

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**НА „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АДСИЦ,****КЪМ 30.09.2020 г. СЪГЛАСНО ЧЛ.1000, АЛ.4, Т.2 ОТ ЗППЦК****I. Обща информация за Дружеството.**

Наименованието на дружеството е „БПД Индустириален Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ (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.

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 директора за връзки с инвеститорите: +359 (0)2 9882413, електронна страница в интернет: <http://www.bpdreit.com/> и адрес на електронна поща: iro@bpdplc.com. Дружеството е вписано в Търговския регистър на Агенцията по вписванията с единен идентификационен код (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.

На 12.08.2019 г. по партидата на дружеството в Търговски регистър към Агенция по вписванията е обявено 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. Промяната в броя на акциите, на които е разпределен капиталът на дружеството е вписана в Търговския регистър на 21.08.2019 г.

Дружеството е мажоритарна собственост на „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс“ ООД, което притежава 99.43% от акционерния му капитал. „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс“ ООД е собственост на регистрираното в Люксембург „Хифа Холдинг“ С.А Р.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.А Р.Л. е физическото лице г-н Джоузеф Чарлс Луис, с 97% непряк контрол.

Дружеството притежава статут на публично по смисъла на Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и като такова ценните му книжа се търгуват на регулиран пазар на „Българска фондова борса“ АД, сегмент за дружества със специална инвестиционна цел. Борсовият код на емисията акции, емитирани от Дружеството, е 28R.

В съответствие с изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ), Дружеството има едностепенна система на управление. Съветът на директорите (за краткост „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 обслужващото дейността на „БПД Индустириален Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ дружество:

След промяната на собствеността на бившето „Арко Фонд за недвижими имоти“ ЕАДСИЦ (понастоящем „БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ) 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 обслужващото дружество, промяна на профила на недвижимите имоти, в които АДСИЦ ще инвестира занапред, а именно – главно в индустриални имоти на територията на цялата страна, както и в развиване на логистични паркове и центрове.

Общото събрание на акционерите (за краткост „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 обслужващо дружество след надлежното одобрение от страна на КФН.

С решение № 808-ДСИЦ от 14.08.2018 г. КФН одобрила замяната на „АРКО ИНВЕСТ“ ЕООД като 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.А Р.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 от групата на БПД е 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 100-120 клиента средномесечно за периода от 2007 г. до настоящия момент (към 30.09.2020 г.) 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 включва:

„Чл. 1. (1) ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ („БПД Индустиален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ) 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.

Дружеството е използвало услугите на оценителска фирма „МАРК – ФРП КОНСУЛТ ЕООД, със седалище по регистрация в гр. Баня, област София (столица), ул. „Стефан Стамболов“ 40А, с ЕИК 175084718, с адрес за кореспонденция гр. София, ул. „Султан тепе“ № 1А, ап. 7, представлявано от Фантина Рангелова, за изготвянето на пазарна оценка на имот в гр. Бургас, който е придобит от Дружеството на 21.05.2019 г. Оценката е част от пакета документи, представляващи писмени материали по чл. 223, ал. 4 от ТЗ за проведеното на 15 януари 2019 г. извънредно общо събрание на акционерите на Дружеството.

За придобиването на недвижим имот в гр. Варна, представляващ обособена част от „Логистичен парк Варна“ – складова база А-3, намиращ се в гр. Варна, ул. Перла 26, с идентификатор 10135.3514.130.101, със застроена площ 2 063 кв.м. и РЗП 2 419 кв.м., от „Варна Лоджистикс“ ЕАД с ЕИК 175127692, ДСИЦ е използвало услугите на оценителска фирма - „ПАЛАД“ ЕООД, със седалище и адрес на управление в гр. Варна, бул. „Владислав Варненчик“ № 8, ЕИК 103187499, представлявано от Добромил Петров Добрев, независим оценител, притежаващ Сертификат № 100100067/14.12.2009 г. на Камарата на независимите оценители в България и Сертификат № 300100036/14.12.2009 г. на Камарата на независимите оценители в България. Изготвената оценка е част от пакета документи,

представляващи писмени материали по чл. 223, ал. 4 от ТЗ за проведеното на 10 септември 2019 г. извънредно общо събрание на акционерите на Дружеството.

Съгласно изискването на чл. 43а 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. 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 (секция „Новини от e-Register“). Цялата корпоративна информация е налична и на интернет страницата на Дружеството на адрес: www.bpdreit.bg.

Като дружество със специална инвестиционна цел, Дружеството функционира като своеобразна колективна схема за инвестиране в недвижими имоти. В частност, дружеството ще придобива недвижими имоти с парични средства, които набира срещу издаване на ценни книжа, в това число и банкови кредити за придобиване и въвеждане в експлоатация на активите за секюритизация. Банката депозитар съхранява паричните средства на Дружеството и има определени контролни функции върху неговите операции.

II. Портфейл на „БПД Индустириален Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ

Към 30.09.2020 г. Дружеството притежава:

(а) недвижим имот в гр. Бургас, със следните параметри: урегулиран поземлен имот с идентификатор 07079.3.2088, гр. Бургас, Шосеен път, район 5-ти километър, с площ 15 999 кв.м., състоящ се от имоти 6 и 7, които са обединени в УПИ III. За целта на 15.01.2019 г. е проведено ИОСА, което е издало одобрение по реда на чл. 114 и сл. от ЗППЦК относно придобивната сделка. Пълната информация относно описваната сделка за покупко-продажба е представена в мотивирания доклад по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК и в самото решение на ИОСА, а документите, обективиращи посочената информация са разпространени публично в законоустановените за това срокове съответно от 30 дни преди откриването на събранието и от 3 работни след провеждането на ИОСА на КФН, БФБ,

обществеността и на сайта на дружеството. Цялата информация за придобивната сделка е оповестена на КФН и обществеността, както и на сайта на компанията на 22.05.2019 г.

(б) сграда в град Варна - с нотариален акт за покупко-продажба, вписан на 12.11.2019 г. в службата по вписванията, гр. Варна с вх. № 30078 от 12.11.2019 г., Дружеството е придобило сграда в град Варна, Западна промишлена зона с застроена площ от 2 063.00 кв.м. Сграда (т.нар. А3) е на два надземни етажа с общо разгъната застроена площ (РЗП) от 2 418.80 кв. м., състояща се склад с РЗП 1 776.81 кв.м. и шоурум с общо РЗП 641.99 кв.м. (първо ниво с РЗП 286.62 кв. м. и второ ниво с РЗП 355.37 кв.м.).

В изпълнение на ангажимента си по чл. 17, ал. 2 от ЗДСИЦ, изречение първо, по отношение на придобитата от Дружеството сграда е [□□□]сключена застрахователна полица „Всички рискове - щети на имущество и прекъсване на дейността“ № 19900BA0032, издадена от Застрахователна компания „Уника“ АД. Периода на застрахователното покритие е от 00:00 часа на 20.11.2019 г. до 24.00 часа на 19.11.2020 г.

През 2018 г., Дружеството е издало емисия деривативни финансови инструменти с базов актив акции, а именно - 299 000 000 варианти със срок 5 години, които са изцяло записани и заплатени. Подписката за упражняване на варианти чрез записване на акции от увеличение на капитала на дружеството започна на 11.07.2019 г. и завърши на 01.08.2019 г. В резултат на проведената подписка за упражняване на варианти, бяха упражнени и записани 2 000 000 /два милиона/ броя безналични, свободно прехвърляеми, поименни акции, с емисионна стойност от 1 лев всяка, както и заплатени. На 12.08.2019 г., по партидата на дружеството в търговския регистър към Агенцията по вписванията е обявена промяна в размера на капитала на Дружеството от 650 000 броя акции на 2 650 000 лв., разпределен в съответния брой акции, с номинал 1 лев всяка.

Финансирането на сделката по придобиване на описания недвижим имот в гр. Варна, се осъществи от средствата, набрани от увеличението на капитала на Дружеството.

III. Корпоративни събития към 30.09.2020 г.

На **27.01.2020 г.** „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността междинен финансов отчет за четвъртото тримесечие на 2019 г.

На **30.03.2020 г.** „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността годишен одитиран финансов отчет за дейността на дружеството през 2019 г.

На **30.04.2020 г.** „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността междинен финансов отчет за първо тримесечие на 2020 г.

На **08.05.2020 г.** „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността покана за ОСА, насрочено за 12.06.2020 г. и писмени материали.

Съветът на директорите на „БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ, гр. София, с ЕИК 203645531, на основание чл. 223, ал. 1 от Търговския закон, чл. 115 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа и чл. 33, ал. 1 от Устава на дружеството, свиква редовно, годишно, присъствено заседание на общото събрание на акционерите на „БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ на **12.06.2020 г.** от 10.00 часа в гр. София, ул. „Филип Кутев“ № 137, адм. сграда 1, ет. 2, при следния дневен ред и предложения за решения:

1. Приемане на годишния доклад на Съвета на директорите за дейността на дружеството през 2019 г.; *Предложение за решение:* Общото събрание на акционерите приема годишния доклад на Съвета на директорите за дейността на дружеството през 2019 г.
2. Приемане на одитирания годишен финансов отчет за дейността на дружеството за 2019 г. и одиторския доклад; *Предложение за решение:* Общото събрание на акционерите приема одитирания годишен финансов отчет за дейността на дружеството за 2019 г. и одиторския доклад.
3. Приемане на доклада по изпълнение на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на дружеството за 2019 г.; *Предложение за решение:* Общото събрание на акционерите приема доклада по изпълнение на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на дружеството за 2019 г.
4. Приемане на решение за освобождаване на членовете на Съвета на директорите от отговорност за дейността им през 2019 г.; *Предложение за решение:* Общото събрание

на акционерите освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2019 г.

5. Приемане на доклада за дейността на директора за връзки с инвеститорите за периода от 01.01.2019 г. до 31.07.2019 г.; *Предложение за решение:* Общото събрание на акционерите приема представения Доклад за дейността на директора за връзки с инвеститорите за периода от 01.01.2019 г. до 31.07.2019 г.
6. Приемане на доклада за дейността на директора за връзки с инвеститорите за периода от 01.08.2019 г. до 31.12.2019 г.; *Предложение за решение:* Общото събрание на акционерите приема представения Доклад за дейността на директора за връзки с инвеститорите за периода от 01.08.2019 г. до 31.12.2019 г.
7. Приемане на годишния доклад за дейността на одитния комитет за 2019 г. *Предложение за решение:* Общото събрание на акционерите приема годишния доклад за дейността на одитния комитет за 2019 г.
8. Избор на регистриран одитор за 2020 г. *Предложение за решение:* Общото събрание на акционерите приема препоръката на одитния комитет за регистриран одитор на дружеството, който да извърши проверка и заверка на годишния финансов отчет за 2020 г., да бъде избрана Мариела Спиридонова, ИДЕС 0565.
9. Приемане на решение относно реализирания от дружеството финансов резултат за 2019 г. *Предложение за решение:* Общото събрание на акционерите приема решение дивидент за 2019 г. да не бъде разпределян, поради това, че не са налице условията по чл. 10 от ЗДСИЦ за това.

На 12.06.2020 г. „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността протокол от проведено на 12.06.2020 г. редовно годишно общо събрание на акционерите.

На 29.07.2020 г. „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността финансов отчет за първото шестмесечие на 2020 г.

На 12.08.2020 г. „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността покана за свикване на извънредно общо събрание на акционерите на Дружеството, насрочено за 15.09.2020 г., респективно

30.09.2020 г., при липса на кворум. Насроченото събрание е със следния дневен ред и предложения за решения:

Приемане на промени в политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ; *Предложение за решение:* Общото събрание на акционерите на „БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ приема промени в политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ;

На **16.09.2020 г.** „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността протокол от проведено на 15.09.2020 г. извънредно общо събрание на акционерите.

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

През последните 25 години политическото и социално-икономическото развитие на страната преминава през различни етапи, като най-важният от тях е подготовката и

последващото присъединяване на България към Европейския съюз на 1 януари 2007 г. Въпреки глобалната финансова криза (2008-2012), през изминалите две десетилетия България постигна реален икономически растеж и финансова устойчивост, които дори да не се превръщат автоматично в политическа стабилност, определено повишиха доверието и подобриха имиджа на страната. Бъдещият растеж на икономиката, все пак, ще продължи да зависи от политическата воля за провеждане на икономически реформи и продължаващото следване на най-добрите пазарни практики на ЕС.

Независимо от всички позитиви на членството на България в ЕС, няма гаранция, че правителството на страната ще провежда вярната икономическа политика и че ще успее да я администрира ефективно. Ако управлението на страната не успее да създаде финансова сигурност и предвидима среда за икономическите субекти в страната, това може да има съществен неблагоприятен ефект върху дейността на Дружеството, оперативните резултати и финансовото му състояние.

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

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

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

1.2. Макроикономически риск

През второто тримесечие БВП намалю с 8.7% на годишна база. Това е един от основните изводи на Министерство на финансите (МФ), публикуван в месечния обзор за развитието на българската икономика към 17.09.2020 г. С най-голям отрицателен принос беше износьт, със спад от 19.6%, като динамиката бе предопределена от рязкото намаляване на износа на услуги. Същевременно значителен спад бе отчетен и при вноса, и в резултат нетният износ имаше почти неутрален ефект върху БВП.

По данни на Национален Статистически Институт на Република България (НСИ) от 04.09.2020.г., сезонно изгладените данни показват спад от 8.5% на БВП през второто тримесечие на 2020 г. в сравнение със съответното тримесечие на предходната година и понижение от 10.0% спрямо първото тримесечие на 2020 година.

Значителният спад в нетните постъпления от пътувания на чужденци в страната през юни се отрази в понижение на излишька на текущата сметка спрямо 2019 г. Към края на юни брутният външен дълг остана почти без изменение на месечна и годишна база – 34.1 млрд. евро или 56.9% от прогнозния БВП. Същевременно брутните активи продължиха да нарастват и превишението им над за-дълженията достигна 6.4% от прогнозния БВП.

През август, спрямо юли, месечната инфлация бе 0.4% и се дължеше на повишенията в цените на транспортните услуги и енергийните стоки. Най-висок принос за общото поскъпване имаха цените на услугите и по-спе-циално цените на международните по-лети. През август инфлацията на годишна база се ускори за първи път от нача-лото на годината, достигайки 0.6%, в сравнение с 0.4% през юли. Базисната инфлация се ускори през август до 1.9% в сравнение с 1.6% през юли.

Темпът на растеж на кредита за частния сектор продължи да се понижава и в края на юли достигна 6%, при 6.7% месец по-рано, въпреки положителното месечно изменение. Забавянето на растежа беше вследствие на по-ниско нарастване на кредитите за нефинансови предприятия, 1.8% при 2.8% през юни. Среднопретеглените лихвени про-

центи по кредити за нефинансови предприятия и за домакинства се увеличиха през юли с 31 и 13 б.т. Възможна причина за това е затагането на кредитните стандарти и повишението на рисковите премии от страна на банките предвид неблагоприятната макро-икономическа среда.

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 последни данни на Националния статистически институт (НСИ) годишната инфлация в България през август се задържа на нивото от предходния месец - 1.2%. Темпът започна да се забавя още в началото на 2020 г. след пик от 4.1% през януари. Корона кризата и сривят на цените на петрола и съответно разходите за транспорт понижиха значително инфлацията както по света, така и в България. През август положителният принос за по-високите цени на потребителските стоки и услуги на годишна база идва от храните. На месечна база изменението на цените в страната е нулево. По европейската методология, която взима с по-малка тежест хранителните стоки и с по-голяма транспорта, инфлацията леко се ускорява - от 0.4% до 0.6% на годишна база.

Подобно на предходни месеци двигател на инфлацията и през август остават хранителните стоки, където увеличението на цените е с 4.4% спрямо същия период на 2019 г. Поскъпването идва от плодовете, които на годишна база са с 14.4% по-високи цени, но на месечна база те намаляват (с 0.7%).

От другата страна на везната остават дефлацията при природния газ (с 25.8% под миналогодишните стойности), топлата вода (с 16.2% надолу) и горивата за леки автомобили (със 17% надолу). Заедно тези групи формират около 7% от потребителската кошница, но хранителните продукти са с по-голям дял - около една трета, съответно са с по-голямо тегло при определянето на общата инфлация.

Последната макроикономическа прогноза на БНБ показва, че експертите очакват инфлацията да продължи слабо да се понижава през второто полугодие на 2020 г. Причината е намаляващо търсене на стоки и услуги и несигурната икономическа среда.

Ниската цена на петрола ще продължи да влияе негативно на темпа, но ефектът се очаква постепенно да отслабва с бавното увеличение на цените на международните пазари.

Според Българската народна банка (БНБ), под въздействието на ефектите от разпространението на COVID-19 и мерките за ограничаването му годишната инфлация през май се забави значително спрямо края на 2019 г. и възлезе на 1.0%. За забавянето на общата инфлация от основно значение беше отрицателният принос на енергийните продукти, чиято низходяща динамика отразяваше влиянието на значителното понижение на международната цена на петрола. Забавяне на инфлацията беше отчетено при базисните компоненти на ХИПЦ и групата на стоките и услугите с административно определяни цени. Наблюдаваната по-ниска инфлация при храните беше повлияна най-вече от вътрешни фактори, а ефектът от разпространението на COVID-19 върху динамиката на цените в групата остана ограничен. През третото и четвъртото тримесечие на 2020 г. очакваме инфлацията слабо да се понижи спрямо текущото ниво. Очаква се базисната инфлация да се забави под влияние на по-слабото търсене и несигурната икономическа среда, докато отрицателният принос на енергийните продукти ще се свие, отразявайки главно пазарните очаквания за динамиката на международната цена на петрола в евро. В групата на храните също очакваме известно забавяне на инфлацията, определяно най-вече от групите на месото и хлебните изделия, посочват от централната банка в „Икономически преглед“, бр.1 от 2020 г.

Валутен риск

От 1997 г. в България действа система на валутен борд, съобразно която курсът на българската валута, левът, бе фиксиран първоначално към германската марка и след това, след създаването на Еврозоната, към еврото. Поддържането на системата на валутен борд се смята за особено съществен елемент от икономическата реформа в България и изисква продължаваща политическа подкрепа за водената не-инфлационна политика. Строгите правила на валутния борд, които изключват, както девалвацията (обезценяването) на курса, така и независимата монетарна политика, може да не отговарят на бъдещите потребности на българската икономика. Въпреки това се очаква, че системата на валутен борд ще бъде запазена, докато страната се присъедини към Еврозоната, но няма сигурност, че това ще бъде постигнато.

Европейската централна банка на 10.07.2020 г. излезе с Комюнике, със следното съдържание: По искане на българските власти финансовите министри на държавите-членки от еврозоната, президентът на Европейската централна банка и финансовите министри и управителите на централните банки на Дания и България решиха единодушно да включат българския лев във Валутен механизъм II (VM II). В процеса на вземане на това решение бе включена Европейската комисия и бяха проведени консултации с Икономическия и финансов комитет. Централният курс на българския лев е фиксиран на 1 евро = 1.95583 лева. Около този централен курс на лева ще бъде поддържан стандартният диапазон от плюс или минус 15 процента. След внимателна оценка на адекватността и устойчивостта на валутния борд в България, бе прието, че България се присъединява към валутния механизъм със съществуващия си режим на валутен борд, като едностранен ангажимент и без допълнителни изисквания към ЕЦБ".

На 16.09.2020 г. правителството одобри последващите ангажименти, които страната ни следва да изпълнява след присъединяването към ERM II и Банковия съюз, считано от 10 юли 2020 г., както и План за действие с конкретни мерки по тях. В плана влиза продължаване на реформите в небанковия финансов сектор, управлението на държавните предприятия, несъстоятелността и борбата с изпирането на пари. Заложени са и мерки за адресиране на констатираните правни несъответствия в Конвергентните доклади на ЕЦБ и ЕК от 2020 г. Ангажиментите, поети от страната, са съгласувани след преговори с европейските партньори, включително и с членовете на еврогрупата и представителите на Дания.

Договорените последващи ангажименти не се различават съществено от тези, одобрени на 1 юли от правителството като основа за водене на преговори. Те са естествено продължение и надграждане на вече предприетите, преди присъединяването ни към ERM II, мерки.

Изпълнението на Плана за действие, включващ мерки за изпълнение на последващите ангажименти на България след присъединяването към Валутния механизъм II ще бъде част от условията за последващото приемане на страната ни в еврозоната и въвеждане на еврото, след изпълнение на всички критерии за конвергенция, в съответствие с член 140 от Договора за функционирането на Европейския съюз.

Предстои престой минимум две години в т.нар. „чакалня“, време, през което ще бъде осъществен мониторингов контрол, чиято цел е да провери дали са изпълнени условията за членство.

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

Компанията няма разходи и приходи различни от местната национална валута.

1.3. Лихвен риск

ОСНОВЕН ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ НА БНБ ПРЕЗ ПЕРИОДА 01.01.2020 Г. ДО 30.09.2020 Г.:
0.00%



Банковата статистика показва, че през август 2020 г. основният лихвен процент (ОЛП) е 0,00%, като запазва нивото си в сравнение с август 2019 г. и с юли 2020 година.

Индексът ЛЕОНИЯ Плюс през август 2020 г. е -0.68%. Спрямо август 2019 г. той намалява с 0.24 процентни пункта (пр.п.), а в сравнение с юли 2020 г. – с 0.01 пр.п.

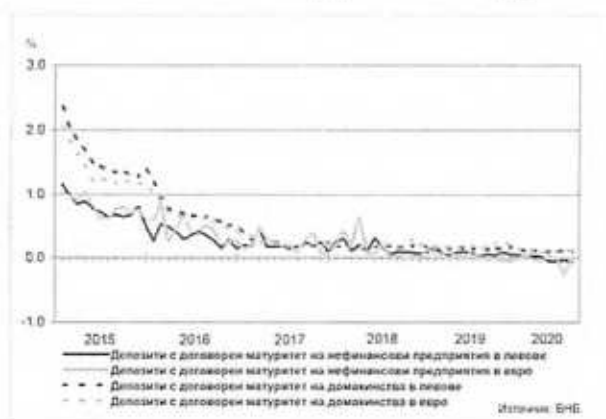
Дългосрочният лихвен процент за оценка на степента на конвергенция (ДЛП) през август 2020 г. е 0.26%. Спрямо август 2019 г. той се понижава с 0.09 пр.п., а спрямо юли 2020 г. – с 0.25 пр.п

Средният лихвен процент на новите договори на фирмите при депозитите с договорен матуритет в левове през август 2020 г. спрямо август 2019 г. спада с 0.09 пр.п. до -0.06%, а по тези в евро намалява с 0.03 пр.п. до -0.02%. В сравнение с юли 2020 г. средният

лихвен процент по депозитите с договорен матуритет в левове се понижава с 0.03 пр.п., а по тези в евро се повишава с 0.24 пр.п.

През август 2020 г. в сравнение с август 2019 г. средният лихвен процент по депозитите с договорен матуритет в левове спада с 0.04 пр.п. до 0.10%, а по тези в евро – с 0.06 пр.п. до 0.11%. В сравнение с юли 2020 г. средните лихвени проценти по депозитите с договорен матуритет в левове и в евро намаляват съответно с 0.01 пр.п и 0.02 пр.п.

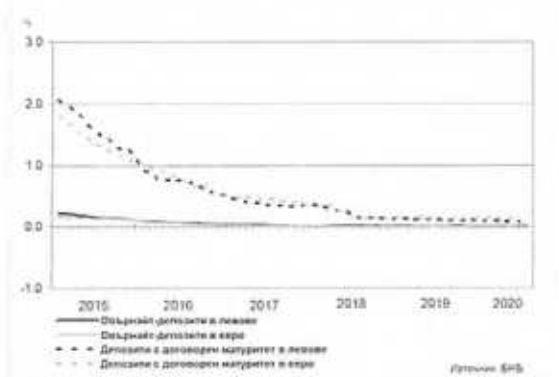
ДЕПОЗИТИ НА СЕКТОРИ НЕФИНАНСОВИ ПРЕДПРИЯТИЯ И ДОМАКИНСТВА (НОВ БИЗНЕС)



При фирмите за една година средният лихвен процент по *овърнайт-депозитите* в левове през август 2020 г. в сравнение с август 2019 г. остава почти без промяна на ниво от 0.01%, а по тези в евро нараства с 0.03 пр.п. до 0.03%. В сравнение с август 2019 г. средният лихвен процент по *депозитите с договорен матуритет* в левове спада с 0.02 пр.п. до 0.09%, а по тези в евро – с 0.11 пр.п. до 0.03%.

ДЕПОЗИТИ НА СЕКТОР ДОМАКИНСТВА (САЛДА)



ДЕПОЗИТИ НА СЕКТОР НЕФИНАНСОВИ ПРЕДПРИЯТИЯ (САЛДА)

1.4. 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. Еwentуално 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.

1.5. Неблагоприятни промени в данъчния режим

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

От определящо значение за финансовия резултат на Дружеството и за дохода на неговите акционери е запазването на текущия данъчен режим за дружествата със специална инвестиционна цел, в частност освобождаването на печалбата на Дружеството

от облагане с корпоративен данък. Няма сигурност дали и за какъв период от време Дружеството и неговите акционери ще се ползват от благоприятен данъчен режим.

В допълнение, както дейността на Дружеството, така и недвижимите имоти сами по себе си са обект на детайлно и многоаспектно правно регулиране. Няма гаранция, че законодателството, засягащо дейността на Дружеството, няма да бъде изменено в посока, която да доведе до значителни непредвидени разходи и съответно да се отрази неблагоприятно на неговата печалба. Все пак, трябва да подчертаем, че местното законодателство в частта за дружествата със специална инвестиционна цел, е добре функциониращо, което предполага, че благоприятният регулативен модел на този вид компании ще се запази и в бъдеще.

1.6. 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.

1.7. Риск от катастрофични събития и други форсмажорни обстоятелства

Дейността на Дружеството може да бъде повлияна и от други изменения в световната и регионална икономическа и политическа конюнктура, възникнали в резултат на военни действия, гражданско неподчинение, природни бедствия и други форсмажорни

обстоятелства, които могат да затруднят или предотвратят осъществяването целите на Дружеството. Въведените кризисни мерки на 13.03.2020 г. във връзка с борбата с Covid-19, ограничиха икономически процеси в страната и влошиха бизнес условията. Предвид трудността за предвиждане на подобни събития и невъзможността за пълно застраховане, Дружеството ще се старее да застрахова имотите си по оптимален като цена-покриване начин и ще прилага предварително одобрен план за действие при настъпване на определени форсмажорни обстоятелства.

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

2.1. Секторни рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти

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

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 (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 от него имоти, предвид което, пазарните цени на недвижимата му собственост могат да окажат значително влияние върху рентабилността му. Евентуално понижаване на пазарните цени на недвижимите имоти би довело до намаляване на реализираната капиталова печалба при продажба и би оказало негативен ефект върху размера на паричния дивидент за инвеститорите и върху пазарните цени на финансовите инструменти, емитирани от Дружеството. Предвид динамиката в развитието на обстановката към момента, свързана с разпространението на COVID-19, както и прогнозите за спад 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. По данни на консултантска къща Colliers се констатира спад в цените на имотите, предизвикан от кризата със заболяемостта от COVID-19.

Хотелите и търговските площи у нас са най-силно засегнати от коронавирусната криза, а офис пазарът и складовите площи проявяват устойчивост. Това е констатация на онлайн конференцията BALREACT #ACTION IN CRISIS, организирана от "Градът Медиа груп". Годината е започнала силно за пазара на бизнес имоти в България, но очакваните обеми до края на годината вероятно няма да се реализират.

Въздействието на здравната криза оказва влияние върху пазара на недвижими имоти, обусловено от резкия спад в БВП на българската и световните икономики, както и очакванията на купувачите, че цените ще паднат вследствие на кризата.

Очакваните приходи от наеми на недвижими имоти на Дружеството ще зависят основно от равнищата на наемите в индустриалния сегмент на имотния пазар. Евентуално намаление на наемните равнища ще се отрази негативно на приходите, докато евентуално увеличение би имало позитивен ефект и при равни други условия, това би оказало негативно или съответно позитивно влияние върху размера на паричния дивидент, изплащан от Дружеството. С цел по-висока предвидимост на оперативните резултати на Дружеството и

с цел ограничаване на евентуалния негативен ефект, то ще се стреми да сключва дългосрочни договори за наем и да диверсифицира инвестициите си в различни сфери от индустриалния подсектор на пазара (производствени, складови, логистични площи), както и в наематели от различни икономически отрасли. Диверсификация в рамките на портфолиото се постига и по отношение на етапността на развитие на недвижимите имоти т.е. едни земи се урегулират, други проекти се проектират, докато трета група са в етап на строителство и всичко това в портфолио с вече функциониращи и генериращи парични средства проекти.

Евентуално намаляване на наемни равнища може косвено да окаже натиск и върху продажните цени на имотите, тъй като в такива случаи цената се изчислява на база на прогнозната наемна доходност.

Въведеното с решение на Народното събрание извънредно положение и приетите със заповед на Министъра на здравеопазването противоепидемични мерки, доведе до намаление на обемите на работа, респективно на оборотите и печалбите за всички бизнеси в една или друга степен. Доколкото Дружеството няма възможност да предотврати подобен риск, то може да го минимизира чрез подбор на качествени проекти за отдаване под наем, с ниска ценова еластичност, внимателно следене на създалата се ситуация и индивидуално отношение към наемателите.

Увеличаване на цените на строителството

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

Повишение на застрахователните премии

Дружеството ще застрахова притежаваните от него имоти съгласно нормативната уредба. Предвид по-ниското проникване на застрахователни продукти в България спрямо Западна Европа и същевременно новите предизвикателства, свързани с Covid-19 търсенето на застрахователни продукти може да се засили в краткосрочен план, стимулирайки и по-високи застрахователни премии. При равни други условия повишаване на застрахователните премии би се отразило негативно на финансовия резултат на компаниите в сектора, но предвид относително малкият размер на този тип разходи, промените биха имали минимален ефект върху общата доходност на Дружеството. С цел контролиране на разходите за застрахователни премии, дружеството ще търси оптимални оферти по отношение на застрахователно покритие - застрахователна премия и ще подбира най-изгодните пазарни оферти, когато прибегва до услугите на застрахователни брокери и агенти.

Рискове от забавяне при придобиването на заплануваните имоти

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

Рискове, свързани с ликвидността на инвестициите и на самото Дружество

За инвестициите в недвижими имоти е характерна по-голямата трудност, а понякога и невъзможност, имотите да бъдат продадени бързо и с минимални транзакционни разходи на текущите пазарни цени. Поради това Дружеството ще разполага с ограничени възможности за извършване на бързо реструктуриране на портфейла си от недвижими

имоти в отговор на изменящи се икономически, регулаторни или оперативни условия. Няма гаранция, че Дружеството ще успее своевременно да продаде дадени недвижими имоти или че продажната им цена ще надвишава цената на тяхното придобиване.

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

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

Зависимост на Дружеството от наемателите на недвижимите имоти

Част от приходите на Дружеството ще се формират от получени наеми от отдаване на активи, което ще поражда зависимост от финансовото състояние на наемателите и от тяхната способност да заплащат редовно задълженията си. Неизпълнение от страна на някой от наемателите би имало двоен негативен ефект върху резултатите на Дружеството – намаляване на приходите от оперативна дейност и едновременно с това спад в общата заетост на инвестиционните имоти. За да избегне прекалената зависимост от финансовото състояние на своите наематели, Дружеството смята да диверсифицира своя портфейл от недвижими имоти и да работи с по-голям брой наематели, така че неизпълнението от страна на някой от тях да не се отрази съществено на общото му състояние. За целта Дружество ще използва система за класифициране на клиентите по качествени и количествени показатели и оценка на риска на всеки един клиент.

Свободни имоти и необходимост от преустройство

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

Риск от повишена конкуренция

Предвид прогнозите за значително забавяне на икономиката в световен мащаб заради бързото разпространение на Covid-19 се очаква, това да доведе до намаляване на потреблението и реалните доходи на населението, като окаже влияние на търсенето на недвижими имоти и инвеститорския интерес.

2.2. Рискове, специфични за Дружеството

Рискове свързани с кратката оперативна история на Дружеството

Дружеството е учредено през 2015 г. от НИД „Надежда“ АД и Естонската група Arco Vara AS и получава лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел с Решение № 992-ДСИЦ/28.12.2015 г. на КФН. В края на февруари 2018 г. „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс“ ООД закупува 100% от акциите на Дружеството на БФБ. ОСА от 27.04.2018 г. преименува Дружеството на "БПД Индустириален Фонд за Недвижими Имоти" ЕАДСИЦ, избира нов СД и приема решение за замяна на обслужващото дружество. На този етап Дружеството няма осъществени предишни проекти, генерирани финансова възвръщаемост. Същевременно, обаче, групата на БПД, от която е част и мажоритарният акционер „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс“ ООД, управлява

активи на обща стойност над 100 млн. евро и разполага с обща отдаваема площ от 100 000 кв. м. и проекти за развитие на още 400 000 кв. м. Това индикира опита и експертизата на новия собственик на капитала и илюстрира способността му да реализира успешни инвестиции в сектора. В допълнение на това, една от основните задачи на управленския екип на Дружеството ще бъде изготвянето и приемането на ефективни вътрешни правила и прозрачни процедури за работа, които да помогнат за успешното осъществяване на основната дейност на Емитента и за постигането на планираните финансови резултати, както и да дадат увереност на инвеститорите, че интересите им ще бъдат защитавани. Ключов момент при взимането на инвестиционни решения и за постигането на инвестиционните цели е и обслужващото дружество, на което е възложено извършването на редица дейности, описани в ЗДСИЦ, и което разполага с необходимите квалификации и опит, за да извършва въпросните дейности по управлението на недвижимите имоти.

Напускане на ключови служители

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

Рискове, свързани с дейността на обслужващото дружество

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

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

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

Риск от промяна в акционерната структура

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

Риск от съдебни спорове или други извънсъдебни процедури, или действия

Дружеството може да бъде изложено на риск от завеждане на съдебни дела срещу него от негови наематели или други контрагенти. Ищците в този вид дела срещу Дружеството може да търсят възстановяване на големи или неопределени суми, или други обезщетения, които могат да имат ефект върху способността на Дружеството да осъществява своята дейност, а размерите на потенциалните загуби от такива съдебни дела е възможно да останат неизвестни за продължителен период от време. Разходите за защита по бъдещи съдебни дела могат да бъдат значителни. Възможна е също отрицателна реклама, свързана със съдебни дела срещу Дружеството, която може да накърни репутацията му, независимо дали твърденията са основателни и са признати за виновни в крайна сметка. Поради това, съдебните спорове могат да имат неблагоприятен ефект върху бизнеса на дружеството, финансовото му състояние и/или резултатите от неговите операции.

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

IV. Влияние на представената информация за дейността на „БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ върху резултатите във финансовия отчет към 30.09.2020 г.

Акционерният капитал на Дружеството е в размер на 2 650 000 лв., разпределен в съответен брой акции с номинал 1 лев.

Към края на отчетния период нетните приходи от продажба са в размер на 162 хил. лв. За сравнение за аналогичния период на 2019 г. Дружеството не е отчело приходи от дейността. Общо разходите за дейността са на стойност 52 хил. лв. при отчетени 24 хил. лева през аналогичния период на 2019 г.

Към края на отчетния период Дружеството отчита печалба от дейността в размер на 110 хил. лв. при отчетена към 30.09.2019 г. загуба в размер на (24) хил. лева.

Към края на отчетния период, общата сума на активите на дружеството възлиза на 3 139 хил. лв., т.е. активите нарастват с 12,43 %, спрямо отчетната стойност към 30.09.2019 г., когато същите са в размер на 2 792 хил. лв. Стойността на собствения капитал е 3 009 хил. лв. и нараства със 7,77 %, в сравнение с тази към 30.09.2019 г., в размер на 2 792 хил. лв.

Към края на отчетния период дружеството отчита вземания в размер на 11 хил.лв, спрямо 4 хил.лв. за аналогичния период на 2019 г. Вземанията от клиенти са в размер на 11 хил.лв., като не са предоставени аванси през отчетния период.

Към края на отчетния период Дружеството отчита нетекущи пасиви в размер на 107 хил.лв, представляващи 21 хил. лв. лизингови задължения към свързани предприятия и 86 хил.лв. предоставени депозити от наематели. През аналогичния период на 2019 г. Дружеството не е отчело нетекущи пасиви.

Към края на отчетния период Дружеството отчита текущи пасиви, представляващи 3 хил. лв. лизингови задължения към свързани лица, 3 хил. лв задължения към бюджета. За аналогичния период на предходната година дружеството не отчита текущи пасиви.

Влияние на Covid-19 върху дейността на Дружеството

В края на 2019 г. се появиха новини от Китай за регистрирани случаи на зараза с Covid-19 (Коронавирус). Първоначално ситуацията се определяше като контролируема и не се

очакваше заразата да прехвърли границите на Китай и да достигне европейските държави, включително да достигне до България. През първите няколко месеца на 2020 г. се наблюдаваше експоненциално нарастване на вируса, като отрицателното му въздействие върху здравните и социалните системи на държавите от Европейския съюз набра скорост. За ограничаване на броя инфектирани, на 13 март 2020 г., с решение на Народното събрание на Република България е обявено извънредно положение. С оглед овладяване на извънредната ситуация във връзка с пандемията от COVID-19 и ясно дефиниране на правомощията на здравните власти в създалата се необичайна ситуация е приет Закон за мерките и действията по време на извънредното положение, обнародван в Държавен вестник брой 28 от 24.03.2020 г.

Във връзка с преодоляване на последиците от кризата с COVID-19, за два от отдадените под наем обекти беше договорено отстъпка на наемната цена, която обхваща месеците май и юни 2020 г. Към 30.09.2020 г. всички наематели заплащат на Дружеството месечен наем в срокове и в размер, определени в първоначално сключените договори с тях.

В създалата се необичайна и непредвидима ситуация, свързана с COVID-19 и предвид спецификата на активите, в които Дружеството инвестира - индустриални площи, СД продължава да наблюдава въздействието на пандемията, като предприема всички възможни стъпки за смекчаване на евентуалните неблагоприятни ефекти върху Дружеството като цяло и неговите акционери.

V. Събития след края на отчетния период.

Няма събития след края на отчетния период.

VI. Промени в цената на акциите на дружеството

Акциите и варантите на Дружеството се търгуват на БФБ, като през отчетния период не е имало сделки. По-долу са представени графики за периода, които онагледяват липсата на сделки за периода от 01.01.2020 г. до 30.09.2020 г.

01.01.2020 30.09.2020 28R - БПД Индустириален Фонд за Недвижими И.

Сделки

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

01.01.2020 30.09.2020

28RN - БПД Индустириален Фонд за Недвижими

Филтрирай

Изчисти

Сделки

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

VII. Информация за сключени големи сделки между свързани лица към 30.09.2020 г.

През отчетния период Дружеството не е сключвало големи сделки между свързани лица.

27.10.2020 г.



Павел Петров Бандилов,

Изпълнителен директор на „БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ