>Общо текущи активи:</b>		<b>30 977</b>	<b>3 492</b>
<b>Сума на активите:</b>		<b>30 997</b>	<b>11 440</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>			
<b>Собствен капитал</b>			
<i>Основен капитал</i>	4.1.8	<b>7 900</b>	<b>7 900</b>
<i>Резерви</i>			
Премиен резерв	4.1.9	(1)	(1)
Други резерви	4.1.9	270	270
<b>Общо:</b>		<b>269</b>	<b>269</b>
<i>Натрупана печалба/загуба</i>		<b>1 456</b>	<b>803</b>
Нетна печалба/загуба за периода		16 288	2 209
<b>Общ всеобхватен доход:</b>		<b>16 288</b>	<b>2 209</b>
<b>Финансов резултат с натрупване към края на периода:</b>		<b>17 744</b>	<b>3 012</b>
<b>Общо собствен капитал:</b>		<b>25 913</b>	<b>11 181</b>
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Нетекущи търговски и други задължения	4.1.10	-	126
Лизингови задължения към свързани лица	4.1.10	-	16
<b>Общо:</b>		<b>-</b>	<b>142</b>
<b>Общо нетекущи пасиви:</b>		<b>-</b>	<b>142</b>

**БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ЕАДСИЦ****МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ****Текущи пасиви**

Търговски и други задължения	4.1.11	170	36
Търговски задължения към свързани лица	4.1.11	234	30
Данъчни задължения	4.1.11	4 680	28
Лизингови задължения към свързани лица	4.1.11	-	23
<b>Общо:</b>		<b>5 084</b>	<b>117</b>
<b>Сума на пасивите</b>		<b>5 084</b>	<b>259</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>		<b>30 997</b>	<b>11 440</b>

Дата на съставяне: 29.10.2024 г.

Съставител:

\ Елена Лазарова \

Изпълнителен директор:

\ Павел Бандилов \

## БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ЕАДСИЦ

### МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

### МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

(всички суми са посочени в хиляди лева)

Приложение 30.09.2024 г. 30.09.2023 г.

Нетни приходи от продажба	4.2.2	1 421	1 386
<b>Общо приходи от основна дейност</b>		<b>1 421</b>	<b>1 386</b>
Разходи за материали, суровини и консумативи	4.2.1	(4)	(4)
Разходи за въшни услуги	4.2.1	(645)	(97)
Разходи за амортизация	4.2.1	(61)	(65)
Разходи за персонала	4.2.1	(6)	(5)
Други разходи за дейността	4.2.1	(3)	(23)
<b>Общо разходи за основна дейност</b>		<b>(719)</b>	<b>(194)</b>
<b>ПЕЧАЛБА ОТ ПРОДАЖБА НА НЕТЕКУЩИ АКТИВИ (ИНВ. ИМОТИ)</b>	4.2.2	<b>15 588</b>	-
<b>ПЕЧАЛБА/ЗАГУБА ОТ ОСНОВНА ДЕЙНОСТ</b>		<b>16 290</b>	<b>1 192</b>
<b>Финансови разходи</b>	4.2.1	<b>(2)</b>	<b>(2)</b>
<b>ПЕЧАЛБА/ЗАГУБА ПРЕДИ ОБЛАГАНЕ С ДАНЪЦИ:</b>		<b>16 288</b>	<b>1 190</b>
<b>ПЕЧАЛБА/ЗАГУБА СЛЕД ОБЛАГАНЕ С ДАНЪЦИ:</b>		<b>16 288</b>	<b>1 190</b>
<b>ОБЩА СУМА НА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД</b>		<b>16 288</b>	<b>1 190</b>

Дата на съставяне: 29.10.2024 г.

Съставител:

Изпълнителен директор

\ Елена Лазарова \

\ Павел Бандилов \

**МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ**

(всички суми са посочени в хиляди лева)

	30.09.2024 г.	30.09.2023 г.
<b>Парични потоци от основна дейност</b>		
Постъпления от клиенти	1 808	1 751
Плащания на доставчици и други	(240)	(237)
Плащания свързани с персонала и осигурителните институции	(9)	(9)
Други постъпления/плащания	(625)	(269)
<b>Нетни парични наличности от основна дейност:</b>	<b>934</b>	<b>1 236</b>
<b>Парични потоци от инвестиционна дейност</b>		
<b>Нетни парични наличности от инвест. дейност:</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Парични потоци от финансова дейност</b>		
Изплатени дивиденди	(1 556)	(2 451)
Плащания по договор за лизинг (лихва и главница)	(25)	(31)
<b>Нетни парични наличности от финанс. дейност:</b>	<b>(1 581)</b>	<b>(2 482)</b>
<b>Нетно увеличение на паричните наличн.и еквивал:</b>	<b>(647)</b>	<b>(1 246)</b>
<b>Парични наличности и еквив.към нач. на периода:</b>	<b>3 460</b>	<b>4 279</b>
<b>Парични наличности и еквив.към края на периода:</b>	<b>2 813</b>	<b>3 033</b>

Дата на съставяне: 29.10.2024 г.

Съставител:

\ Елена Лазарова \

Изпълнителен директор:

\ Павел Бандилов \

**МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ**

(всички суми са посочени в хиляди лева)

	Основен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Нагрупана печалба/загуба	Нетна печалба/загуба за периода	Общо собствен капитал
<b>Салдо на 01.01.2022 г.</b>	<b>7 900</b>	<b>269</b>	<b>-</b>	<b>266</b>	<b>460</b>	<b>8 895</b>
<i>Нетна печалба/загуба за периода</i>					2 816	2 816
<i>Друг всеобхватен доход</i>						-
<b>Общо всеобхватен доход</b>	-	-	-	-	2 816	2 816
Прехвърляне на резултат от минал период				172	(172)	-
дивиденди					(288)	(288)
<b>Салдо към 31.12.2022 г.</b>	<b>7 900</b>	<b>269</b>	<b>-</b>	<b>438</b>	<b>2 816</b>	<b>11 423</b>
<b>Салдо към 01.01.2023 г.</b>	<b>7 900</b>	<b>269</b>	<b>-</b>	<b>438</b>	<b>2 816</b>	<b>11 423</b>
<i>Нетна печалба/загуба за периода</i>					2 209	2 209
<i>Друг всеобхватен доход</i>						-
<b>Общо всеобхватен доход</b>	-	-	-	-	2 209	2 209
Прехвърляне на резултат от минал период				365	(365)	-
дивиденди					(2 451)	(2 451)
Други изменения в собствения капитал		(270)	270			-
<b>Салдо към 31.12.2023 г.</b>	<b>7 900</b>	<b>(1)</b>	<b>270</b>	<b>803</b>	<b>2 209</b>	<b>11 181</b>
<b>Салдо към 01.01.2024 г.</b>	<b>7 900</b>	<b>(1)</b>	<b>270</b>	<b>803</b>	<b>2 209</b>	<b>11 181</b>
<i>Нетна печалба/загуба за периода</i>					16 288	16 288
<i>Друг всеобхватен доход</i>						-
<b>Общо всеобхватен доход</b>	-	-	-	-	16 288	16 288
Прехвърляне на резултат от минал период				653	(653)	-
дивиденди					(1 556)	(1 556)
<b>Салдо към 31.09.2024 г.</b>	<b>7 900</b>	<b>(1)</b>	<b>270</b>	<b>1 456</b>	<b>16 288</b>	<b>25 913</b>

Дата на съставяне: 29.10.2024 г.

Съставител:

Изпълнителен директор:

\ Елена Лазарова \

\ Павел Бандилов \

---

**ПОЯСНЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ****1. Статут и предмет на дейност**

„БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ ЕАДСИЦ е еднолично акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС). Дружеството е със седалище в Република България. То е вписано в ТРРЮЛНЦ с ЕИК: 203645531. Адресът му на управление е гр. София, ул. „Филип Кутев“ 137, адм. сгр. 1, ет. 2.

Предметът на дейност на Дружеството включва инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

Броят на персонала към 30.09.2024 г. – 1 лице по трудово правоотношение.

**2. База за изготвяне****2.1. Общи положения**

Междинният финансов отчет за първото тримесечие на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството (ЗС), приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Изготвянето на финансовия отчет според изискванията на МСФО изисква Ръководството на Дружеството да прави определени съществени счетоводни оценки. Изготвянето изисква също така ръководството на Дружеството да извършва преценки при прилагането на счетоводната политика на Дружеството. Приложената счетоводна политика в настоящия междинен финансов отчет е последователна и същата като приложената в годишния финансов отчет на Дружеството за 2023 г. Дружеството е приело всички нови и/или ревизирани стандарти и разяснения, издадени от СМСС и приети от ЕК на ЕС, които са уместни за неговата дейност и са в сила за текущия отчетен период, започващ на 1 януари 2024 г.

От възприемането на тези стандарти и/или тълкувания, в сила за годишни периоди започващи на 1 януари 2024 г., не са настъпили промени в счетоводната политика на Дружеството, освен някои нови и разширяването на вече установени оповестявания, без това да доведе до други промени в класификацията или оценката на отделни отчетни обекти и операции.

2.1.1 Нови стандарти, изменения и разяснения МСС и МСФО, които са влезли в сила от 1 януари 2024 г.

Дружеството е приложило следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане за финансовия период, започващ на 1 януари 2024 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

- Изменения в МСС 1 Представяне на финансови отчети, в сила от 1 януари 2024 г.
  - i. Класификация на пасивите като текущи и нетекущи;
  - ii. Класификация на пасивите като текущи и нетекущи;
  - iii. Нетекущи пасиви с ковенанти.
- Изменения в МСФО 16 Лизинги: Лизингово задължение при продажба с обратен лизинг, в сила от 1 януари 2024 г.
- Изменения в МСС 12 Данъци върху дохода: Международна данъчна реформа - Правила на модела - Стълб 2, с незабавно прилагане.



- Изменения на МСС 7 Отчет за паричните потоци и МСФО 7 Оповестявания на финансови инструменти: Финансови договорки с доставчици, в сила от 01 януари 2024 г.

Междинният финансов отчет на Дружеството към 30.09.2024 г. е изготвен на база историческата цена с изключение на инвестиционните имоти, които са оценени по справедлива стойност.

Междинният финансов отчет е представен в съответствие с МСС 1. (Регламент (ЕС) № 2023/1803 от 13 септември 2023 г. и Регламент (ЕС) № 2023/2822 от 19.12.2023 в сила от 01.01.2024 г.)

Дружеството представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

Представянето на финансов отчет съгласно МСФО изисква Ръководството да направи най-добри приблизителни оценки, начисления и разумно обосновани предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите, на приходите и разходите, и на оповестяването на условни вземания и задължения към датата на отчета. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към датата на финансовия отчет, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от тях (като в условия на финансова и енергийна криза несигурностите са по-значителни). Обектите, които предполагат по-висока степен на субективна преценка или сложност, или където предположенията и приблизителните счетоводни оценки са съществени за финансовия отчет, са оповестени в Пояснения 2.4 и 3.2.

Дружеството не изготвя консолидирани финансови отчети.

## **2.2. Функционална валута и валута на представяне на финансовите отчети**

Функционална валута е валутата на основната икономическа среда, в която едно предприятие функционира и в която главно се генерират и изразходват паричните средства. Тя отразява основните сделки, събития и условия, значими за Дружеството.

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2023 г.), освен ако не е посочено друго.

### **2.3. Сделки в чуждестранна валута**

Сделките в чуждестранна валута се вписват първоначално като към сумата на чуждестранната валута се прилага централният курс на Българска Народна Банка (БНБ) към датата на сделката. Курсовите разлики, възникващи при уреждане на валутните парични позиции или при отчитането на тези парични позиции при курсове, различни от този, по който първоначално са били признати, се отчитат в единния отчет за всеобхватния доход за съответния период.

### **2.4. Ключови счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки с висока несигурност.**

Приложението на МСФО изисква от Ръководството да направи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки при изготвяне на финансовите отчети, с цел определяне стойността на някои активи, пасиви, приходи и разходи. Те се извършват въз основа на най-добрата преценка на Ръководството, базирана на историческия опит и анализ на всички фактори, оказващи влияние при дадените обстоятелства към датата на изготвяне на финансовите отчети.

### **Изчисление на очаквани кредитни загуби за търговски вземания, парични средства и парични еквиваленти**

Измерването на очакваната кредитна загуба за финансови активи, отчитани по амортизирана стойност (вземания и активи по договори с клиенти, парични средства и парични еквиваленти) е област, която изисква използването на комплексни модели и съществени предположения за бъдещи икономически условия и кредитно поведение на клиентите (например вероятността контрагентите да не изпълнят задълженията си и произтичащите от тях загуби).

За прилагането на тези изисквания ръководството на дружеството на този етап следва да направи съществени преценки, като: а) определяне на критерии за идентифициране

и оценка на значително увеличение на кредитния риск; б) избор на подходящи модели и предположения за измерване на очакваните кредитни загуби; в) формиране на групи от сходни финансови активи (портфейли) за целите на измерването на очакваните кредитни загуби; г) установяване и оценка за зависимостта между историческите проценти на просрочие и поведението на определени макропоказатели, за да се отразят ефектите от прогнозите за тези макропоказатели в бъдеще при изчисленията на очакваните кредитни загуби.

### **Търговски вземания**

До този момент Дружеството е прилагало индивидуален подход по отношение на изчисление на очакваните кредитни загуби, доколкото клиентите не са били много и е имало възможност директно да се оценява тяхното финансово представяне. Дружеството започна активна дейност от месец декември 2019 година. През отчетния период, Дружеството не е имало съществени затруднения и просрочия при събирането на вземанията от клиенти.

Оценката на съотношението между наблюдаваните исторически проценти на неизпълнение, прогнозните икономически условия и очакваните кредитни загуби е съществена счетоводна оценка. Стойността на очакваните кредитни загуби е чувствителна към промени в обстоятелствата и прогнозните условия. Историческите кредитни загуби на Дружеството и прогнозните икономически условия могат да се отклоняват спрямо действителната несъбираемост в бъдеще.

### **Парични средства**

За изчислението на очакваните кредитни загуби по паричните средства и еквиваленти в банки, Дружеството прилага общия „триетапен“ подход за обезценка, определен от МСФО 9. За целта се прилага модел, базиран на публикуваните рейтинги на банките, определени от международно признати рейтингови фирми като Moody's, Fitch, S&P, BCRA. На тази база, от една страна, се определят показателите за вероятности за неизпълнение (PD), като се използват публичните данни на PD рефериращи към рейтинга на съответната банка, а от друга, чрез промяната на рейтинга на съответната банка от период в период, Дружеството оценява наличието на завишен кредитен риск.

Загубите при неизпълнение (LGD) се оценяват по горепосочената формула. При определянето на LGD се взема предвид наличието на гарантирани и/или обезпечени суми по съответните банкови сметки.

### **Лизингови договори**

Прилагането на МСФО 16 изисква Ръководството на Дружеството да извърши различни преценки, приблизителни оценки и предположения, които оказват влияние върху отчетените активи с право на ползване и задължения по лизинг. Основните ключови преценки засягат определянето на подходяща дисконтова норма и определянето на срока на всеки лизингов договор, включително дали е достатъчно сигурно, че опциите за удължаване/прекратяване на срока на договора ще се упражнят. В резултат на несигурността по отношение на тези предположения и приблизителни оценки е възможно да възникнат съществени корекции в балансовата стойност на засегнатите активи и пасиви в бъдеще и респективно отчетените разходи и приходи.

### **Приходи от договори с клиенти**

При признаване на приходите и изготвяне на междинния финансов отчет, Ръководството прави различни преценки, приблизителни оценки и предположения, които оказват влияние върху отчетените приходи, разходи, активи и пасиви по договори и съответстващите им оповестявания. В резултат на несигурността по отношение на тези предположения и приблизителни оценки, е възможно да възникнат корекции в балансовата стойност на засегнатите активи и пасиви в бъдеще и респ. отчетените разходи и приходи.

### **Инвестиционни имоти**

Инвестиционните имоти се отчитат във финансовите отчети на Дружеството по справедлива стойност. При определянето на справедливата им стойност Ръководството на Дружеството използва услугите на лицензирани оценители, които определят пазарната оценка на инвестиционните имоти към датата на изготвяне на финансовите отчети. Процесът на определяне на пазарната оценка предполага множество преценки, високо ниво на субективност и несигурност при прогнозните допускания.

### **3. Приложени съществени счетоводни политики**

#### **3.1. Нетекущи материални и нематериални активи**

Нетекущи материални активи са активи, които се държат от Дружеството, за да се използват за производството или доставката на стоки или услуги, за отдаване под наем на други лица или за административни цели, които се очаква да бъдат използвани през повече от един период.

Нетекущите материални и нематериални активи се признават като първоначално се оценяват по цена на придобиване, която включва покупната цена, мита и невъзстановими данъци, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние и на мястото за предвидената му от Ръководството употреба. След първоначалното им признаване нетекущите материални и нематериални активи се отчитат по цена на придобиване, намалена с размера на начислената амортизация и евентуални загуби от обезценка.

Когато в нетекущите материални активи се съдържат съществени компоненти с различна продължителност на полезен живот, тези компоненти се отчитат като самостоятелни активи.

Последващи разходи, включително извършени за замяна на компонент от актива, се капитализират в стойността на актива, само ако отговарят на критериите за признаване на дълготраен актив. Балансовата стойност на заменените компоненти се отписва от стойността на актива в съответствие с изискванията на МСС 16 Имоти, машини и съоръжения. Всички други последващи разходи се признават текущо в периода, през който са направени.

Амортизациите се начисляват въз основа на преценения полезен живот на активите, чрез използването на линейния метод.

Полезният живот на активите се определя в зависимост от очакваната полезност на активите за Дружеството и е въпрос на преценка, основаваща се на опита с подобни активи.

Начисляването на амортизацията започва от началото на месеца, следващ месеца, в който активът е наличен за употреба и се прекратява на по-ранната (1) от датата на класифицирането му като държан за продажба в съответствие с МСФО 5 Нетекущи активи, държани за продажба и преустановени дейности или (2) от датата на отписването му.

Прилаганият метод за амортизация и полезният живот на активите се преглеждат най-малко в края на всяка финансова година и се правят промени в тях, за да се отразят бъдещата употреба на актива и очакваният модел за използване на бъдещите икономически ползи, въплътени в актива. Промени в метода на амортизация и полезния живот на активите се отчитат като промяна в приблизителните счетоводни преценки в съответствие с МСС 8.

Земя, активи в процес на изграждане и напълно амортизирани активи не се амортизират.

### **3.2. Инвестиционни имоти**

Инвестиционен имот е земя или сграда, или части от сграда, или и двете. Това са собствени имоти или придобити такива при условията на договор за финансов лизинг.

Инвестиционните имоти са имоти, държани по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличаване на стойността на капитала, или и за двете, отколкото с цел продажба в обичайната дейност, използване за производство или доставка на стоки и услуги, или с административни цели.

#### ***Критерии за класифициране на инвестиционните имоти***

Един инвестиционен имот генерира парични потоци в голяма степен независимо от другите активи, притежавани от Дружеството. Това отличава инвестиционния имот от ползвания от собственика имот. Производството или доставката на стоки или услуги (или използването на имота за административни цели) генерира парични потоци, които могат да се отнесат не само към имота, но и към други активи, използвани в процеса на производство или доставка. За ползван от собственика имот Дружеството прилага МСС 16.

Дружеството приема един имот за инвестиционен и в следните ситуации:

- Земя, притежавана с цел дългосрочно увеличаване на стойността на капитала, а не с цел краткосрочна продажба в хода на обичайната си дейност; През четвъртото тримесечие на 2021 година Дружеството е придобило земя, която е класифицирана от него като инвестиционен имот, изхождайки от тези съображения.
- Земя, притежавана за неопределено понастоящем бъдещо използване (ако Дружеството не е определило, че ще използва земята или като ползван от собственика имот, или за краткосрочна продажба в хода на обичайната си дейност, се счита че земята се притежава за увеличаване на стойността на капитала).
- Сграда, притежавана от Дружеството (или държана от него при условията на финансов лизинг) и отдадена по един или повече оперативни лизинга; През третото тримесечие на 2019 г. и четвъртото тримесечие на 2021 г., Дружеството е придобило сгради, класифицирани като инвестиционен имот и отдадени на оперативни лизинги.
- Сграда, която не се ползва, но се притежава, за да бъде отдадена по един или повече оперативни лизинга.
- Имот, който се изгражда или разработва за бъдещо използване като инвестиционен имот.

Имот, който е отдаден при условията на договор за финансов лизинг на друго предприятие не е инвестиционен имот.

### ***Признаване на инвестиционен имот***

Инвестиционен имот се признава като актив само, когато:

- е вероятно бъдещите икономически изгоди, очаквани от инвестиционния имот, да се получат от Дружеството; и
- цената на придобиване на инвестиционния имот може да бъде оценена надеждно.

Дружеството оценява по този принцип на признаване и всички разходи за инвестиционния имот в момента на тяхното извършване. Тези разходи включват първоначално направените разходи за придобиване на инвестиционния имот и

извършените след това разходи за допълване, подмяна на част или обслужване на имота.

Не се признава, т.е. не се включва в балансовата сума на инвестиционен имот разходите за ежедневното му обслужване. Разходите за ежедневното обслужване представляват главно разходи за труд и консумативи, в т.ч. разходите за незначителни резервни части. Това са т.нар. разходи за „ремонт и поддържане на имота“. Те се признават в печалбата или загубата в момента на тяхното извършване.

Дружеството признава в балансовата сума на инвестиционен имот разхода за подмяна на част от съществуващ инвестиционен имот по време на извършването на този разход, при условие, че са изпълнени критериите за признаване. Балансовата сума на частите, които са подменени, се отписва в съответствие с разпоредбите на МСС 40 Инвестиционни имоти.

Инвестиционните имоти първоначално се оценяват по цена на придобиване и при последваща оценка – по справедлива стойност, като промените се признават в печалби и загуби.

### ***Първоначална оценка***

Инвестиционният имот се оценява първоначално по неговата цена на придобиване. Разходите по сделката се включват в първоначалната оценка.

Цената на придобиване на закупен инвестиционен имот включва неговата покупна цена и всички разходи, които могат да му бъдат пряко преписани. Например: правни услуги, свързани с придобиването на имота, данъци по прехвърлянето на имота и други разходи по сделката.

Не се включват в цената на придобиване:

- първоначалните разходи (освен ако не са необходими, за да приведат имота в работното му състояние, предвидено от Ръководството на Дружеството);
- първоначалните оперативни загуби, понесени преди инвестиционният имот да достигне планираното ниво на заетост, или



- необичайно големи количества бракуван материал, труд или други ресурси в строителството или разработването на имота.

Ако плащането на инвестиционен имот е отложено, неговата цена на придобиване е еквивалент на цената при условия на незабавно плащане. Разликата между тази сума и общата сума на плащанията се признава като разход за лихви през периода на кредита.

### ***Последващо оценяване след първоначалното признаване***

Последващото оценяване след първоначалното признаване в Дружеството става като се прилага модела на справедливата стойност. Всички инвестиционни имоти в Дружеството се оценяват по справедлива стойност, с изключение на случаите, когато пазарът за сравними имоти е неактивен и справедливата стойност на даден имот не може да бъде надеждно определима на непрекъсната основа. Дружеството оценява този инвестиционен имот, като използва модела на цената на придобиване в МСС 16. Остатъчната стойност на инвестиционния имот се приема за нула. Дружеството продължава да прилага МСС 16 до освобождаването на този инвестиционен имот.

Когато употребата на инвестиционен имот се промени така, че той се рекласифицира в имоти, съоръжения и оборудване, неговата справедлива стойност към датата на рекласификацията става цена на придобиване за последващо отчитане.

За имотите, които частично се използват в основната дейност на Дружеството и частично – за отдаване под наем и не съществува възможност тези части да се отчитат самостоятелно, Ръководството е приело да ги представя съгласно изискванията на МСС 16.

Инвестиционни имоти, които отговарят на критериите за класификация като държани за продажба (или включени в групи за освобождаване) се оценяват в съответствие с МСФО 5.

### **3.3. Обезценка на нетекущите материални и нематериални активи**

Към датата на изготвяне на финансовите отчети, Ръководството на Дружеството прави преценка дали съществуват индикации за обезценка на нетекущите материални и нематериални активи. В случай, че се установи, че такива индикации съществуват, се

изготвя приблизителна оценка на възстановимата стойност на съответния актив. Когато не е възможно да се изчисли възстановимата стойност на отделния актив, Дружеството определя възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, към която активът принадлежи.

Възстановимата стойност е по-високата сума от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив и стойността му в употреба. Когато възстановимата стойност на даден актив (или на единица, генерираща парични потоци) е по-ниска от балансовата му стойност, последната се намалява до размера на възстановимата стойност. Загубата от обезценка се признава веднага като разход в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

При възстановяване на загуба от обезценка, балансовата стойност на актива (или на единицата, генерираща парични потоци) се увеличава до променената му възстановима стойност. Това увеличение не може да доведе до балансова стойност по-голяма от балансовата стойност, която би била определена при положение, че в предходни периоди не е била признавана загуба от обезценка за дадения актив. Възстановяването на загуба от обезценка се признава веднага като приход в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

### **3.4. Лизинг**

Дружеството прилага МСФО 16 по отношение на всички лизингови договори, включително лизинг на активи с право на ползване при преотдаване.

В началото на договора, Дружеството преценява дали договорът представлява или съдържа елементи на лизинг. Даден договор представлява или съдържа елементи на лизинг, ако по силата на този договор се прехвърля срещу възнаграждение правото на контрол над използването на даден актив за определен период от време. Периодът от време може да бъде изразен като степента на ползване на даден актив. Дружеството прави повторна оценка дали даден договор представлява или съдържа елементи на лизинг единствено при промяна в реда и условията на договора. За договор, който представлява или съдържа елементи на лизинг, Дружеството отчита всеки лизингов компонент отделно от нелизинговите компоненти на договора.

*Лизингополучател*

За договор, който съдържа лизингов компонент и един или повече допълнителни лизингови или нелизингови компоненти, лизингополучателят разпределя възнаграждението по договора за всеки лизингов компонент въз основа на относителната единична цена на лизинговия компонент. Относителната единична цена на лизинговите и нелизинговите компоненти се определя въз основа на цената, която лизингодателят или сходен доставчик би начислил на Дружеството за този или подобен компонент поотделно. Ако наблюдаемата самостоятелна цена не е непосредствено достъпна, лизингополучателят прави приблизителна оценка на единичната цена, като използва в максимална степен наблюдаемите данни.

*Лизингодател*

За договор, който съдържа лизингов компонент и един или повече допълнителни лизингови или нелизингови компоненти, лизингодателят разпределя възнаграждението по договора, прилагайки параграфи 73 - 90 от МСФО 15 Приходи от договори с клиенти.

*Срок на лизинговия договор*

Дружеството определя срока на лизинговия договор като неотменим период на лизинга, заедно със:

- а) сроковете, по отношение на които съществува опция за удължаване на лизинговия договор, ако е достатъчно сигурно, че лизингополучателят ще упражни тази опция; както и
- б) сроковете, по отношение на които съществува опция за прекратяване на лизинговия договор, ако е достатъчно сигурно, че лизингополучателят ще упражни тази опция.

При оценката на това дали е достатъчно сигурно, че лизингополучателят ще упражни опцията да удължи или няма да упражни опцията да прекрати срока на лизинга, Дружеството взема предвид всички факти и обстоятелства, които създават икономически стимул за лизингополучателя да упражни опцията да удължи или да не упражни опцията да прекрати срока на лизинга.

Лизингополучателят прави повторна оценка на това дали е достатъчно сигурно, че ще упражни опцията за удължаване или няма да упражни опцията за прекратяване, при настъпването на важно събитие или съществено изменение в обстоятелствата, което е под контрола на лизингополучателя и засяга това доколко е достатъчно сигурно, че лизингополучателят ще упражни опция, която не е била отразена при определянето на срока на лизинговия договор, или няма да упражни опция, която преди това е отразил при определянето на срока на лизинговия договор.

## **ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛ**

### *Признаване*

На началната дата лизингополучателят признава актива с право на ползване и пасива по лизинга.

### *Първоначална оценка*

Първоначална оценка на актива с право на ползване

Към началната дата лизингополучателят оценява актива с право на ползване по цена на придобиване. Тя включва:

- а) размера на първоначалната оценка на пасива по лизинга;
- б) лизинговите плащания, извършени към или преди началната дата, минус получените стимули по лизинга;
- в) първоначалните преки разходи, извършени от лизингополучателя.

Първоначална оценка на пасива по лизинга

На началната дата лизингополучателят оценява пасива по лизинга по настоящата стойност на лизинговите плащания, които не са изплатени към тази дата. Лизинговите плащания се дисконтират с лихвения процент, заложен в лизинговия договор, ако този процент може да бъде непосредствено определен. Ако този процент не може да бъде непосредствено определен, лизингополучателят използва диференциалния лихвен процент на лизингополучателя.

На началната дата лизинговите плащания, включени в оценката на пасива по лизинга, обхващат следните плащания за правото на ползване на основния актив по време на срока на лизинговия договор, които не са платени към началната дата:

- а) фиксирани плащания минус подлежащите на получаване стимули по лизинга;
- б) променливи лизингови плащания, зависещи от индекс или процент, които са оценени според стойността на индекса или процента към началната дата;
- в) плащания на санкции за прекратяване на лизинговия договор, ако в срока на лизинговия договор е отразено упражняването на опция за прекратяването на договора от страна на лизингополучателя.

*Последваща оценка*

Последваща оценка на актива с право на ползване

След началната дата, лизингополучателят оценява актива с право на ползване посредством модел на цената на придобиване.

Последваща оценка на пасива по лизинга

След началната дата, лизингополучателят оценява пасива по лизинга като:

- а) увеличава балансовата стойност, за да отрази лихвата по пасива по лизинга;
- б) намалява балансовата стойност, за да отрази извършените лизингови плащания; и
- в) преоценява балансовата стойност, за да отрази преоценките или измененията на лизинговия договор или да отрази коригираните фиксирани по същество лизингови плащания.

Лихвата по пасива по лизинга за всеки период през срока на лизинговия договор е сумата, която се получава, ако към остатъчното салдо на пасива по лизинга бъде приложен постоянен лихвен процент (дисконтовия) за периода.

След началната дата, лизингополучателят признава в печалбата или загубата както лихвата по пасива по лизинга, така и променливите лизингови плащания, които не са

включени в оценката на пасива по лизинга, в периода, през който е настъпило събитието или обстоятелството, довело до тези плащания.

#### Преценка на пасива по лизинга

След началната дата лизингополучателят преоценява пасива по лизинга, за да отрази промените в лизинговите плащания. Лизингополучателят признава сумата на преценката на пасива по лизинга като корекция на актива с право на ползване. Ако обаче балансовата стойност на актива с право на ползване е намалена до нула и има по-нататъшно намаляване в оценката на пасива по лизинга, лизингополучателят признава остатъчна сума на преценката в печалбата или загубата.

Лизингополучателят преоценява пасива по лизинга, като дисконтира коригираните лизингови плащания с коригиран дисконтов процент, ако има промяна в срока на лизинговия договор.

Лизингополучателят преоценява пасива по лизинга, като дисконтира коригираните лизингови плащания, ако има промяна в бъдещите лизингови плащания, произтичаща от промяна в индекс или процент, използван за определяне на тези плащания, включително например промени в пазарното равнище на наемите след преглед на пазара за отдаване под наем. Лизингополучателят преоценява пасива по лизинга, за да отрази тези коригирани лизингови плащания само когато има промяна в паричните потоци. Лизингополучателят определя коригираните лизингови плащания за остатъка от срока на лизинговия договор въз основа на коригираните договорни плащания.

#### *Изменения на лизинговия договор*

Лизингополучателят отчита изменението на лизинговия договор като отделен лизинг, ако изменението увеличава обхвата на лизинговия договор, като добавя правото на ползване на един или повече основни активи и възнаграждението по лизинговия договор се увеличава със сума, съизмерима със самостоятелната цена за увеличението в обхвата и евентуални корекции на тази цена за отразяване на обстоятелствата по конкретния договор.

Ако изменение в лизингов договор не е отчетено като отделен лизинг към датата на влизане в сила на изменението, лизингополучателят разпределя възнаграждението в променения договор, определя срока на измененния лизингов договор и преоценява пасива по лизинга, като дисконтира коригираните лизингови плащания с коригиран дисконтов процент. Корикираният дисконтов процент се определя като лихвения процент, заложен в лизинговия договор за остатъка от срока на този договор, ако този процент може да бъде непосредствено определен, или като диференциалния лихвен процент на лизингополучателя към датата на влизане в сила на изменението, ако лихвеният процент, заложен в лизинговия договор, не може да бъде непосредствено определен.

Ако изменение в лизингов договор не е отчетено като отделен лизинг, лизингополучателят отчита преоценката на пасива по лизинга като намалява балансовата стойност на актива с право на ползване, за да отрази частичното или пълно прекратяване на лизинговия договор, за изменения на лизинговия договор, намаляващи неговия обхват. Лизингополучателят признава в печалбата или загубата всички доходи или загуби, свързани с частичното или пълното прекратяване на лизинговия договор и извършва съответните корекции на актива с право на ползване за всички други изменения на лизинговия договор.

## **ЛИЗИНГОДАТЕЛ**

Класификация на лизинговите договори

Лизингодателят класифицира всеки от своите лизингови договори като договор за оперативен или за финансов лизинг. Лизинговият договор се класифицира като договор за финансов лизинг, ако с него се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив, и като договор за оперативен лизинг, ако с него не се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив. Дали даден лизингов договор е договор за финансов или за оперативен лизинг зависи от същността на сделката, а не от формата на договора. Класификацията на лизинговия договор се осъществява на датата на въвеждане и се преразглежда само при изменение на лизинговия договор.

### Договори за оперативен лизинг

Лизингодателят признава лизинговите плащания по договори за оперативен лизинг като приход по линейния метод или на друга систематична база. Лизингодателят прилага друга систематична база, когато тази база отразява по-точно начина, по който се намалява ползата от използването на основния актив. Лизингодателят признава разходите, включително амортизацията, извършени във връзка с генерирането на дохода от лизинг, като разход.

Амортизационната политика по отношение на амортизируемите основни активи, предмет на оперативен лизинг, трябва да бъде съгласувана с обичайната амортизационна политика на лизингодателя по отношение на подобни активи.

Лизингодателят отчита изменението в договор за оперативен лизинг като нов лизинг от датата на влизане в сила на изменението, като взема предвид всички авансово платени или начислени лизингови плащания, свързани с първоначалния договор за лизинг, като част от лизинговите плащания за новия лизинг.

### **3.5. Финансови инструменти**

Финансов инструмент е всеки договор, който поражда едновременно, както финансов актив в едно предприятие, така и финансов пасив или инструмент на собствения капитал в друго предприятие.

Финансовите активи и пасиви се признават в отчета за финансовото състояние, когато и само когато Дружеството стане страна по договорните условия на инструмента. Финансовите активи се отписват от отчета за финансовото състояние, след като договорните права за получаването на парични потоци са изтекли или активите са прехвърлени и трансферът им отговаря на изискванията за отписване. Финансовите пасиви се отписват от отчета за финансовото състояние, когато и само когато са погасени т.е. задължението, определено в договора е отпаднало, анулирано или срокът му е изтекъл.

При първоначалното им признаване финансовите активи (пасиви) се оценяват по справедлива стойност, плюс или минус, в случай на финансов актив или финансов пасив,



неоценяван по справедлива стойност през печалбата или загубата, разходите по сделката, които са пряко свързани с придобиването или издаването на финансовия актив или финансовия пасив, с изключение на финансовите активи (пасиви), отчитани по справедлива стойност през отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

### ***3.5.1. Търговски и други търговски вземания***

Търговските и други вземания са недеривативни финансови активи с фиксирани или определими срокове за уреждане, които не се котират на активен пазар. Те възникват, когато Дружеството предостави паричен ресурс, стоки или услуги, без да има намерение да търгува възникналото вземане. Тези вземания са представени по тяхната амортизирана стойност, изчислена на база метода на ефективния лихвен процент, с изключение на краткосрочните вземания, които не се амортизират.

### ***3.5.2. Парични средства***

Паричните средства за целите на съставянето на отчета за паричния поток са паричните средства в брой и по банкови сметки и други краткосрочни високоликвидни инвестиции, които могат да бъдат конвертирани в определена сума парични средства и подлежат на незначителни промени в стойността.

За целите на отчета за паричните потоци, паричните средства включват неблокираните парични средства.

### ***3.5.3. Обезценка на финансови активи***

Към обезценка на финансовите инструменти се пристъпва при индикация за увеличен кредитен риск на група финансови инструменти, както и на ниво отделен финансов инструмент. Финансов актив е с кредитна обезценка, когато са настъпили едно или повече събития, оказващи негативно въздействие върху очакваните бъдещи парични потоци от актива. Примери за наличие на кредитна обезценка на актив са наличието на някои от следните събития:

- значителни финансови затруднения на емитента или длъжника;
- нарушаване на договор под формата на неизпълнение или просрочие;

- заемодателят прави отстъпки на заемателя поради затрудненото му финансово състояние, които не би направил при други обстоятелства;
- става вероятно, че заемателя ще бъде обявен в несъстоятелност или друго финансово оздравяване;
- изчезване на финансовия актив от финансовия пазар заради затруднения;
- закупуване на финансов актив с голям отбив, отразяващ понесени кредитни загуби.

Влошаването на кредитния рейтинг на един финансов актив може да е комбинация от действието на няколко събития.

Кредитна загуба е разликата между всички договорени парични потоци и всички парични потоци, които Дружеството очаква да получи, дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент. Дружеството оценява паричните потоци, като взема предвид всички договорни условия по финансовия инструмент (например опции за предсрочно погасяване, удължаване, кол-опции и други подобни опции) за очаквания срок на този финансов инструмент. Паричните потоци, които се вземат предвид, включват парични потоци от продажбата на държани обезпечения или други кредитни подобрения, които са неразделна част от договорните условия. Допуска се, че очакваният срок на финансовия инструмент може да бъде оценен приблизително по надежден начин.

#### ***3.5.4. Търговски и други задължения***

Като търговски и други задължения се класифицират задължения възникнали от директно предоставяне на стоки, услуги, неклассифицирани като финансови пасиви. Първоначално тези задължения се оценяват по себестойност, включваща справедливата стойност на полученото и разходите по сделката. След първоначалното признаване задълженията, които са без фиксиран падеж се отчитат по себестойност.

Задълженията, които са с фиксиран падеж се отчитат по амортизираната им стойност.

Като дългосрочни се класифицират задължения, които са с фиксиран падеж и остатъчен срок до падежа над една година до датата на падежа.

Като краткосрочни се класифицират задължения, които са:

- без фиксиран падеж;
- с фиксиран падеж и остатъчен срок до падежа до една година от датата на финансовия отчет.

### ***3.5.5. Лихвени заеми***

Лихвените заеми се признават първоначално по справедлива цена, формирана от получените парични постъпления, нетно от присъщите разходи по сделката. След първоначалното им признаване, лихвените заеми се оценяват по амортизирана стойност, като всяка разлика между първоначалната стойност и стойността на падеж се отчита в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода на ползване на заема на база метода на ефективния лихвен процент. Получените лихвени заеми, при възникването на които не са извършени разходи свързани със сделката, не се амортизират.

Финансовите разходи, в това число и директните разходи по привличането на заема, се включват в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход по метода на ефективния лихвен процент. Лихвените заеми се класифицират като краткосрочни задължения, освен когато Дружеството има безусловно право да отложи погасяването на задължението за минимум 12 месеца след датата на отчета за финансовото състояние.

### **3.6. Регистриран капитал**

Регистрираният капитал на Дружеството е представен по историческа цена в деня на вписването му в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел при Агенцията по вписванията.

### **3.7. Данък върху дохода**

Съгласно чл. 175 от Закона за корпоративното подоходно облагане (ЗКПО) дружествата със специална инвестиционна цел не се облагат с корпоративен данък, т.е. Дружеството няма данък върху дохода и свързани с него отсрочени данъци.

### **3.8. Доходи на персонала**

#### ***Краткосрочни доходи на наети лица***

Задължения за краткосрочните доходи на наети лица се оценяват на недисконтирана база и са отчетени като разход, когато свързаните с тях услуги се предоставят. Пасив се признава за сумата, която се очаква да бъде изплатена по краткосрочен бонус в пари или планове за разпределение на печалбата, ако Дружеството има правно или конструктивно задължение да заплати тази сума като резултат от минали услуги, предоставени от служител, и задължението може да се оцени надеждно.

Дружеството признава като задължение недисконтираната сума на оценените разходи по платен отпуск, очаквани да бъдат заплатени на служителите в замяна на труда им за изминалия отчетен период.

#### ***Доходи при прекратяване***

Доходи при прекратяване за доброволно напускане са признати като разходи, ако Дружеството е отправило официално предложение за доброволно прекратяване, и е вероятно, че офертата ще бъде приета, а броят на приелите може да се оцени надеждно.

### **3.9. Признаване на приходи и разходи**

Приходите и разходите се начисляват в момента на тяхното възникване, съгласно принципа на начислението, независимо от паричните постъпления и плащания. Отчитането им се извършва при спазване на изискването за причинна и стойностна връзка между тях.

Приходите се оценяват по справедливата стойност на полученото или подлежащото на получаване или плащане възнаграждение, намалено със сумата на всички предоставени отстъпки.

Приходите се признават, когато сумата на прихода може да бъде надеждно измерена и е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически ползи в резултат от сделката, както и ако са изпълнени специфичните критерии за признаване на приходите. Счита се, че сумата на прихода не е надеждно измерима, докато не са отстранени всички

потенциални несигурно условия, свързани с продажбата. Преценката на Дружеството по отношение критериите за признаване на приходите се основава на историческия опит на Дружеството, като се взема предвид вида на клиента, вида и специфичните условия на всяка транзакция.

Дружеството отчита текущо разходите за дейността по икономически елементи и след това ги отнася по функционално предназначение с цел формиране размера на разходите по направления и дейности. Признаването на разходите за разход за текущия период се извършва при начисляване на съответстващите им приходи.

Към разходите за дейността се отнасят и финансови разходи, които Дружеството отчита и са свързани с обичайната дейност.

Разходите се отчитат на принципа на текущо начисляване. Оценяват се по справедливата стойност на платеното или предстоящо за плащане.

### **3.10. Отчитане на приходи от договори с клиенти**

Дружеството отчита приходите от договори с клиенти съгласно МСФО 15. Дружеството прилага настоящия стандарт за и само, ако контрагентът по договора е клиент.

Дружеството използва 5 стъпков модел:

- Стъпка 1 – Идентифициране на договора с клиента;
- Стъпка 2 – Идентифициране на задълженията за изпълнение на договора;
- Стъпка 3 – Определяне на цената на сделката;
- Стъпка 4 – Разпределяне на цената на сделката между отделните задължения за изпълнение;
- Стъпка 5 – Признаване на прихода, когато Дружеството удовлетвори съответното задължение за изпълнение.

### **3.11. Оценка и управление на финансовия риск**

#### **3.11.1. Фактори на финансовия риск**

В своята дейност Дружеството е изложено на множество финансови рискове – пазарен риск; кредитен риск и риск на ликвидността. Дружеството не използва деривативни финансови инструменти за управление на финансови рискове.

#### **3.11.2. Пазарен риск**

##### **Валутен риск**

Дружеството осъществява своите сделки основно на вътрешния пазар. То не е изложено на съществен валутен риск, защото всички негови операции и сделки са деноминирани в български левове и евро, а последното е с фиксиран курс спрямо лева. Дружеството осъществява основните си доставки в лева. Продажбите на услуги също се извършват в лева.

##### **Лихвен риск**

Дружеството няма значителна концентрация на лихвоносни активи, с изключение на свободните парични средства по разплащателни сметки в банки. Затова приходите и входящите оперативни парични потоци са в голяма степен независими от промените в пазарните лихвени равнища.

##### **Кредитен риск**

Финансовите активи на Дружеството са концентрирани основно в две групи: парични средства (в брой и по банкови сметки) и вземания от клиенти. Ръководството на Дружеството счита, че кредитния риск е минимален, защото същото има ограничен брой клиенти и съответните условия за плащане са конкретно и строго определени в договорите с тях. Допълнителна защита на кредитния риск във връзка с вземанията от клиенти е осигурена чрез заложените в договорите и внесените от клиентите суми под формата на гаранционни депозити при сключване на договорите с тях. Тези суми служат като обезпечение по договорите и могат да се използват за покриване на вземанията.

## **Ликвиден риск**

Ликвиден риск е рискът, че Дружеството може да срещне затруднения при погасяване на своите финансови задължения. С цел управление на този риск Ръководството поддържа минимално ниво бързо ликвидни активи (парични средства и вземания). Дружеството се стреми за изготвя прецизни прогнози на паричните потоци, което спомага за ефективното управление на ликвидния риск.

### **3.12. Управление на капиталовия риск**

Основната цел на ръководството на Дружеството при управление на капиталовия риск е да поддържа нивото на собствения капитал в граници, които позволяват на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие, както и да осигури възвращаемост на своите акционери. В тази връзка Ръководството има за цел да поддържа оптимална структура на капитала.

### **3.13. Свързани лица и сделки между тях.**

Дружеството спазва изискванията на МСС 24 Оповестяване на свързани лица при определяне и оповестяване на свързаните лица.

#### ***3.13.1. Под свързано лице следва да се разбира:***

а) Лице или близък член на семейството на това лице е свързано с Дружеството, ако лицето:

- упражнява контрол или упражнява съвместен контрол върху Дружеството;
- упражнява значително влияние върху Дружеството; или
- е член на ключов ръководен персонал на Дружеството. Изпълнителните директори са ключов управленски персонал.

б) Предприятие е свързано с Дружеството, ако е изпълнено някое от следните условия:

- Предприятието и Дружеството са членове на една и съща група;
- Едно предприятие е асоциирано или съвместно предприятие на другото предприятие;

- И двете предприятия са съвместни предприятия на едно и също трето лице;
- Дадено предприятие е съвместно предприятие на трето предприятие и другото предприятие е асоциирано предприятие на третото предприятие;
- Дружеството е контролирано от лице, определено в буква а).

### **3.13.2. Характеристика на сделките между свързани лица**

Сделки със свързани лица представляват прехвърляне на ресурси, услуги или задължения между свързани лица, независимо от това дали се прилага някаква цена или не. Следователно, свързаните лица могат да сключват сделки, каквито не биха сключили несвързани лица.

## **4. Пояснения към финансовия отчет**

### **4.1. Отчет за финансовото състояние**

#### **4.1.1. Имоти, машини, съоръжения и оборудване**

	<b>ОФИС ОБЗАВЕЖДАНЕ</b>	<b>СЪОРЪЖЕНИЯ</b>	<b>ОБЩО</b>
<b>Отчетна стойност</b>			
Салдо към 31.12.2022	9	358	367
Постъпили	--	---	--
Салдо към 31.12.2023	9	358	367
Постъпили през периода	--	--	--
Излезли през периода	(9)	(358)	(367)
Салдо към 30.09.2024	-	--	--
<b>Амортизация</b>			
Салдо към 31.12.2022	(4)	(58)	(62)
Начислени	(1)	(54)	(55)
Салдо към 31.12.2023	(5)	(112)	(117)
Начислени през периода	(1)	(40)	(41)
Отписани през периода	6	152	158
Салдо към 30.09.2024	--	--	--
<b>Балансова стойност</b>			
Балансова стойност към 31.12.2022	5	300	305
Балансова стойност към 31.12.2023	4	246	250
Балансова стойност към 30.09.2024	--	--	--



На 26.09.2024 г. Дружеството, в качеството си на продавач, сключи окончателен договор за покупко-продажба под формата на нотариален акт за своите инвестиционни имоти, в това число и на обзавеждането и оборудването в тях.

#### 4.1.2. Инвестиционни имоти

	ЗЕМИ	СГРАДИ	ОБЩО
<b>Отчетна стойност</b>			
Балансова стойност към 31.12.2022	2 100	4 902	7 002
Преоценки по справедлива стойност	792	(139)	653
Салдо към 31.12.2023	2 892	4 763	7 655
Излезли през периода	(2 892)	(4 763)	(7 655)
Салдо към 30.09.2024	--	--	--
<b>Балансова стойност</b>			
Балансова стойност към 31.12.2022	2 100	4 902	7 002
Балансова стойност към 31.12.2023	2 892	4 763	7 655
Балансова стойност към 30.09.2024	--	--	--

Суми включени в единния отчет за всеобхватния доход от отдаване под наем на инвестиционни имоти за деветмесечието на 2024 г.	Имот гр. Варна
Приходи от наем, в т.ч.	288
- рекламна площ	6
Приход от възнаграждение за услуги	34

Суми включени в единния отчет за всеобхватния доход от отдаване под наем на инвестиционни имоти за деветмесечието на 2024 г.	Имот гр. Русе
Приходи от наем, в т.ч.	941
- стелажно оборудване	87
Приход от възнаграждение за услуги	157
Приходи от СМР	1

С Нотариален акт № 163, том V, рег. № 10316 дело № 69/2024 от 26-09-2024 г. Дружеството (Продавач) прехвърли на „Лайънс Хед Лоджистикс Русе“ ЕООД (Купувач) следните собствени недвижими имоти в гр. Русе, а именно :

- ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 63427.333.94 (шестдесет и три хиляди четиристотин двадесет и седем точка триста тридесет и три точка деветдесет и четири), по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Русе, Община

Русе, област Русе, одобрени с Заповед № РД-18-91/15.12.2007 г. на Изпълнителния директор на ОСЗК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри на поземления имот: 14.12.2021 г. с адрес: гр. Русе, местност „Слатина“, с площ 53 691 (петдесет и три хиляди шестстотин деветдесет и един) кв. м; обозначение на територията — градско; постоянен начин на ползване – за друг вид производство, складова база; предишен идентификатор – няма; номерация по предходен план 333094, кв. 888, парцел 1-94 и съседни поземлени имоти с идентификатори: 63427.85.12, 63427.85.43, 63427.85.29, 63427.85.42, 63427.333.95, 63427.333.107, съгласно скица на поземлен имот № 151008585-01.09.2022 г., издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър – Русе, заедно със следните сгради, построени в този поземлен имот, а именно:

- 1.1 СГРАДА с идентификатор 63427.333.94.1 (шестдесет и три хиляди четиристотин двадесет и седем, точка триста тридесет и три, точка деветдесет и четири, точка едно), по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Русе, община Русе, адрес: Русе, местност „Слатина“; изграден в поземлен имот с идентификатор 63427 333.94; застроена площ 13 741 (тринадесет хиляди седемстотин четиридесет и един) кв. м; на 1 (един) етаж; отделни обекти в сградата – няма данни; предназначение – складово помещение, склад; предходен идентификатор – няма и номерация по предходен план – няма, съгласно скица на сграда № 15- 1008565-01.09.2022 г., издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър – Русе;
- 
- 1.2 СГРАДА с идентификатор 63427.333.94.2 (шестдесет и три хиляди четиристотин двадесет и седем точка триста тридесет и три точка деветдесет и четири точка две), по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Русе, община Русе, адрес: Русе, местност „Слатина“; изграден в поземлен имот с идентификатор 63427333.94; застроена площ от 38 (тридесет и осем) кв.м; на 1 (един) етаж; отделни обекти в сградата – няма данни; предназначение – промишлена сграда; предходен идентификатор – няма и номерация по предходен план – няма, съгласно скица на сграда № 15-1008571-01.09.2022 г., издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър – Русе и

- 1.3 СГРАДА с идентификатор 63427.333.94.3 (шестдесет и три хиляди четиристотин двадесет и седем точка, триста тридесет и три, точка деветдесет и четири, точка три), по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Русе, общ. Русе, с адрес: гр. Русе, местност Слатина; изграден в поземлен имот с идентификатор 63427.333.94; застроена площ от 9 (девет) кв.м; на 1 (един) етаж; отделни обекти в сградата – няма данни; предназначение – сграда за енергопроизводство; предходен идентификатор – няма и номерация по предходен план – няма, съгласно скица на сграда № 15-1008576-01.09.2022 г., издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър – Русе, заедно с всички подобрения, приращения и приспособления към тези имоти и движимите вещи на Дружеството в тях, осигуряващи функционирането на сградата и всички права, свързани със съществуващи вещни права върху горепосочените недвижими имоти Съгласно нотариалния акт, описаните недвижими имоти се продават от Дружеството за обща цена от 9 231 586 EUR (девет милиона двеста тридесет и една хиляди петстотин осемдесет и шест евро), която сума ведно с дължимия върху продажната цена ДДС е платима по следния начин:
  - сума в размер на 6 155 452 EUR (шест милиона сто петдесет и пет хиляди четиристотин петдесет и две евро), представляваща собствени средства на Купувача и включваща пълния размер на дължимия върху продажната цена ДДС, възлизащ на 1 846 317.20 EUR е преведена от Купувача преди подписването на нотариалния акт по специална банкова сметка в евро, открита на името на Купувача въз основа на Договор за откриване и обслужване на ЕСКРОУ сметка. Средствата по сметката са усвоени ефективно на 09.10.2024 г
- Сума в размер на 22 157 EUR (двадесет и две хиляди сто петдесет и седем евро) се прихваща срещу задълженията на Дружеството за заплащане на Купувача на суми от получени гаранционни депозити, заплатени от Продавача преди подписването на нотариалния акт от наемателите в продаваните недвижими имоти в общ размер на 22 157 EUR. Прихващането на тази сума е извършено на датата – 09.10.2024 г. съгласно двустранен протокол за прихващане;

- Сума в размер на 4 890 000 EUR (четири милиона осемстотин и деветдесет хиляди евро) се заплаща на Дружеството със средства от отпуснат на Купувача банков кредит. Сумата е постъпила по сметка на Дружеството на 16.10.2024 г.
- Сума в размер на 10 294.20 EUR (десет хиляди двеста деветдесет и четири евро и двадесет евроцента) – „задържана сума“ от продажната цена се задържа от Купувача със съгласието на Дружеството, като гаранция, че неотдадените под наем към 31.08.2024 г. парко-места ще бъдат отдадени под наем в срок до 18 месеца, считано от датата на нотариалния акт.

С Нотариален акт за Покупко-продажба на недвижим имот № 136 том VI, рег. № 14 192, дело № 1 013 от 2024 от 26-09-2024 г. Дружеството (Продавач) продаде на „Лайънс Хед Инвестмънтс“ АД (Купувач), собствени недвижими имоти в гр. Варна, както следва:

- СГРАДА В ГРАД ВАРНА (част от логистичен парк БПД Варна), СГРАДА с кадастрален идентификатор 10135.3514.899.1 (десет хиляди сто тридесет и пет, точка три хиляди петстотин и четирнадесет, точка осемстотин деветдесет и девет, точка едно), по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Варна, Община Варна, Варненска област, одобрена със Заповед РД-18-64/16.05.2008 г. на Изпълнителния директор на ОСЗК, с адрес: гр. Варна, район „Младост“, Западна промишлена зона, застроена в поземлен имот с идентификатор 10135.3514.899., със застроена площ 2063 (две хиляди шестдесет и три) кв.м, на два етажа, самостоятелни обекти в сградата – няма данни, предназначение – складова база, склад, предходен идентификатор 10135 3514.871.1 (и предишен кадастрален идентификатор 10135.3514.130.101), номерация по предходен план – няма, съгласно актуално копие на кадастралната карта от 21.03.2024 г. и скица на сградата по нея с предходен идентификатор 10135.3514.871.1 с № 15-1008494 – 01.09.2022 г., издаден от Служба по геодезия, картография и кадастър – Варна, ведно със съответното право на строеж върху поземления имот, в който е построена сградата, и заедно с всички подобрения в него, ведно с движимите вещи. Описаната сграда се състои от: складова зона – Склад АЗ с РЗП от 1776.81 кв. м., склад 01, склад 02, склад 03 и склад 04, като към всеки склад има обслужващи помещения – офис и санитарно-битово помещение и зона шоурумове с офисна част – Шоурум, със застроена площ на първо ниво от 286.62 кв. м. и застроена площ на второ ниво от 355.37

кв. м. или общо с РЗП на шоурума от 641.99 кв. м., включващ шоурум 01, шоурум 02, шоурум 03 и шоурум 04, като всеки шоурум има обособено второ ниво с вертикална връзка – еднораменна стълба, собствен санитарен възел и връзка към складовата зона, заедно със съответните на сградата идеални части от правото на строеж върху имота, върху което същата е построена.

Описаните имоти се прехвърлят за цена от 2 758 579 EUR (два милиона седемстотин петдесет и осем хиляди петстотин седемдесет и девет евро), която сума ведно с дължимия върху цената ДДС е платима от Купувача на Дружеството продавач по следния начин:

- сума в размер на 1 751 892 EUR (един милион седемстотин петдесет и една хиляди осемстотин деветдесет и две евро), в която е включен и пълният размер на дължимия върху цената ДДС, възлизащ на 551 715.82 EUR (петстотин петдесет и една хиляди седемстотин и петнадесет евро и осемдесет и два евроцента) е преведена от Купувача преди подписването на нотариалния акт по специална банкова сметка в евро, открита на името на Купувача въз основа на Договор за откриване и обслужване на ЕСКРОУ сметка. Средствата по сметката все още не са усвоени ефективно.
- сума в размер на 58 403 EUR (петдесет и осем хиляди четиристотин и три евро) се прихваща срещу задълженията на Дружеството-продавач за заплащане на Купувача на суми от получени гаранционни депозити, заплатени на продавача преди подписване на нотариалния акт. Съгласно текста на НА сумата ще бъде прихваната на датата на совобождаване на средствата от страна на Банката по договора за Доверителна сметка.
- сума в размер на 1 500 000 EUR (един милион и петстотин хиляди евро) се заплаща на Продавача със средства на Купувача от отпуснат банков кредит. Сумата е постъпила по сметка на Дружеството на 16.10.2024 г.

Продавачът и Купувачът заявяват, че продажната цена, както е определена се счита за изцяло платена на продавача само след постъпване на сумите, описани по-горе по банкова сметка на продавача. В случай, че условията за плащане не бъдат изпълнени и каквато и да било част от продажната цена не постъпи по банкова сметка на Продавач,

в срок до 25 работни дни, считано от датата на подписване на нотариалния акт, Продавачът и Купувачът се задължават на първия работен ден след изтичане на този срок да се явят в 11:00 ч. в кантората на нотариус Даниела Върлева и да подпишат нотариален акт, по силата на който Купувачът да прехвърли обратно на Продавача правото на собственост върху сградата, предмет на нотариалния акт.

#### 4.1.3. Активи с право на ползване

##### *Лизингополучател*

В началото на отчетния период Дружеството има сключени със свързано дружество договори по оперативен лизинг на активи с право на ползване при преотдаване/сублизинг. Използвания дисконтов процент е 2.5 %. Средният срок на договорите е 3 години с опция за автоматичното им удължаване. Към края на отчетния период във връзка със сделката по продажба на инвестиционните имоти лизинговите договори са предсрочно прекратени.

Информацията за активите с право на ползване е посочена в следната таблица:

	<b>АКТИВИ С ПРАВО НА ПОЛЗВАНЕ</b>
<b><i>Отчетна стойност</i></b>	
Налични към 31.12.2022	90
Постъпили	63
Излезли	(96)
Налични към 31.12.2023	57
Постъпили през периода	24
Излезли през периода	(81)
Налични към 30.09.2024	--
<b><i>Амортизация</i></b>	
Салдо към 31.12.2022	(15)
Начислена през периода	(30)
Излязла през периода	26
Салдо към 31.12.2023	(19)
Начислена през периода	(20)
Излязла през периода	39
Салдо към 30.09.2024	--
<b><i>Балансова стойност</i></b>	

Балансова стойност към 31.12.2023	38
Балансова стойност към 30.09.2024	---

#### 4.1.4. Дългосрочни вземания

ВИД	30.09.2024	31.12.2023
Дългосрочни вземания от клиенти	20	2
Дългосрочни вземания от свързани предприятия (предоставени депозити)	--	3
Общо	20	5

Дългосрочните вземания от клиенти са по повод сключената сделка по продажба на инвестиционен имот в Русе и служат за гаранция, че неотдадените под наем към 31.08.2024 г. площи от продаваемите недвижими имоти ще бъдат отдадени под наем в срок до 18 месеца, считано от датата на сключения нотариален акт.

#### 4.1.5. Текущи вземания

ВИД	30.09.2024	31.12.2023
Вземания от клиенти и доставчици	28 164	27
Вземания от свързани предприятия	---	2
Общо	28 164	29

Към края на отчетния период Дружеството отчита вземане от описаните по-горе продажби, които към датата на одобрение на настоящия междинен финансов отчет са постъпили по неговата банкова сметка, съгласно договорените условия.

#### 4.1.6. Пари и парични еквиваленти

ВИД	30.09.2024	31.12.2023
Парични средства в разплащателни сметки в т.ч.	2 813	3 460
в лева	561	1 208
в ЕВРО	2 252	2 252
Общо	2 813	3 460

#### 4.1.7. Предплатени разходи

ВИД	30.09.2024	31.12.2023
Застраховки	--	3
ТБО и ДНИ	--	--
Общо	--	3

#### 4.1.8. Регистриран капитал.

Към 30.09.2024 г. регистрираният капитал на Дружеството възлиза на 7 900 хил. лв., съставляващ 7 900 000 броя обикновени акции с номинална стойност 1 лев.

Дружеството е публично дружество по смисъла ЗППЦК и като такава ценните му книжа се търгуват на регулиран пазар на „Българска фондова борса“ АД (БФБ), сегмент за дружества със специална инвестиционна цел. Борсовият код на емисията акции, емитирани от Дружеството, е BPD.

#### 4.1.9. Резерви

ВИД	30.09.2024	31.12.2023
емисия варианти	--	--
Резерви от емисия акции	(1)	(1)
Други резерви	270	270
Общо	269	269

Считано от 13.11.2023 г. е свалена от търговия на БФБ и отписана издадената от Дружеството емисия варианти, с ISIN код: BG9200001188, поради настъпил на 14.11.2023 г. падеж на емисията (срок за упражняване на правата по емисията). До настъпването на падежа на емисията варианти, Дружеството е увеличавало капитала си два пъти със част от емитираните и упражнени варианти, до достигане на неговия размер от 7 900 хил. лв. Формираният резерв от издадената емисия варианти е представен в Други резерви.

#### 4.1.10. Нетекущи търговски и други задължения.

ВИД	30.09.2024	31.12.2023
Гаранционни депозити по договори	--	126
Лизингови задължения към свързани предприятия	--	16
Общо	--	142

#### 4.1.11. Търговски и други задължения.

ВИД	30.09.2024	31.12.2023
Задължения към свързани предприятия в т.ч.	234	53
- Задължения по доставки	234	30
- Лизингови задължения	--	23
Задължения към доставчици и клиенти	169	36
Финансиране – компенсация ел.енергия	1	--
Задължения към бюджета (ДДС)	4 680	28
Общо	5 084	117



На проведеното на 21-06-2024 г. Редовно годишно ОСА беше взето решение за разпределяне на реализираната през 2023 г. печалба на Дружеството под формата на дивидент за 2023 г. Определената начална дата за изплащане на дивидента е 08-07-2024 г.

Общата сума на гласувания дивидент за 2023 г. е 1 556 216.65 лв.

Размер на бруто дивидента за една акция е 0.19698 лв.

Към края на отчетният период гласувания размер на дивидента е изплатен изцяло.

Към датата на одобрение на настоящия междинен финансов отчет са погасени и всички текущи задължения на Дружеството, оповестени в таблицата по-горе.

## 4.2. Единен отчет за всеобхватния доход

### 4.2.1. Разходи

РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ		
Вид разход	30.09.2024	30.09.2023
Разходи за материали, суровини и консумативи	(4)	(4)
Общо	(4)	(4)

РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ		
Вид разход	30.09.2024	30.09.2023
Административни такси свързани с дейността	(645)	(120)
Общо	(645)	(120)

РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА		
Разходи за:	30.09.2024	30.09.2023
Разходи за възнаграждения на персонала	(6)	(5)
Общо	(6)	(5)

РАЗХОДИ ЗА АМОРТИЗАЦИИ		
Разходи за:	30.09.2024	30.09.2023
Амортизации	(61)	(65)
Общо	(61)	(65)

ДРУГИ РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА		
Вид разход	30.09.2024	30.09.2023
Други разходи	(3)	---
Общо	(3)	---

ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ		
Вид разход	30.09.2024	30.09.2023
Финансови разходи	(2)	(2)
Общо	(2)	(2)

#### 4.2.2. Нетни приходи от продажби. Печалба от продажба на нетекущи активи

До 26.09.2024 г. (датата на продажба на инвестиционните имоти) Дружеството има сключени девет договори за оперативен лизинг – отдаване под наем на складови и офис помещения, шоурум, паркоместа. Дружеството признава лизинговите плащания като приход по линейния метод.

ВИД	30.09.2024	30.09.2023
Признати приходи от договори с клиенти	1 421	1 386
В т.ч.		
- Приходи от договори с клиенти от отдаване под наем	1 421	1 385
- Други	--	1

ПРИХОД ОТ ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ	30.09.2024	30.09.2023
<b>Гр. Варна</b>	<b>322</b>	<b>320</b>
Наем от складови площи и шоурум	272	301
Наем открита площ	4	9
Наем от рекламни площи	6	6
Наем от паркоместа	6	4
възнаграждение за услуги	34	38
<b>Гр. Русе</b>	<b>1 099</b>	<b>1 065</b>
Наем от складови и офис площи	852	827
Наем от паркоместа	2	85
Наем стелажно оборудване	87	153
възнаграждение за услуги	157	135
Приходи от СМР	1	--
<b>ОБЩО</b>	<b>1 421</b>	<b>1 385</b>

През третото тримесечие на 2024 г., Дружеството успешно финализира продажбата на своите инвестиционни имоти в Русе и Варна (описани в бел. 4.1.2. по-горе). Договорената продажна цена за имотите е в общ размер на 23 451 хил. лв. срещу отписана балансова стойност на имотите и оборудването в тях, възлизаща общо на 7 863 хил. лева, т.е. реализираната печалба от сделката е в размер на 15 588 хил. лева

### 4.3. Други оповестявания.

#### 4.3.1. Сделки и разчети със свързани лица

- Дружеството е еднолична собственост на „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс“ ООД, което притежава 100 % от акционерния му капитал. „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс“ ООД е част от група, притежавана от регистрираното в Люксембург „ХИФА Холдинг“ С.ар.л., което контролира 100% от капитала му, като притежава пряко 76.62% и 23.38% непряко чрез „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс 8“ ЕООД. Крайният собственик на „ХИФА Холдинг“ С.ар.л. е физическото лице г-н Джоузеф Чарлс Люис, с 97% непряк контрол.
- В СД участват следните физически лица:
  - Павел Петров Бандилов – изпълнителен директор
  - Илиян Лозанов Йорданов – прокуриснт и неизпълнителен член на СД
  - Бойко Христов Бойков – независим член на СД

Начислените средства за възнаграждения само на независимия член на СД съгласно Политиката за възнаграждения на Дружеството са в размер на 0.9 хил. лв.

Към 30.09.2024 г., Дружеството отчита разчети и сделки със свързани лица, квалифицирани като такива по линия на собствеността:

- „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс 2“ ЕООД
- „БПД Лоджистикс“ ЕООД

ПРОДАЖБИ			
КЛИЕНТ	ВИД СДЕЛКА	01.01.2024	01.01.2023
		– 30.09.2024	– 30.09.2023
БПД Лоджистикс ЕООД	Наем, възнаграждение за услуги и консумативи	900	646
БПД Лоджистикс ЕООД	СМР	1	--
<b>Общо</b>		<b>901</b>	<b>646</b>

ПОКУПКИ			
ДОСТАВЧИК	ВИД СДЕЛКА	01.01.2024	01.01.2023
		– 30.09.2024	– 30.09.2023
Бългериън Пропърти Девелъпмънтс 2 ЕООД	Конс. и услуги префактурирани на наематели, наем	273	87
<b>Общо</b>		<b>273</b>	<b>87</b>

ВЗЕМАНИЯ		
КЛИЕНТ	30.09.2024	31.12.2023
БПД Лоджистикс ЕООД	-	2
<b>Общо</b>	<b>--</b>	<b>2</b>

ЗАДЪЛЖЕНИЯ		
ДОСТАВЧИК	30.09.2024	31.12.2023
Бългериън Пропърти Девелъпмънтс 2 ЕООД	218	27
БПД ЛОДЖИСТИКС ЕООД	16	--
<b>Общо</b>	<b>234</b>	<b>27</b>

#### 4.4. 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 него.

Към 30.09.2024 г. Дружеството има 1 (един) служител, назначен по трудов договор, съгласно изискванията на ЗППЦК, а именно ДВИ.

#### 4.5. Съществени сделки, страна по които е Дружеството.

Подробна информация за сключени съществени сделки, страна по които е Дружеството е представена на стр. 39 от настоящия документ.

#### 4.6. Събития след края на отчетния период.

Към датата на одобрение на настоящия междинен финансов отчет договорените условия по продажбата на недвижимият имот в град Русе са изпълнени и сумите са постъпили по банковата сметка на Дружеството. За недвижимият имот в град Варна остава за усвояване сумата по ЕСКРОУ сметка в размер на 22 157,00 EUR . Сумата се очаква да се усвои в следващите три дни.

## **БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ЕАДСИЦ**

### **МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

---

---

Елена Лазарова, Съставител на финансовия отчет  
на „БПД Индустириален Фонд за Недвижими Имоти“ ЕАДСИЦ

---

Павел Бандилов, Изпълнителен директор  
на „БПД Индустириален Фонд за Недвижими Имоти“ ЕАДСИЦ

---

**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА  
НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" ЕАДСИЦ КЪМ 30.09.2024 г.**

*Настоящият доклад за дейността е изготвен в съответствие с разпоредбите на чл. 100о, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК.*

**I. Информация за Дружеството**

Наименованието на дружеството е „БПД Индустириален Фонд за Недвижими Имоти“ ЕАДСИЦ (Дружеството, с еквивалент на изписване на латиница Real Estate Investment Trust от BPD Industrial Real Estate Fund REIT). Имало е едно изменение в наименованието от учредяването на Дружеството до текущия момент, като предишното наименование е било „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ, а промяната се е осъществила на 03.06.2018 г. На проведено на 11.09.2023 г. е взето решение за промяна в правната форма на Дружеството, което към датата на съставяне на настоящия финансов отчет съществува като еднолично акционерно дружество със специална инвестиционна цел (ЕАДСИЦ). Промяната в правната форма на Дружеството е вписана в ТРРЮЛНЦ на 02.10.2023 г.

Дружеството е учредено на 31.07.2015 г. в България и е със седалище в гр. София и адрес на управление: гр. София, р-н Лозенец, ул. Филип Кутев 137, бл. 1, ет. 2, тел.: +359 (0)2 8681374, телефон на ДВИ: +359 (0)2 9882413, електронна страница в интернет: <http://www.bpdreit.com/> и адрес на електронна поща: [iro@tavistock.bg](mailto:iro@tavistock.bg) . Дружеството е вписано в ТРРЮЛНЦ към АВп. с ЕИК 203645531. Дружеството извършва дейност като такова със специална инвестиционна цел, въз основа на получен от Комисията за финансов надзор (КФН) Лиценз № 992-ДСИЦ от 28.12.2015 г.

Основната дейност на Дружеството е инвестиране на средства, набрани чрез емитирането на ценни книжа, в недвижими имоти, посредством закупуване на право на собственост и други вещни права върху тях, и извършване на реновации, с цел препродажба, предоставяне за управление или отдаване под наем. По Устав Дружеството може да придобива активи без ограничения във вида, типа или стойността на недвижимите имоти, но при спазване на приложимите разпоредби на българското

законодателство, като Емитентът се е фокусирал върху индустриалния сегмент на българския пазар. С оглед на това, Дружеството функционира в силно конкурентна среда, като всички инвеститори в индустриални недвижими имоти в страната могат да се приемат за негови конкуренти, доколкото те се стремят към реализиране на успешни проекти и максимизиране на стойността на печалбата.

За периода на съществуването си като дружество със специална инвестиционна цел, освен първоначалното задължително увеличение на капитала, с оглед придобиването на публичен статут, са извършени успешно две увеличения на капитала, както следва:

На 12.08.2019 г. по партидата на Дружеството в ТРРЮЛНЦ към АВп. е вписано увеличение на капитала на Дружеството от 650 000 на 2 650 000 лв., разпределен в 2 650 000 броя безналични поименни акции, всяка една с номинал 1 лв.

На 03.09.2021 г. е вписано ново увеличение на капитала от 2 650 000 лв. на 7 900 000 лв., разпределен в 7 900 000 броя безналични акции, всяка една с номинал 1 лв.

Дружеството е еднолична собственост на „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс“ ООД, което към края на отчетния период притежава 100 % от акционерния му капитал. „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс“ ООД е част от група, притежавана от регистрираното в Люксембург „ХИФА Холдинг“ С.ар.л., което контролира 100% от капитала му, като притежава пряко 76.62% и 23.38% непряко чрез „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс 8“ ЕООД. Крайният собственик на „ХИФА Холдинг“ С.ар.л. е физическото лице г-н Джоузеф Чарлс Люис, с 97% непряк контрол.

Считано от 13.11.2023 г. е прекратена регистрацията на издадената от Дружеството емисия варианти, с ISIN код: BG9200001188, поради настъпил на 14.11.2023 г. падеж на емисията (срок за упражняване на правата по емисията). До настъпването на падежа на емисията варианти, Дружеството е увеличавало капитала си два пъти, до достигане размер от 7 900 хил. лв.

Дружеството притежава статут на публично по смисъла на ЗППЦК и като такова ценните му книжа се търгуват на регулиран пазар на БФБ, сегмент за дружества със специална инвестиционна цел. Борсовият код на емисията акции, емитирани от Дружеството, е BPD.

В съответствие с изискванията на ЗДСИЦДС, Дружеството има едностепенна система на управление. СД на Дружеството се състои от трима членове, които през отчетния период е в състав:

- Павел Петров Бандилов – изпълнителен директор
- Илиян Лозанов Йорданов – прокурист и неизпълнителен член на СД
- Бойко Христов Бойков – независим член на СД

**Банка депозитар** на Дружеството е „Уникредит Булбанк“ АД.

#### **Информация за третото лице, обслужващо дейността на Дружеството:**

След промяната на собствеността на бившето „Арко Фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ (понастоящем „БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ ЕАДСИЦ) през февруари 2018 г., новият мажоритарен собственик „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс“ ООД предприема поетапни действия по въвеждане на нова политика за развитието на компанията, която включва промяна на състава на СД и на третото лице (т.нар. „обслужващо дружество“), промяна на профила на недвижимите имоти, в които Дружеството ще инвестира занапред, а именно: главно в индустриални имоти на територията на цялата страна, както и в развиване на логистични паркове и центрове.

ОСА на Дружеството, проведено на 27.04.2018 г., определя „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс 2“ ЕООД (за краткост „БПД 2“) за дружество, което да поеме функциите на трето лице (обслужващо дружество) след надлежното одобрение от страна на КФН.

С решение № 808-ДСИЦ от 14.08.2018 г. КФН е одобрила замяната на „АРКО ИНВЕСТ“ ЕООД като трето лице (обслужващо дружество) с БПД 2.

БПД 2 е със седалище и адрес на управление гр. София 1407, район Лозенец, ул. „Филип Кутев“ № 137, бл. 1, ет. 2, ЕИК 175102073. Капиталът на БПД 2 е в размер на 42 000 000 лева, разпределен в 42 000 дяла, всеки от които в размер от 100 лв. Едноличен собственик на капитала на БПД 2 е „ХИФА Холдинг“ С.ар.л., Люксембург. Дружеството се управлява заедно и поотделно от Филип Атанасов Пашов и Минко Василев Борджуков. Управителят Минко Борджуков има право да подписва от името на дружеството договори



и да тегли суми от сметките на дружеството в размер на 5 000 (пет хиляди) лева седмично. Управителят Минко Борджуков няма право да сключва договори, с които да отчуждава каквато и да е част от имуществото на БПД 2.

Предметът на дейност на БПД 2 включва: покупка и продажба на недвижими имоти, проучване, проектиране, строителство; управление на недвижими собствениности и на проекти, свързани с недвижими собствениности, изграждане на сгради с цел продажба и отдаване под наем, търговия със строителни материали, вътрешно и външно търговска дейност, мениджърски и консултантски услуги, търговско посредничество, представителство и агентство на местни и чуждестранни физически и юридически лица, рекламна и информационна дейност, операции по реекспорт, транспортни и спедиторски услуги в страната и чужбина, търговия, както и всяка друга дейност, незабранена със закон.

БПД 2, наред с всички останали дружества в България е собственост на регистрираното в Люксембург „ХИФА Холдинг“ С.ар.л., част от международна компания – групата Тависток – частна инвестиционна компания, основана от инвеститора Джоузеф Люис преди повече от 40 години.

От 2006 г. БПД 2 притежава и обслужва свой собствен индустриален имот в южната част на гр. София, разпростиращ се върху 93 000 кв.м. Имотът представлява бивш Винзавод, с РЗП на сградите в него около 28 500 кв.м. Общият обем РЗП съставлява складови и офисни площи и е постоянно отдаден на почти 100%, наред с част от свободната земя в рамките на имота. Клиентите на БПД 2, с които са сключени договори за наем, са в диапазона 115-130 клиента месечно за периода от 2007 г. до края на текущия отчетен период. До момента БПД 2 извършва самостоятелно обслужването, поддръжката и управлението на собствения си недвижими имот (бивш Винзавод) и извършва строежи и подобрения в него. БПД 2 намира наематели, води преговори с тях и подготвя имотите за предаване в уговореното състояние; осъществява контактите с наемателите, сключва договори, включително събира наемната цена. Освен това следи за точното изпълнение на всички други задължения по наемните договори; следи за състоянието на недвижимите имоти; извършва всички поправки в тях, освен тези, които наемателите са длъжни да правят за своя сметка; заплаща всички данъци, такси, застраховки и

консумативи. БПД 2 води счетоводна и друга отчетност, кореспонденция, консултации. БПД 2 е дружество, което се стреми да прилага европейските стандарти за Фасилити мениджмънт, а именно:

- управление и надзор на всички подизпълнители, срещи и преговори с тях, включително оценки;
- системна поддръжка (мониторинг) и инженеринг на надеждността на материалните активи и имоти, вкл. управление на договори за планирана/превантивна и реактивна/аварийна поддръжка на сгради, оборудване и съоръжения;
- отговаря за спазване на законовите разпоредби, налага актуална политика в съответствие с приложимото законодателство, осигурява съответствие с всички стандарти и добри практики;
- отговаря за здравето и безопасността на работното място - осигурява мерки за намаляване на рисковете и всички превантивни и коригиращи действия, в т.ч. и застраховки „Гражданска отговорност“;
- участие при развитието на нови инвестиционни проекти;
- участие при придобиване на активи и/или продажбата на такива;
- финансово планиране на годишна и средносрочна база, както и на ниво конкретна задача - планиране, бюджетиране, отчитане, изчисления, анализ и бенчмаркинг;
- оптимизиране на оперативните и капиталови разходи.

Съгласно сключения на 03.07.2018 г. Договор между Дружеството и БПД 2, предметът на договора за обслужване на дейността на Дружеството включва:

*„Чл. 1. (1) ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ („БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ ЕАДСИЦ) в качеството си на дружество със специална инвестиционна цел по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) възлага, а ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО („БПД 2“ ЕООД), срещу заплащане на уговореното възнаграждение, приема*

да изпълнява функции на обслужващо дружество по смисъла на чл. 18 от ЗДСИЦ, по-конкретно:

1. да извършва проучване на недвижими имоти и вещни права – собственици; статут; наличие на тежести; правни и други ограничения, на които се подчиняват, с цел придобиване или извършване на други разпоредителни сделки с тях от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ;
2. да изготвя предложения за покупка от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ на право на собственост и/или ограничени вещни права върху недвижими имоти по ал. 2;
3. да изготвя предложения за продажба или замяна при определени условия на имотите по ал. 2;
4. да извършва всички необходими подготвителни действия по покупка и отдаване на имотите под наем или по тяхната продажба или замяна, както и по предоставяне на логистични услуги;
5. да дава препоръки на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ относно мерките, които по преценка на ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО са необходими за запазване на доброто състояние на имотите на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ;
6. при поискване от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ да консултира или да прави предложения относно инвестиране на свободните средства на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ;
7. да извършва необходимите действия по поддръжката и управлението на всички придобити от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ имоти, включително чрез:
  - 7.1. посредничество при сключването на договори за наем на имотите и за предоставяне на логистични услуги;
  - 7.2. събиране на плащания по договори за наеми и договори за предоставяне на логистични услуги;
  - 7.3. поддържане на инфраструктурата в имотите;
  - 7.4. осъществяване на правно обслужване и защита интересите на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ.

8. да осъществява контрол върху изпълнението на договорите по т. 7.1 и състоянието на имотите на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ, в т.ч. да предприема действия за прекратяване на договорите и реализиране на отговорността по тях в случай на неизпълнение; да извършва дейности, свързани с принудително събиране на вземания, произтичащи от договорите;

9. да води и съхранява цялата счетоводна и друга отчетност на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ, включително да извършва ежемесечно осчетоводяване на първичните счетоводни документи, представени му от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ, в съответствие с изискванията на действащите нормативни актове и възприетата счетоводна политика на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ, както и да съставя предвидените в законодателството месечни, тримесечни и годишни финансови отчети на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ, като отговаря за годишното приключване и одитиране на финансовите отчети и за изготвяне на счетоводните справки към тях;

10. да предоставя финансови консултации във връзка с дейността на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ, включително да изготвя кредитни обосновки за инвестиционни кредити, да прави консултации относно избор на банка-заемодател и да подготвя необходимата кредитна документация за сключване на договор за заем;

11. да води и съхранява кореспонденцията на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ във връзка с горните дейности;

12. при поискване от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ да извършва анализ на пазара на недвижими имоти във връзка с възможността ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ да придобива право на собственост и ограничени вещни права върху недвижими имоти.

13. да извършва други необходими дейности във връзка с осъществяването на инвестиционните цели на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ и управлението на притежаваните от него имоти.

Съгласно изискването на чл. 27 и сл. от Наредба № 2 на КФН, във връзка с чл.100т, ал. 3 от ЗППЦК, Дружеството разкрива регулираната информация пред обществеността чрез избрана информационна медия. Цялата информация, предоставена на медията в пълен нередактиран текст е налична на интернет адрес: [www.investor.bg](http://www.investor.bg). Изискуемата информация се представя на КФН – чрез единната система за представяне на

информация по електронен път, изградена и поддържана от КФН – e-Register. Тя е достъпна за обществеността на интернет адрес: [www.fsc.bg](http://www.fsc.bg) (секция „Новини от e-Register“). Цялата корпоративна информация е налична и на интернет страницата на Дружеството на адрес: [www.bpdreit.com](http://www.bpdreit.com).

## II. Портфейл на Дружеството

На 26.09.2024 г., Дружеството (в качеството на Продавач) е оповестило информация относно сключване на окончателни договори за покупко-продажба под формата на нотариален акт за инвестиционни имоти в гр. Русе и в гр. Варна, както следва:

- **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 63427.333.94** (шестдесет и три хиляди четиристотин двадесет и седем точка триста тридесет и три точка деветдесет и четири), по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Русе, Община Русе, област Русе, одобрени с Заповед № РД-18-91/15.12.2007 г. на Изпълнителния директор на ОСЗК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри на поземления имот: 14.12.2021 г. с адрес: гр. Русе, местност „Слатина“, с площ 53 691 (петдесет и три хиляди шестстотин деветдесет и един) кв. м; обозначение на територията — градско; постоянен начин на ползване - за друг вид производство, складова база; предишен идентификатор - няма; номерация по предходен план 333094, кв. 888, парцел 1-94 и съседни поземлени имоти с идентификатори: 63427.85.12, 63427.85.43, 63427.85.29, 63427.85.42, 63427.333.95, 63427.333.107, съгласно скица на поземлен имот № 151008585-01.09.2022 г., издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър – Русе, заедно със следните сгради, построени в този поземлен имот, а именно:

1.1 СГРАДА с идентификатор 63427.333.94.1 (шестдесет и три хиляди четиристотин двадесет и седем, точка триста тридесет и три, точка деветдесет и четири, точка едно), по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Русе, община Русе, адрес: Русе, местност „Слатина“; изграден в поземлен имот с идентификатор 63427 333.94; застроена площ 13 741 (тринадесет хиляди седемстотин четиридесет и един) кв. м; на 1 (един) етаж; отделни обекти в сградата - няма данни; предназначение - складово помещение, склад; предходен идентификатор - няма и номерация по предходен план - няма, съгласно скица на сграда № 15- 1008565-01.09.2022 г., издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър - Русе;

1.2 СГРАДА с идентификатор 63427.333.94.2 (шестдесет и три хиляди четиристотин двадесет и седем точка триста тридесет и три точка деветдесет и четири точка две), по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Русе, община Русе, адрес: Русе, местност „Слатина“; изграден в поземлен имот с идентификатор 63427333.94; застроена площ от 38 (тридесет и осем) кв.м; на 1 (един) етаж; отделни обекти в сградата - няма данни; предназначение - промишлена сграда; предходен идентификатор - няма и номерация по предходен план - няма, съгласно скица на сграда № 15-1008571-01.09.2022 г., издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър - Русе и

1.3 СГРАДА с идентификатор 63427.333.94.3 (шестдесет и три хиляди четиристотин двадесет и седем точка, триста тридесет и три, точка деветдесет и четири, точка три), по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Русе, общ. Русе , с адрес: гр. Русе, местност Слатина; изграден в поземлен имот с идентификатор 63427.333.94; застроена площ от 9 (девет) кв.м; на 1 (един) етаж; отделни обекти в сградата - няма данни; предназначение – сграда за енергопроизводство; предходен идентификатор - няма и номерация по предходен план - няма, съгласно скица на сграда № 15-1008576-01.09.2022 г., издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър - Русе, заедно с всички подобрения, приращения и приспособления към тези имоти и движимите вещи на Дружеството в тях, осигуряващи функционирането на сградата и всички права, свързани със съществуващи вещни права върху горепосочените недвижими имоти или някой от тях, както и по отношение на съществуващи или разрушени сгради или постройки в гореописания поземлен имот на **„Лайънс Хед Лоджистикс Русе“ ЕООД, ЕИК 207786472** и

- **СГРАДА В ГРАД ВАРНА (част от логистичен парк БПД Варна)**, СГРАДА с кадастрален идентификатор 10135.3514.899.1 (десет хиляди сто тридесет и пет, точка три хиляди петстотин и четиринадесет, точка осемстотин деветдесет и девет, точка едно), по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Варна , Община Варна, Варненска област, одобрена със Заповед РД-18-64/16.05.2008 г. на Изпълнителния директор на ОСЗК, с адрес: гр. Варна, район „Младост“, Западна промишлена зона, застроена в поземлен имот с идентификатор 10135.3514.899. , със застроена площ 2063 (две хиляди шестдесет и три) кв.м, на два етажа, самостоятелни обекти в сградата - няма данни, предназначение - складова база, склад, предходен идентификатор 10135

3514.871.1 (и предишен кадастрален идентификатор 10135.3514.130.101), номерация по предходен план - няма, съгласно актуално копие на кадастралната карта от 21.03.2024 г. и скица на сградата по нея с предходен идентификатор 10135.3514.871. 1 с № 15-1008494 - 01.09.2022 г., издаден от Служба по геодезия, картография и кадастър – Варна, ведно със съответното право на строеж върху поземления имот, в който е построена сградата, и заедно с всички подобрения в него, ведно с движимите вещи, осигуряващи функционирането на сградата на **„Лайънс Хед Инвестмънтс“ АД, ЕИК 204831478**.

Общата стойност на двете сделки, сключени след вземане на решение за продажбата както от страна на СД на Дружеството, така и от страна на общото събрание на акционерите е **23 450 725 лева**, без включен ДДС.

След успешното успешната реализация на проектите свързани с отдаване под наем на складови помещение, ръководството на Дружеството ще насочи усилията си към развитието и реализацията на нови проекти, които ще допринесат за повишаване на доходността на инвеститорите.

### **III. Корпоративни събития към края на отчетния период**

**На 23.01.2024 г.** „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ ЕАДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността междинен финансов отчет за четвърто тримесечие на 2023 г.

**На 07.03.2024 г.** „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ ЕАДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността заверен от регистриран одитор годишен финансов отчет за 2023 г. в ESEF формат, съгласно изискванията на Делегиран Регламент (ЕС) 2018/815 на комисията от 17 декември 2018 година за допълнение на Директива 2004/109/ЕО на Европейския парламент и на Съвета, който е публикуван на 26.06.2019 г.

**На 22.04.2024 г.** „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ ЕАДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността тримесечен отчет за дейността за първо тримесечие на 2023 г.

На **17.05.2024 г.** „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ ЕАДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността покана за свикване на редовно годишно общо събрание на акционерите на Дружеството, насрочено за дата 21.06.2024 г.

На **21.06.2024 г.** „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ ЕАДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността протокол от проведено на 21.06.2024 г. редовно заседание на общото събрание на акционерите.

На **21.06.2024 г.** „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ ЕАДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността е представило уведомление за взето на 21-06-2024 г. решение за разпределяне на дивидент и определяне на начална дата за изплащането му.

На **28.06.2024 г.** „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ ЕАДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността покана ведно с всички писмени документи за свикване на извънредно заседание на общото събрание на акционерите, насрочено за 05.08.2024 г.

На **22.07.2024 г.** „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ ЕАДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността финансов отчет за дейността на Дружеството за първото шестмесечие на 2024 г.

На **05.08.2024 г.**, „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ ЕАДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността протокол от проведено на 05.08.2024 г. извънредно заседание на общото събрание на акционерите.

На 26.09.2024 г. „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ ЕАДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността уведомление за сключени окончателни сделки за продажба на инвестиционни имоти, притежавани от Дружеството в гр. Русе и гр. Варна.



#### **IV. Рискове, пред които е изправено Дружеството през останалата част от финансовата година**

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*

Политическият риск е вероятността от смяна на Правителството, или от внезапна промяна в неговата политика, от възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятни промени в европейското и/или националното законодателство, в резултат на което средата, в която оперират местните стопански субекти да се промени негативно, а инвеститорите да понесат загуби.

Компаниите, които развиват бизнес в международен план, разчитат на стабилността в бизнес средата. Печалбите и инвестициите могат да бъдат уязвими при неблагоприятното развитие в тази среда. Политическите рискове за България в международен план са свързани с поетите ангажименти за осъществяване на сериозни структурни реформи в страната в качеството ѝ на равноправен член на ЕС, повишаване на социалната стабилност ограничаване на неефективните разходи, от една страна, както и със силната дестабилизация на страните от Близкия изток, зачестяващите заплахи от терористични атентати в Европа, бежански вълни и нестабилност на ключови страни в непосредствена близост до България.

България, както и другите държави-членки на ЕС от региона, продължава да бъде сериозно засегната от общеевропейския проблем с интензивния бежански поток от Близкия изток.

Други фактори, които също влияят на този риск, са евентуалните законодателни промени и в частност тези, касаещи стопанския и инвестиционния климат в страната.

Въпреки частичното присъединяване към Шенген, изтъквано като успех от двете най-големи политически партии в българския парламент, България се насочи към седмите по ред парламентарни избори за последните три години. Вероятно сегашната нестабилност ще отдалечи България както от присъединяване към Шенген на сухопътните граници, така и от приемането на еврото като национална валута през 2025 г.

#### *Макроикономически риск*

В публикация на 5 септември 2024 г. на НСИ, е посочено, че през второто тримесечие на 2024 г. брутният вътрешен продукт (БВП) нараства с 2.1% в сравнение с второто тримесечие на 2023 г. и с 0.5% спрямо първото тримесечие на 2024 г. по сезонно изгладени данни. Сезонно изгладените данни за второто тримесечие на 2024 година показват нарастване на крайното потребление с 0.9% спрямо предходното тримесечие. През второто тримесечие на 2024 г. износът на стоки и услуги се увеличава с 1.4%, а вносът на стоки и услуги - с 2,0% в сравнение с предходното тримесечие по сезонно изгладени данни.

#### *Инфлационен/дефлационен риск*

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

По данни на НСИ, през септември 2024 г. месечната инфлация е -1.0%, а годишната инфлация за септември 2024 г. спрямо септември 2023 г. е 1.2%. Инфлацията от началото на годината (септември 2024 г. спрямо декември 2023 г.) е 0.1%, а средногодишната инфлация за периода октомври 2023 - септември 2024 г. спрямо

периода октомври 2022 - септември 2023 г. е 3.2%. По данни на НСИ, според ХИПЦ през септември 2024 г. месечната инфлация е -1.1%, а годишната инфлация за септември 2024 г. спрямо септември 2023 г. е 1.5%. Инфлацията от началото на годината (септември 2024 г. спрямо декември 2023 г.) е 0.8%, а средногодишната инфлация за периода октомври 2023 - септември 2024 г. спрямо периода октомври 2022 - септември 2023 г. е 3.4%.

#### *Валутен риск*

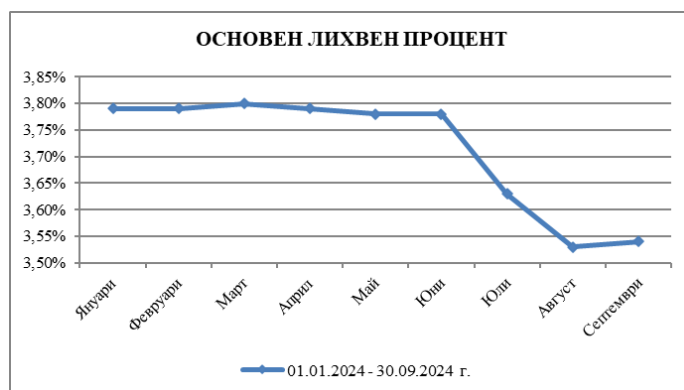
Валутният риск представлява вероятността от изменения на валутния режим или валутните курсове на чуждестранните валути към българския лев, което би могло да има неблагоприятни последици за разходите, рентабилността и общата стабилност на икономическите субекти и местната и регионална икономика като цяло. Проявлението на този риск и влиянието му върху дейността на Дружеството зависи от предмета му на дейност, както и дела от пазара, което то заема. Осъществявайки дейността си само на българския пазар, Дружеството остава по-малко изложено на прякото влияние на валутния риск (нивото на риска спрямо еврото е близо до 0 поради наличието на действащата система на валутен борд в страната).

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 Евроразоната, 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 неинфлационна 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 Евроразоната, но няма сигурност, че това ще бъде постигнато.

Компанията няма разходи и приходи в други валути, различни от местната национална валута или евро.

## 1.2. Лихвен риск

### ОСНОВЕН ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ НА БНБ ПРЕЗ ПЕРИОДА 01.01.2024 Г. ДО 30.09.2024 Г.



По данни на БНБ от 26 септември 2024 г. основният лихвен процент (ОЛП) през август 2024 г. е 3.53%, като в сравнение с юли 2024 г. намалява с 0.10 процентни пункта (пр. п.).

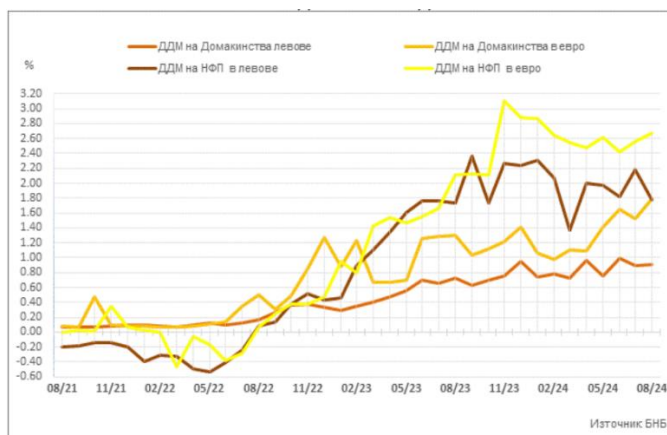
През август 2024 г. индексът ЛЕОНИА Плюс се увеличава с 0.01 пр. п. до 3.54%.

Лихвеният процент по свръхрезервите е 0.00%, като спрямо юли 2024 г. запазва нивото си.

Дългосрочният лихвен процент за оценка на степента на конвергенция (ДЛП) през август 2024 г. е 3.93%, като в сравнение с юли 2024 г. остава без промяна.

За сектор Домакинства август 2024 г. средният лихвен процент по депозитите с договорен матуритет в левове се повишава с 0.01 пр. п. до 0.90%, а по тези в евро – с 0.26 пр. п. до 1.78%. Средните лихвени проценти по овърнайтдепозитите в левове и в евро се запазват на нива от 0.01%. Средните лихвени проценти по депозитите, договорени за ползване след предизвестие в левове и в евро остават на нивата от предходния месец съответно 0.10% и 0.14%. Обемът на новия бизнес по депозитите с договорен матуритет в левове се понижава с 16.1% (48.8 млн. лв.) до 253.6 млн. лв., а по депозитите с договорен матуритет в евро се повишава със 7.9% (19.6 млн. лв.) до 268 млн. лв.

**ЛИХВЕНИ ПРОЦЕНТИ ПО НОВ БИЗНЕС ПО ДЕПОЗИТИ С ДОГОВОРЕН МАТУРИТЕТ  
НА СЕКТОРИ НЕФИНАНСОВИ ПРЕДПРИЯТИЯ И ДОМАКИНСТВА**



**1.3. 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.

В края на ноември 2023 г. международната рейтингова агенция S&P Global Ratings повиши перспективата пред рейтинга на България от „стабилна“ до „положителна“. Освен това потвърди дългосрочния и краткосрочния кредитен рейтинг на страната в местна и чуждестранна валута „BBB/A-2“.

Положителната перспектива показва, че рейтинговата агенция смята, че има вероятност от поне едно към три България да се присъедини към еврозоната в следващите 2 години.

**1.4. 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 се подчертае, 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.

#### *1.5. 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

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.

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

Изброените рискове по-долу, представляват специфичните рискове и несигурности, които са били налице през периода, в който Дружеството е притежавало и отдавало под наем складови площи, които са били с потенциал да окажат евентуално неблагоприятно въздействие върху дейността му. Описаните по-долу рискове не следва да се разглеждат като изчерпателен списък на всички потенциални рискове и несигурности, на които е било изложено Дружеството.

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

След продажба на притежаваните индустриални имоти, ръководството на Дружеството е в процес на търсене на нови атрактивни проекти, които да бъдат развити, с оглед успешната им бъдеща реализация.

#### *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 структурата на активите на Дружеството, включително и бъдещата такива, които дружеството ще придобива (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 имат ключов ефект върху финансовия резултат на Дружеството 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 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. Предвид динамиката в развитието на обстановката към момента, свързана със събитията около Украйна и Близкия изток, както и прогнозите за рецесия в икономиката, дават основание да се очаква ограничаване на сделките с имоти, забавяне на новото строителство, както и повишаване на изискванията на банките при кредитиране.

#### *Увеличаване на цените в строителството*

В случай че значителна част от активите на дружеството бъдат инвестирани в изграждането на нови сгради, евентуално повишаване на цените за проектиране, на строително-монтажните работи и на строителните материали, би могло да се отрази негативно на рентабилността на Дружеството. Към датата на изготвяне на настоящия доклад е налице траен ръст на цените на строителните материали, което в голяма степен рефлектира върху себестойността на строителството. В създалата се ситуация, и в случай че Дружеството има намерение да инвестира в изграждане и проектиране на нови сгради, същото ще се стреми да минимизира 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 на по-малки проекти, с цел договаряне на възможно най-атрактивни цени при спазването на целевите критерии за качество.



При реализация на бъдещи проекти, ръководството ще се стреми да предвиди изплащането на аванси, в размер който би гарантирал финансовото обезпечаване на изпълнението на конкретен проект, което в крайна сметка ще доведе до независимост от растящата инфлация в държавен и световен мащаб. По този начин ще се гарантира доставката на необходими количества основни строителни материали, което в крайна сметка ще обезпечи изпълнението на проекта в срок.

#### *Повишение на застрахователните премии*

Дружеството застрахова притежаваните от него недвижими имоти, съгласно нормативната уредба. Предвид по-ниското проникване на застрахователни продукти в България спрямо Западна Европа и същевременно новите предизвикателства, породени и от събитията около Украйна и Близкия изток, 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 малкия 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 запланиваните имоти*

Дружеството е инвестирало средствата, които е набрало от публичното предлагане на варианти, в индустриални недвижими имоти. Възможно е да има значителен времеви период между получаването на паричните средства и инвестирането им в недвижими имот, поради правни и фактически усложнения, свързани с упражняването на правата по вариантите или прехвърлянето на собствеността върху имотите. За този период свободните средства на Дружеството е възможно да бъдат инвестирани в 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.

*Рискове, свързани с ликвидността на инвестициите*

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.

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.

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.

*2.2. Рискове, специфични за Дружеството*

*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 факта, че основните дейности на Дружество, включително изготвянето на финансово-счетоводната документация са изнесени към обслужващото дружество, то има ограничен брой персонал, а основната част от оперативната дейност ще се възлага на външни контрагенти, с което проявлението този риск до голяма степен е ограничено.

*Рискове, свързани с дейността на третото лице, обслужващо дейността на Дружеството*

Съгласно закона, Дружеството е задължено да възложи извършването на строежи и подобрения на придобитите недвижими имоти на трето лице. Допълнителните дейности, като поддръжката и експлоатацията на придобитите недвижими имоти, събирането на наеми, поддръжката и ремонтите, както и воденето на счетоводна отчетност могат да се възлагат на едно или повече трети лица т. нар. „обслужващи дружества“, разполагащи с необходимата организация и ресурси и при положение, че е налице изрично одобрение от страна на КФН. Неизпълнението на възложените задължения по договори с третите лица, 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 дружества, обслужващи дейността му.

*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*

Към датата на съставяне на настоящия документ, акциите на Дружеството се притежават от един акционер, който в зависимост от пазарната конюнктура взема обосновани решения за покупка/продажба на недвижими имоти, като е възможно бъдещите имоти, които Дружеството ще придобива да не са задължително индустриални имоти.

*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 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.

Дружеството не е страна по правни иски, в това число и административни, граждански, арбитражни или наказателни производства.

*Рискове, свързани с набиране на паричен ресурс за разработване на нови проекти на Дружеството*

Възможно е в хода на осъществяване на дейността си Дружеството да се изправи пред рискове, свързани с финансирането на бъдещото развитие и разработване на нови проекти. Способността на Дружеството да направи допълнителни инвестиции зависи в голяма степен от способността на Дружеството да осигури необходимото му финансиране, поради недостатъчна наличност на собствен ресурс или навременно осигуряване на заемен ресурс, когато такива възможности възникнат. Ако финансирането е осигурено, но при значително неблагоприятни условия (т.нар. „скъпо финансиране“), това би могло да има значително въздействие върху разходите за лихви, да наложи допълнителни или по-рестриктивни условия или да намали наличните парични средства за разпределение като дивидент или за други инвестиции. Също така, значителни системни политически, икономически или финансови кризи или продължителни периоди на бавен растеж могат да ограничат възможностите за достъп до капиталовите пазари и за генериране на достатъчно финансиране поради предпазливите нагласи на инвеститорите.

Дружеството има ясна финансова стратегия за следващите години, която се базира на основния принцип, че финансовото състояние на Дружеството трябва да позволява изпълнението на стратегията, независимо от условията на капиталовия пазар, т.е.

трябва да позволи Дружеството да има достъп до финансиране във всеки един момент. Дружеството чрез тримата си директори управлява ликвидността в съответствие с изискванията на одобрените политики от СД, предназначени да гарантират, че Дружеството разполага по всяко време с паричен ресурс за финансиране на текущите си дейности. Към момента на съставяне на настоящия документ Дружеството не е ползвало банкови заеми, респективно не е налице задължняост към кредитори, като Дружеството разполага с достатъчно паричен ресурс, необходим за придобиване и разработване на нови проекти.

**V. Влияние на представената информация за дейността на Дружеството върху резултатите във финансовия отчет към края на отчетния период.**

През отчетния период нетните приходи от наеми и от резултата от продажбата на притежаваните инвестиционни имоти са в размер на 17 009 хил. лв. Общо разходите за дейността, в т.ч. и финансовите разходи са в размер на 721 хил. лв.

Към края на отчетния период, Дружеството отчита печалба от основна дейност в размер на 16 288 хил. лв.

Към края на отчетния период, общата сума на активите на Дружеството възлиза на 30 997 хил. лв. Стойността на собствения капитал е 25 913 хил. лв.

Към края на отчетния период, Дружеството отчита нетекущи вземания в размер на 20 хил. лв.

Към края на отчетния период, Дружеството отчита текущи вземания в размер на 28 164 хил. лв.

Към края на отчетния период, Дружеството не отчита нетекущи пасиви.

Към края на отчетния период, Дружеството отчита 5 084 хил. лв. текущи пасиви, представляващи 4 680 хил. лв. данъчни задължения, 234 хил. лв. задължения към свързани лица и 170 хил. лв. задължения към доставчици и клиенти.

## **VI. Събития след края на отчетния период.**

Към датата на одобрение на настоящия междинен финансов отчет договорените условия по продажбата на недвижимите имоти са изпълнени и сумите са постъпили по банковата сметка на Дружеството.

## **VII. Промени в цената на акциите на Дружеството**

През отчетния период не са налице сделки с акции Дружеството.

По-долу е представена графика за периода, която онагледява липсата на сделки за периода от 01.01.2024 г. до 30.09.2024 г.

01.01.2024	30.09.2024	28R - БПД Индустириален Фонд за Недвижими Имот	Филтрирай	Изчисти	
Сделки					
Дата/Час	Код	Име	Цена	Брой	Сума
null	null	null	null	null	null

## **VIII. Информация за сключени големи сделки между свързани лица.**

През отчетния период не са сключвани големи сделки между свързани лица.

---

Павел Петров Бандилов, Изпълнителен директор

на „БПД Индустириален Фонд за Недвижими Имоти“ ЕАДСИЦ

---

**ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА  
ДЕЙНОСТТА КЪМ 30.09.2024 Г.**

- 1. Информация за промените в счетоводната политика през отчетния период, причините за тяхното извършване и по какъв начин се отразяват на финансовия резултат и собствения капитал на емитента.**

Няма промяна в счетоводната политика на Дружеството през отчетния период спрямо предходната година.

- 2. Информация за настъпили промени в група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството на емитента, ако участва в такава група.**

Дружеството е част от група предприятия по смисъла на § 1, т. 2 от ДР на ЗСч. Към края на отчетния период, Дружеството е част от регистрираното в Люксембург „Хифа Холдинг“ С.ар.л., което контролира 100% от капитала му, като притежава пряко 76.62% и 23.38% непряко чрез „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс 8“ ЕООД. Крайният собственик на „Хифа Холдинг“ С.ар.л. е физическото лице г-н Джоузеф Чарлс Луис, с 97% непряк контрол.

- 3. Информация за резултатите от организационни промени в рамките на емитента, като преобразуване, продажба на дружества от група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството, апортни вноски от дружеството, даване под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, преустановяване на дейност.**

Във връзка с взето на 11.09.2023 г. решение на акционерите на Дружеството, е налице промяна в правната му форма от АДСИЦ в ЕАДСИЦ. Промяната в правната форма на Дружеството е вписана в ТРРЮЛНЦ на 02.10.2023 г.

Не е налице производство по преобразуване на Дружеството.

Емитентът е част от икономическа група/група предприятия по смисъла на ЗСч.

**БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ЕАДСИЦ****ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

Не са извършвани апортни вноски от Дружеството.

Не са извършвани дългосрочни инвестиции.

По отношение на отдадено под наем имущество от Дружеството, към края на отчетния период Дружеството е продало притежаваните недвижими имоти, като към датата на съставяне на настоящия документ не притежава имоти, които да отдава под наем.

**4. Становище на управителния орган относно възможностите за реализация на публикувани прогнози за резултатите от текущата финансова година, като се отчитат резултатите от текущия отчетен период, както и информация за факторите и обстоятелствата, които ще повлияят на постигането на прогнозните резултати най-малко до края на текущата финансова година.**

Дружеството няма публикувани прогнози за резултатите от текущата финансова година, включително за резултатите от текущия отчетен период.

**5. Данни за лицата, притежаващи пряко и непряко най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание към края на текущия отчетен период и промените в притежаваните от лицата гласове за периода от началото на финансовата година до края на отчетния период.**

Към края на отчетния период, Дружеството е със следната структура на капитала:

Име/наименование	Бр. акции	% от капитала
„Бългериън Пропърти Девелъпмънтс“ ООД	7 900 000	100%

Към края на отчетния период, единствен акционер в Дружеството е „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс“ ООД, което притежава 7 900 000 броя акции, представляващи 100% от капитала му.

Прекият акционер в Дружеството „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс“ ООД е собственост на регистрираното в Люксембург „ХИФА Холдинг“ С.ар.л., което контролира 100% от капитала му, като притежава пряко 76.62% и 23.38% непряко чрез „Бългериън



## БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ЕАДСИЦ

### ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

Пропърти Девелъпмънтс 8" ЕООД. Крайният собственик на „ХИФА Холдинг“ С.ар.л. е физическото лице г-н Джоузеф Чарлс Люис, с 97% непряк контрол.

- 6. Данни за акциите, притежавани от управителните и контролни органи на емитента към края на текущия отчетен период, както и промените настъпили за периода от началото на финансовата година до края на отчетния период за всяко лице поотделно.**

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

- 7. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал на емитента; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.**

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

- 8. Информация за отпуснатите от емитента или от негово дъщерно дружество, или от техни дъщерни дружества заеми, предоставените обезпечения или поетите задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, в т.ч. и на свързани лица с посочване на имена или наименование и ЕИК на лицето, характера на взаимоотношенията между емитента или неговите дъщерни дружества и лицето заемополучател, размер на неизплатената главница, лихвен процент, дата на сключване на договора, включително допълнителни споразумения, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, специфични условия, различни**

## **БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ЕАДСИЦ**

### **ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

---

**от посочените в тази разпоредба, както и целта, за която са отпуснати, в случай че са сключени като цели.**

През отчетния период няма отпуснати от емитента заеми, предоставени гаранции или поети задължения общо към едно лице, в това число и на свързани лица.

---

Павел Бандилов, Изпълнителен директор

на „БПД Индустириален Фонд за Недвижими Имоти“ ЕАДСИЦ

**ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 ОТ НАРЕДБА № 2 КЪМ 30.09.2024 г.**

СД на Дружеството уведомява всички настоящи и бъдещи инвеститори, че настоящата информация е изготвена във връзка с изискванията на чл. 12, ал. 1, т. 1 и представлява Приложение № 4 от горепосочения нормативен акт. Тя съдържа цялата информация за дейността на Дружеството за периода от 01.01.2024 г. до 30.09.2024 г. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с предоставената информация, междинния доклад за дейността на Дружеството, междинния финансов отчет за същия период, с информацията по чл. 31, ал. 1 от ЗДСИЦДС, както и с информацията изготвена съгласно чл. 20, ал. 4, във връзка с чл. 20, ал. 2, т. 1 от Наредба № 2 на КФН, преди да вземат решение да инвестират в ценните книжа на Дружеството.

Лицата, които носят отговорност за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в настоящата информация са:

- Павел Петров Бандилов – изпълнителен член на СД
- Илиян Лозанов Йорданов – прокурист и неизпълнителен член на СД
- Бойко Христов Бойков – член на СД

**1.1. Промяна на лицата, упражняващи контрол върху Дружеството**

Към края на отчетния период, единствен акционер в Дружеството е „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс“ ООД, което притежава 7 900 000 броя акции, представляващи 100% от капитала му.

Име/наименование	Бр. акции	% от капитала
„Бългериън Пропърти Девелъпмънтс“ ООД	7 900 000	100%

Прекият акционер в Дружеството „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс“ ООД е притежаван от регистрираното в Люксембург „ХИФА Холдинг“ С.ар.л, което контролира 100% от капитала му, като притежава пряко 76.62% и 23.38% непряко чрез „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс 8“ ЕООД. Крайният собственик на „ХИФА Холдинг“ С.ар.л. е физическото лице г-н Джоузеф Чарлс Люис, с 97% непряк контрол.

## **1.2. Откриване на производство по несъстоятелност за Дружеството или за негово дъщерно дружество и всички съществени етапи, свързани с производството**

През отчетния период не е откривано производство по несъстоятелност за Дружеството.

## **1.3. Сключване или изпълнение на съществени сделки**

На 26.09.2024 г. Дружеството е оповестило информация за сключени сделки за продажба на недвижими имоти с насрещни страни „Лайънс Хед Лоджистикс Русе“ ЕООД, ЕИК 207786472 за имотите в гр. Русе и „Лайънс Хед Инвестмънтс“ АД, ЕИК 204831478 за имотите в гр. Варна. Подробна информация за сделките е оповестена на стр. 39 „ПОЯСНЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ“, както и на стр. 61 т. II „Портфейл на Дружеството“ към „Междинен доклад за дейността към 30.09.2024 г.“

## **1.4. Решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие**

През отчетния период не е приемано решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие от Дружеството или от дъщерно дружество.

## **1.5. Промяна на одиторите на Дружеството и причини за промяната**

На проведено на 21.06.2024 г. Редовно годишно ОСА на Дружеството – е избрана Илиана Рашкова Порожанова, регистриран одитор №0640, която да извърши проверката и заверката на годишния финансов отчет за 2024 г. Не е налице промяна на одитора спрямо предходната 2023 г.

## **1.6. Образуване или прекратяване на съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до задължения или вземания на Дружеството или негово дъщерно дружество, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на Дружеството.**

През отчетния период не са били образувани или прекратени съдебни или арбитражни дела, отнасящи се до задължения или вземания на Дружеството или негово дъщерно дружество, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на Дружеството.

**1.7. Покупка, продажба или учреден залог на дялови участия в търговски дружества от емитента или негово дъщерно дружество**

През отчетния период от Дружеството не е извършвана покупка, продажба или учредяване на залог на дялови участия в търговски дружества.

---

Павел Бандилов, Изпълнителен директор

на „БПД Индустириален Фонд за Недвижими Имоти“ ЕАДСИЦ

## БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ЕАДСИЦ

ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 12, Т. 2 ОТ НАРЕДБА № 2

---

### ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛ. ЧЛ. 12, АЛ.1, Т.2 ОТ НАРЕДБА №2 КЪМ 30.09.2024 г.

През отчетния период Дружеството е оповестявало публично вътрешната информация, съгласно изискванията на Регламент 596/2014, на интернет страницата, в раздел „Новини“, достъпна на следния интернет адрес: <https://bpdreit.com/bg/news/>.

Информационната агенция, чрез която Дружеството оповестява вътрешна информация по смисъла на чл. 7 от Регламент 596/2014 е Инвестор. БГ, достъпна на интернет адрес: [www.investor.bg](http://www.investor.bg).

---

Павел Бандилов, Изпълнителен директор

на „БПД Индустириален Фонд за Недвижими Имоти" ЕАДСИЦ

**ДЕКЛАРАЦИЯ**

**по чл. 100о, ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа**

Долуподписаният, Павел Петров Бандилов, в качеството ми на изпълнителен директор на „БПД Индустириален Фонд за Недвижими Имоти“ ЕАДСИЦ,

**ДЕКЛАРИРАМ, че, доколкото ми е известно,**

1. междинният финансов отчет към 30.09.2024 г., съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и финансовия резултат на „БПД Индустириален Фонд за Недвижими Имоти“ ЕАДСИЦ,

и

2. междинният доклад за дейността на „БПД Индустириален Фонд за Недвижими Имоти“ ЕАДСИЦ към 30.09.2024 г. съдържа достоверен преглед на информацията по чл. 100о, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК.

---

Павел Бандилов, Изпълнителен директор

на „БПД Индустириален Фонд за Недвижими Имоти“ ЕАДСИЦ

**ДЕКЛАРАЦИЯ**

**по чл. 100о, ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа**

Долуподписаната, Елена Божидарова Лазарова, в качеството ми на съставител на финансовите отчети на „БПД Индустриален Фонд за Недвижими Имоти“ ЕАДСИЦ,

**ДЕКЛАРИРАМ, че, доколкото ми е известно,**

1. междинният финансов отчет към 30.09.2024 г., съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и финансовия резултат на „БПД Индустриален Фонд за Недвижими Имоти“ ЕАДСИЦ,

и

2. междинният доклад за дейността на „БПД Индустриален Фонд за Недвижими Имоти“ ЕАДСИЦ към 30.09.2024 г. съдържа достоверен преглед на информацията по чл. 100о, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК.

---

Елена Божидарова Лазарова,

Съставител на финансовите отчети

на „БПД Индустриален Фонд за Недвижими Имоти“ ЕАДСИЦ



**ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 31, АЛ. 1 ОТ ЗАКОНА ЗА ДРУЖЕСТВАТА СЪС  
СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ И ДРУЖЕСТВАТА ЗА СЕКЮРИТИЗАЦИЯ И  
ПО ЧЛ. 20, АЛ. 2. Т.1 ОТ НАРЕДБА № 2 КЪМ 30.09.2024 Г.**

**1. Информация за дела на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на инвестициите в недвижими имоти (чл. 31, ал. 1, т. 1 от ЗДСИЦДС**

Към края на отчетния период Дружеството не притежава активи, които да е отдало за ползване срещу заплащане, поради тяхната продажба. Подробна информация относно сключените сделки с притежавани от Дружеството активи е предоставена на стр. 39 „ПОЯСНЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ“ и на стр. 61 т. II „Портфейл на Дружеството“ към „Междинен доклад за дейността към 30.09.2024 г.“

**2. Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността обща стойност на инвестициите в недвижими имоти чл. 31, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС.**

През отчетния период е налице продажба на притежавани от Дружеството активи на стойност, надвишаваща 5 на сто от общата стойност на инвестициите в недвижими имоти. Подробна информация за Продажба на притежавани от Дружеството активи е предоставена на стр. 39 „ПОЯСНЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ“ и на стр. 61 т. II „Портфейл на Дружеството“ към „Междинен доклад за дейността към 30.09.2024 г.“.

**Информация за спазване на изискванията по чл. 5, ал. 7 и ал. 9, чл. 25, ал. 1 – 5 и чл. 26, ал. 1 и ал. 2 /чл. 31, ал. 1, т. 3 от ЗДСИЦДС/**

Към края на отчетния период е спазено изискването на чл. 5, ал. 7 от ЗДСИЦДС, а именно **повече от 70 на сто** от активите и брутните приходи на Дружеството да са в резултат на дейността му по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС.

## **БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ЕАДСИЦ**

**ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 31, АЛ. 1 ОТ ЗДСИЦДС И ПО ЧЛ. 20, АЛ. 2, Т.1 ОТ НАРЕДБА № 2**

Спазено е и изискването на чл. 5, ал. 9 от ЗДСИЦДС, като 100% от брутните приходи, реализирани през отчетния период са в резултат на осъществяваната дейност по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС.

Дружеството не е инвестирало в специализирани дружества по чл. 28 от ЗДСИЦДС, нито в други дружества със специална инвестиционна цел. През отчетния период, Дружеството не е емитирало дългови ценни книжа, регистрирани за търговия на регулиран пазар.

Считано от 13.11.2023 г. е свалена от търговия на БФБ и отписана издадената от Дружеството емисия варианти, с ISIN код: BG9200001188, поради настъпил на 14.11.2023 г. падеж на емисията (срок за упражняване на правата по емисията). До настъпването на падежа на емисията варианти, Дружеството е увеличавало капитала си два пъти до достигане на 7 900 хил. лв.

Дружеството не е вземало банкови кредити за придобиване и въвеждане в експлоатация на активи за секюритизация, нито е теглило банкови кредити за изплащане на лихви, съответно не е обезпечавало чужди задължения. Дружеството не е инвестирало в трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС.

### **3. Информация за недвижимите имоти на територията на друга държава членка, по държави /чл. 31, ал. 1, т. 4 от ЗДСИЦДС/**

Независимо, че уставът на Дружеството допуска възможността за извършване на инвестиции на територията на държави членки, към датата на съставяне на настоящия отчет, инвестиционните намерения на Дружеството не включват извършване на инвестиции на територията на други държави, поради което не е налице информация, която следва да се докладва.

### **4. Друга информация, определена с наредба /чл. 31, ал. 1, т. 5 от ЗДСИЦДС, във връзка с чл. 20, ал. 4, във връзка с чл. 20, ал. 2, т. 1 от Наредба № 2/**

**Информация по чл. 20, ал. 2, т. 1 от Наредба № 2 за извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти.**

## **БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ЕАДСИЦ**

**ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 31, АЛ. 1 ОТ ЗДСИЦДС И ПО ЧЛ. 20, АЛ. 2, Т.1 ОТ НАРЕДБА № 2**

През отчетния период Дружеството не е извършвало строежи, ремонти и подобрения на недвижими имоти.

**4.1. Информация за относителния дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от Дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда.**

Предвид реализираните сделки по продажба на недвижими имоти, Дружеството има вземания, които могат да бъдат представени по следния начин:

- Неплатени наеми към 30.09.2024 г – 15 хил. лв.
- Неплатени възнаграждения за услуги към 30.09.2024 г – 2 хил. лв.

Към датата на оповестяване неплатените наеми са 4 хил.лв, а възнагражденията за услуги – 1 хил. лв.

---

Павел Бандилов, Изпълнителен директор

на „БПД Индустириален Фонд за Недвижими Имоти“ ЕАДСИЦ