

**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА****НА „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АДСИЦ,****ПРЕЗ ПЪРВО ШЕСТМЕСЕЧИЕ НА 2019 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 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, електронна страница в интернет: <http://www.bpdreit.com/> и адрес на електронна поща: [iro@bpdplc.com](mailto: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.

Капиталът на дружеството е 650 000 лв., разпределен в 650 000 броя безналични поименни акции, всяка една с номинал 1 лв.

Дружеството е мажоритарна собственост на „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс“ ООД, което притежава 97.69% от акционерния му капитал. „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс“ ООД е част от 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 е публично дружество 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 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 съвета на директорите
- Бойко Христов Бойков – независим член на съвета на директорите

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

### **Информация за обслужващото дейността на „БПД Индустиален Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ дружество:**

След промяната на собствеността на бившето „Арко Фонд за недвижими имоти“ ЕАДСИЦ (понастоящем „БПД Индустиален 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 Съвета на директорите 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 на „БПД Индустриален фонд за недвижими имоти“ ЕАДСИЦ, проведено на 27.04.2018 г., определя „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс 2“ ЕООД 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 „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс 2“ ЕООД.

„Бългериън Пропърти Девелъпмънтс 2“ ЕООД е седалище и адрес на управление гр. София 1407, район Лозенец, ул. Филип Кутев № 137, бл. 1, ет. 2., ЕИК 175102073. Капиталът на „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс 2“ ЕООД („БПД 2“) е в размер на 42 000 000 лева, разпределен в 42 000 дяла, всеки от които в размер от 100 лв. Единоличен 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.

Предметът на дейност „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 100-115 клиента средно-месечно за периода от 2007 г. до настоящия момент (края на 2018 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 със 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 Индустириален 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 регистрацията в гр. Баня, Софийска област, 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.

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](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.bg](http://www.bpdreit.bg).

Като дружество със специална инвестиционна цел „БПД Индустиален Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ 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. Банката депозитар съхранява паричните средства на Дружеството и има определени контролни функции върху неговите операции.

## **II. Портфейл на „БПД Индустиален Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ**

**гр. София 1407, ул. Филип Кутев № 137, бл. 1, ет. 2, ЕИК № 203645531,  
e: [iro@bpdplc.com](mailto:iro@bpdplc.com), t: 359 2 868 13 74, [www.bpdreit.com](http://www.bpdreit.com)**

Към края на отчетния период Дружеството е придобило недвижим имот в гр. Бургас, собственост на „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс 1“ ЕООД, 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 се провежда извънредно общо събрание на акционерите на 15.01.2019 г., което издава 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.

Към края на отчетния период дружеството е започнало процедура по увеличение на капитала чрез упражняване на варианти, инициирана със свикването на общо събрание на вариантопритежателите. То е взело решение за упражняване на до 299 000 000 варианта, а в следствие СД на дружеството е взело решение за увеличение на капитала чрез упражняване на варианти и е оповестило съобщение по чл. 92а от ЗППЦК за това. Към датата на изготвяне на настоящия междинен доклад Дружеството е в срок на предлагане, започнал на 11.07.2019 г. и приключващ на 01.08.2019 г. В този период вариантопритежателите могат да попадат заявки то избрания да обслужва „подписката“ инвестиционен посредник „Първа финансова брокерска къща“ ЕООД за упражняване на варианти и записване на нови акции от увеличението на капитала на дружеството. Със средствата от увеличението на капитала Дружеството възнамерява да закупи втори имот.

### **III. Корпоративни събития през първо шестмесечие на 2019 г.**

На 16.01.2019 г. „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността Протокол от ОСА, проведено на 15.01.2019 г.



На 29.01.2019 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността междинен финансов отчет за четвъртото тримесечие на 2018 г.

На 26.03.2019 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността годишен одитиран финансов отчет за дейността на дружеството през 2018 г.

На 25.04.2019 г. Дружеството е представило на пред КФН, БФБ и обществеността междинен финансов отчет за дейността на дружеството през първо тримесечие на 2019 г.

На 05.05.2019 г. Дружеството е представило на КФН и на обществеността покана за свикване на общо събрание на акционерите, на 06.05.2019 г. – на сайта на дружеството, а на 07.05.2019 г. – на БФБ.

На 22.05.2019 г. Дружеството е уведимило КФН и обществеността, че в изпълнение на решение на извънредното общо събрание на акционерите на „БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ от 15.01.2019 г., на 21.05.2019 г. „БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ е придобило недвижим имот – поземлен имот с площ 15 999 кв.м. в гр. Бургас, местност Шосеен път, обл. Бургас, с идентификатор 07079.3.2088, от „Бългериън пропърти девелъпмънтс 1“ ЕООД за сумата от 650 000 лв. Нотариалният акт за покупко-продажбата е вписан в Службата по вливанията, гр. Бургас в том XVIII, акт 97 от 2019 г. Вписването е с вх. № 6069 от 21.05.2019 г.

На 05.06.2019 г. Дружеството е представило на КФН, на обществеността и на сайта на дружеството протокол от проведено общо събрание на акционерите на дружеството.

На 26.06.2019 г. Дружеството е представило на КФН, БФБ, Централен депозитар, обществеността, на сайта на дружеството и на сайта на ИП Първа финансова брокерска къща ЕООД покана за свикване на общо събрание на притежателите на варианти.

#### **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*

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*

По предварителни данни, растежът на брутния вътрешен продукт (БВП) на годишна база в България се ускорява до 4,8% (по „неизгладени“ данни) през първото тримесечие на 2019 г., подкрепен от силния износ и публичното потребление. Това е един от основните изводи на Министерство на финансите (МФ), публикуван в месечния обзор за развитието на българската икономика. Реалният растеж на производителността на труда достига 2,8%, след силно ускоряване на производителността в промишлеността.

Средната работна заплата възлиза на 1208 лв. през първото тримесечие и се ускорява с 9,4% в реално изражение на годишна база.

Излишъкът по текущата сметка е 1,1% от прогнозния БВП през първото тримесечие. През април растежът на промишленото производство и продажбите се ускорява, както и на строителната продукция. През май показателят на бизнес климата отново се повишава, подкрепен от по-добра оценка в строителството и търговията на дребно.

Показателят за доверие на потребителите също се представя по-добре от преди месец, поради благоприятните очаквания на домакинствата за финансовото им състояние и

общата икономическа ситуация в страната. Годишната инфлация през май се забавя до 2,9%, което се дължи на забавеното нарастване в цените на енергията и услугите.

Регистрираната безработица продължава да намалява и достига до исторически най-ниското си равнище от 5,3 % през май. Бюджетният излишък възлиза на 2,3% от прогнозния БВП към края на април.

Според данните в условията на ниски лихвени проценти, увеличаващи се доходи и ниска безработица, кредитът за частния сектор продължава да нараства и през април с 6,9% на годишна база. Заемите на домакинствата са се повишили със 7,9%, а тези на фирмите – с 4,8%.

Брутният външен дълг намалява до 57,2% от прогнозния БВП към края на март, отчитат още от МФ. В номинално изражение дългът се повишава с 0,3% спрямо година по-рано. В края на тримесечието около 85,8% от общия външен дълг бе в евро, 9,8% – в американски долари и 4,3% – в други валути. Въпреки че валутната структура като цяло не се различава съществено спрямо същия период на 2018 г., се наблюдават промени в задлъжнялостта на банките и дълга по линия на преки чуждестранни инвестиции, коментират от МФ. В банковия сектор делът на дълга, деноминиран в американски долари, намалява с 1,8 пр.п. до 11%. Същевременно вътрефирмените задължения в долари нараснат с 0,9 пр.п. до 13,1% от дълга от преки чуждестранни инвестиции.

### *1.3. Инфлационен/дефлационен риск*

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

След четири поредни месеца ускорение инфлацията леко забави темпа си на растеж до 3.5% през май спрямо година по-рано. Това показват последните данни на Националния статистически институт (НСИ). Подобно на предходни месеци големият двигател на общото увеличение са по-високите цени на някои храни като хляб и зеленчуци. На месечна база обаче промяната е минимална и дори надолу, а средно цените нарастват с едва 0.1% спрямо април.

Европейският хармонизиран индекс на потребителските цени също показва забавяне - от 3.1% годишна инфлация през април до 2.9% през май. Значително по-ниската стойност се дължи на факта, че храните заемат по-малък дял от потребителската кошница и съответно ефектът им върху общия индекс е по-малък.

Общата инфлация леко намалява през май, но по-високите цени на храни спрямо миналата година си остават. Групата представлява 31.6% от потребителската кошница, което означава, че майската инфлация от 5.6% все още има значителен ефект върху общия индекс.

Подобно на предходните девет месеца причината за по-високите цени е свързана с неблагоприятния климат през 2018 г., от който пострадна зеленчукопроизводството и зърнопроизводството. В резултат хлябът и зърнените храни продължават да отбелязват повишение на цените с над 11% и през май, а при зеленчуците увеличението е 15.5% на годишна база.

Продължава да се усеща и ефектът от поскъпването на комуналните услуги, където при третирането на отпадъчни води например цените остават с 13% над тези от май 2018 г. Видимо е и административното увеличение на цените на природен газ и топлоенергия, където инфлацията през май е съответно 12.3% и 14.9%. Поскъпването на хотелските услуги също се ускорява - от 6% годишна инфлация през април до 9.5% през май. На месечна база обаче картината е малко по-различна. Зеленчуците поевтиняват с близо 7% спрямо април, а при зърнените продукти промяната е нулева. От друга страна, увеличение регистрират цените на плодовете - с 10.3%, както и хотелските услуги (с 2.5%). Туристическите пакети пък поевтиняват спрямо април, но това вероятно ще се промени през следващите месеци.

Според прогнозата на Българската народна банка (БНБ) средното поскъпване на стоки и услуги в страната ще се забави през следващите месеци. "Определящо за това развитие ще бъде нарастването на отрицателния принос на енергийните продукти в съответствие с очакваната низходяща динамика на международните цени на петрола в

евро, както и изчерпването на базови ефекти в групата на услугите", посочват от централната банка в тримесечния "Икономически преглед".

#### *1.4. 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. Независимо, че България отговаря на формалните изисквания за членство, като пречка за присъединяването се сочи липсата на реална конвергенция на България към страните от Еврозоната, основно институционалните слабости и ниския жизнен стандарт. Дори България да бъде поканена за член на Еврозоната, няма гаранция при какви условия (курс на лева към еврото) ще стане това. Вероятно валутният риск би се повишил при приемане на България в Еврозоната, но този процес преминава през присъединяване на страната в банковия съюз и минимум две години в т.нар. „чакалня“, време, през което на кандидатстващата държава ще бъде осъществен мониторингов контрол, чиято цел е да провери дали са изпълнени условията за членство. На този етап през 2019 г. това няма да се материализира.

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.

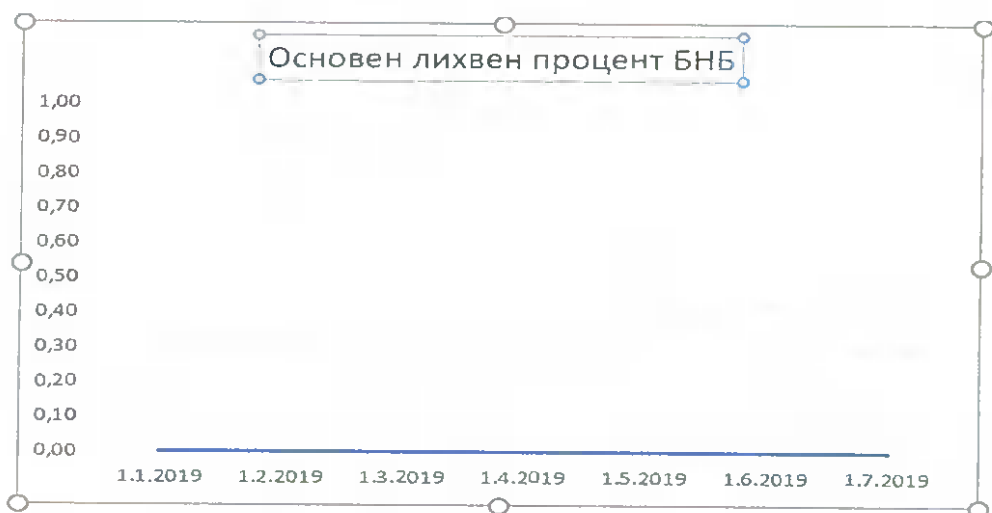
Компанията няма разходи и приходи различни от местната национална валута.

#### *1.5. Лихвен риск*

**Основен лихвен процент на БНБ в сила от 01.07.2019 : 0.00%**

гр. София 1407, ул. Филип Кутев № 137, бл. 1, ет. 2, ЕИК № 203645531,  
e: [iro@bpdplc.com](mailto:iro@bpdplc.com), t: 359 2 868 13 74, [www.bpdreit.com](http://www.bpdreit.com)

стр. 14



Лихвите по депозитите, които **домакинствата** са направили през **април**, се повишават минимално в сравнение с март или остават на същото ниво на годишна база, става ясно от статистиката с предварителни данни на Българска народна банка (БНБ).

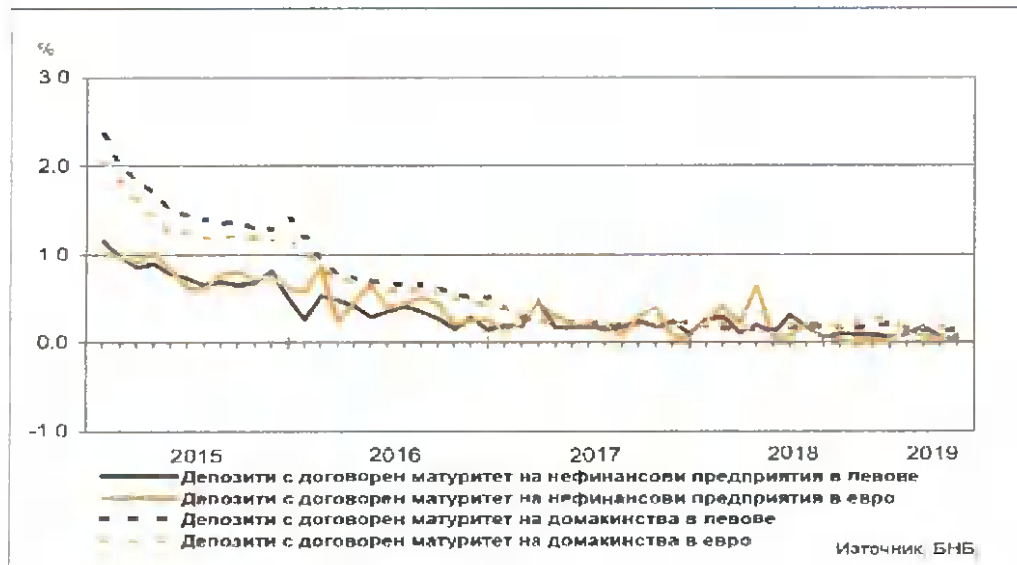
При бизнеса лихвите на спестяванията се движат разнопосочно и на месечна и на годишна база, но при лихвените нива на депозитите на **фирмите** продължава тенденцията към понижение.

В централната банка отчитат, че средният лихвен процент по депозитите на фирмите с договорен матуритет в левове през миналия месец, в сравнение с година по-рано, се понижава с 0,16 пр.п. до 0,05%, а по тези в евро – с 0,55 пр.п. до 0,09%.

В сравнение с март средният лихвен процент на **спестяванията** на бизнеса с договорен матуритет в левове спада с 0,02 пр.п., а по тези в евро се повишава с 0,04 пр.п.

През април **домакинствата** са сключвали договори с банките за депозити с договорен матуритет в левове и в евро при средна лихва по-висока с 0,01 пр.п. в сравнение с година по-рано, като те са съответно 0,15% и 0,18%. На месечна база средният лихвен процент на спестяванията с договорен матуритет в левове се увеличава с 0,02 пр.п., а по тези в евро – с 0,01 пр.п.

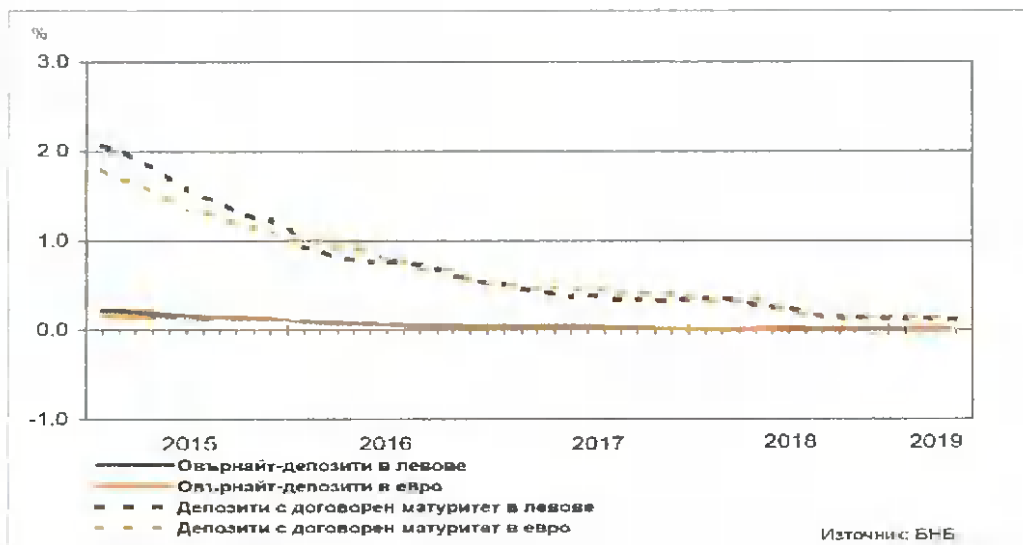
**ДЕПОЗИТИ НА СЕКТОРИ НЕФИНАНСОВИ ПРЕДПРИЯТИЯ И ДОМАКИНСТВА (НОВ БИЗНЕС)**



### Лихвени проценти по салда

Средният лихвен процент по **овърнайт-депозитите в левове** на фирмите през април спада незначително на годишна база до 0,01%, а по **овърнайт-депозитите в евро** се повишава с 0,01 пр.п. до 0,01%. В сравнение с април 2018 г. средният лихвен процент по депозитите с договорен матуритет в левове намалява с 0,15 пр.п. до 0,11%, а по тези в евро – с 0,19 пр.п. до 0,16%.

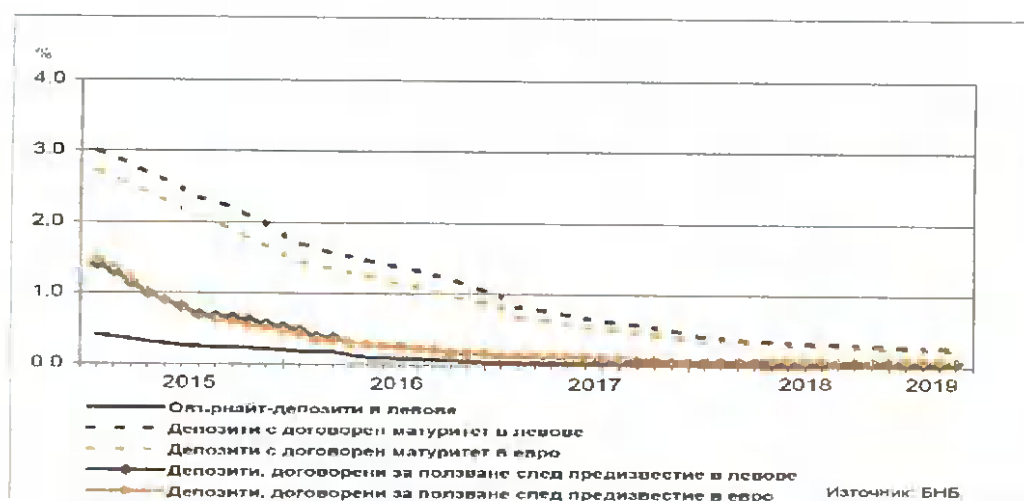
### ДЕПОЗИТИ НА СЕКТОР НЕФИНАНСОВИ ПРЕДПРИЯТИЯ (САЛДА)





През миналия месец средните лихвени нива по **овърнайт-депозитите в левове и в евро** достигат до 0,02% като се променят незначително на годишна база. При спестяванията с договорен матуритет в левове средният лихвен процент се понижава с 0,10 пр.п. до 0,26%, а по тези в евро – с 0,09 пр.п. до 0,23%. Средните лихви по депозитите, договорени за ползване след предизвестие, в левове и в евро се запазват близо до нивата достигнати през април миналата година съответно 0,06% и 0,08%.

#### ДЕПОЗИТИ НА СЕКТОР ДОМАКИНСТВА (САЛДА)



През април **основният лихвен процент (ОЛП)** е 0,00%, като остава на същото ниво в сравнение с април 2018 г. и с март 2019 година.

Индексът **ЛЕОНИА Плюс** през април е -0,47%. В сравнение със същия период на миналата година той се увеличава с 0,02 процентни пункта (пр.п.), а в сравнение с март 2019 г. – с 0,01 пр.п.

**Дългосрочният лихвен процент за оценка на степента на конвергенция (ДЛП)** през април 2019 г. е 0,50%, като се понижава с 0,52 пр.п. за една година, а на месечна база намалението е с 0,17 пр.п., показват данните на БНБ.

#### 1.6. 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.

#### *1.7. 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.

#### *1.8. Рискове, свързани с българската правна система*

Въпреки че от 2007 г. насам България въведе редица значими законови 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.

#### *1.9. Риск от катастрофични събития и други форсмажорни обстоятелства*

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

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

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

Очакваните приходи, печалба и стойност на активите на Дружеството зависят от редица фактори, свързани със спецификата на инвестирането в недвижими имоти, включително конюнктурата на пазара способността на Дружеството да осигури ефективно управление; поддръжката и застраховката на имотите; финансовото състояние на

наемателите на имотите и др. Ако инвестициите на Дружеството не генерират достатъчно приходи за покриване на разходите му, включително и по обслужването на евентуално взети заеми, може да се наложи генериране на задлъжнялост и дори принудителна продажба на активи. Това би оказало допълнително негативно отражение върху финансовия резултат на Емитента и върху размера на разпределяните дивиденди между акционерите му, както и върху пазарните цени на акциите и респективно на вариантите му.

#### *Зависимост на бизнеса на Дружеството от икономическия цикъл*

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

#### *Рискове от неблагоприятни изменения на пазарните цени*

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

#### *Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти*

Дружеството може да реализира част от приходите си от продажба на придобити или построени от него имоти, предвид което, пазарните цени на недвижимата му собственост могат да окажат значително влияние върху рентабилността му. Евентуално понижаване на пазарните цени на недвижимите имоти би довело до намаляване на реализираната капиталова печалба при продажба и би оказало негативен ефект върху размера на паричния дивидент за инвеститорите и върху пазарните цени на финансовите инструменти, емитирани от Дружеството. Състоянието и перспективите на пазара на недвижими имоти не дават основание да очакваме понижение на цените на имотите в

краткосрочен план. Независимо от това, обаче, текущите цените в сектора са на рекордно високи нива, сравними с тези отпреди световната икономическа криза от 2007-2008г., което индикира, че в средносрочен и/или дългосрочен план тенденцията може да се обърне и пазарните цени могат да започнат да спадат.

#### *Намаление на равнището на наемите*

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

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

#### *Увеличаване на цените на строителството*

Доколкото значителна част от активите на дружеството ще бъдат инвестирани в изграждането на нови сгради, евентуално повишаване на цените за проектиране, на строително-монтажните работи и на строителните материали също може да се отрази негативно на рентабилността на Дружеството. Към момента цените на строителството

изглеждат стабилни в краткосрочен план. В дългосрочен план Дружеството ще се стреми да намали разходите за строителство чрез провеждане на конкурси при избора на проектантите и изпълнителите 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.

#### *Повишение на застрахователните премии*

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

#### *Рискове от забавяне при придобиването на заплануваните имоти*

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

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

#### *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 Индустиален Фонд за Недвижими Имоти" ЕАДСИЦ, избира нов Съвет на директорите и приема решение за замяна на обслужващото дружество. На този етап Дружеството няма осъществени предишни проекти, 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 75 млн. евро и разполага с обща отдаваема площ от 100 000 кв. м. и проекти за развитие на още 400 000 кв. м. Това индикира опита и експертизата на новия собственик на капитала и илюстрира способността му да реализира успешни инвестиции в сектора. В допълнение на това, една от основните задачи на управленския екип на Дружеството ще бъде изготвянето и приемането на ефективни вътрешни правила и прозрачни процедури за работа, които да помогнат за успешното осъществяване на основната дейност на Емитента и за постигането на планираните финансови резултати, както и да дадат увереност на инвеститорите, че интересите им ще бъдат защитавани. Ключов момент при взимането на инвестиционни решения и за постигането на инвестиционните цели е и обслужващото дружество, на което е възложено извършването на редица дейности, описани в ЗДСИЦ, и което разполага с необходимите квалификация 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, Съветът на директорите 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.

#### **V. Влияние на представената информация за дейността на „БПД Индустиален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ върху резултатите във финансовия отчет към 30.06.2019 г.**

Акционерният капитал на Дружеството е в размер на 650 000 лв. Налице е съответствие между регистрирания и отразения по счетоводни данни капитал към края на отчетния период.

Към края на отчетния период Дружеството отчита нулеви приходи от дейността, като общо разходите за дейността са на стойност 17 хил. лв., като се отчита намаление от 5,56 % спрямо аналогичния период на 2018 г., когато стойността е 18 хил. лева.

Към края на отчетния период Дружеството отчита счетоводна загуба от дейността в размер на (17) хил. лв. при отчетена към 30.06.2018 г. загуба в размер на (21) хил. лева.

Към края на отчетния период общата сума на активите на дружеството е 811 хил. лв., т.е. активите се намаляват с 1.22 % спрямо отчетната стойност към 31.12.2018 г., която е в размер на 821 хил. лв. Стойността на собствения капитал е 803 хил. лв. и намалява с 2.07 % в сравнение с тази към 31.12.2018 г., в размер на 820 хил. лв.

Към края на отчетния период Дружеството отчита текущи пасиви в размер на 1 хил. лв.

#### **VI. Събития след края на отчетния период. Предвиждано развитие на дружеството.**

Към датата на изготвянето на настоящия доклад за дейността Дружеството е в процес на увеличение на капитала чрез упражняване на до 299 000 000 бр. варианти. Както е посочено и по-горе в този доклад, периодът за подаване на заявки за упражняване на варианти и записване на акции от увеличението на капитала е от 11.07.2019 г. до 01.08.2019 г. След успешното приключване на увеличението на капитала и освобождаването на набраните по специалната набирателна сметка средства от записването и заплащането на акциите, СД възнамерява да ги инвестира в закупуване на недвижим имот, отговарящ на инвестиционния профил на компанията.

## VII. Промени в цената на акциите на дружеството

Акциите на Дружеството се търгуват на БФБ, като през отчетния период не е имало сделки. По-долу е представена графика за периода, която демонстрира липсата на сделки от 01.01.2019 г. до 30.06.2019 г.

**БПД Индустириален Фонд за Недвижими Имоти АДСИЦ (28R / 28R)** 25 Юни 2018 10:33 1.010 ▲ 0.010 (▲ 1.00%)

Котировки **Графика** Ценова статистика Консенсус Новини Съобщения Отчети Профил

Добави сделка

От: 01.01.2019 До: 30.06.2019

28R:

Отв: - Мин: - Макс: - Затв: -

Няма сделки/данни за зададения период.

## VIII. Информация за сключени големи сделки между свързани лица през отчетния период на 2019 г.

През отчетния период (на 21.05.2019 г.) дружеството е сключило сделка за покупко-продажба на недвижим имот с „Бългериън пропърти девелъпмънтс 1“ ЕООД. Недвижимият имот е в гр. Бургас и представлява 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. Имотът е придобит от „Български пропърти девелъпмънтс 1“ ЕООД, който е бил собственик съгласно нотариален акт от 02.08.2006 г. под № 391, том II, рег. № 2100, дело № 298/2006 г., вписан в службата по вписвания на гр. Бургас с вх. № 10595/03.08.2006 г., акт № 92, том XXVII, стр. № 6663, и нотариален акт от 02.08.2006 г. под № 392, том II, рег. № 2101 по дело № 299/2006 г., вписан в службата по вписвания на гр. Бургас с вх. № 10596/03.08.2006 г., акт № 88, том XXVII, стр. 6658. Сделката е в рамките на предмета на дейност на „БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ, доколкото същото притежава лиценз за извършване на секюритизация на недвижими имоти. Тъй като сделката обаче е с участието на заинтересувано лице, т.е. е извън изключението по чл. 114, ал. 10, т. 1 от ЗППЦК, тя е подлежала на предварително одобрение от страна на общото събрание на акционерите по реда на чл. 114 и сл. от ЗППЦК. Такова решение е взето от страна на общото събрание на акционерите, състояло се на 15.01.2019 г. Цената на придобиване на имота е 650 000 лв.

24.07.2019 г.



Павел Петров Бандилов

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