

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**НА „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АДСИЦ,****ПРЕЗ ЧЕТВЪРТО ТРИМЕСЕЧИЕ 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 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 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, който през отчетния период е в състав:

- Павел Петров Бандилов – изпълнителен директор
- Илиян Лозанов Йорданов – Прокуриснт 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 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 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 със 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 (наричано за краткост „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.

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 100-120 клиента средномесечно за периода от 2007 г. до настоящия момент (към 31.12.2019 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 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 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.

Във връзка с проведеното на 10.09.2019 г. извънредно общо събрание на акционерите на „БПД Индустриален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ за даване на предварително одобрение и съгласие по реда на чл. 114, ал. 1 и следващите от ЗППЦК, публичното дружество да придобие недвижим имот в гр. Варна, представляващ обособена част от „Логистичен парк Варна“ – складова база А-3, намиращ се в гр. Варна, ул. Перла 26, с идентификатор 10135.3514.130.101, със застроена площ 2 063 кв.м. и РЗП 2 419 кв.м., от „Варна Лоджистикс“ ЕАД с ЕИК 175127692, 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 „БПД Индустириален 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, 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 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 е налице взето овластително решение по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК от страна на общо събрание на акционерите, проведено на 10.09.2019 г. за придобиване от страна на публичното дружество 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, със седалище и адрес на управление гр. София 1407, район Лозенец, ул. „Филип Кутев“ № 137, административна сграда 1, ет. 2, за сумата от 1 478 750 (един милион четиристотин седемдесет и осем хиляди седемстотин и петдесет) лева.

Във връзка с взетото решение от страна на общото събрание на акционерите, 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, кв. „Западна промишлена зона“ с площ 2063.000 кв. м. Сградата е на два надземни етажа, състояща се от Склад А3 с РЗП 1776.81 кв.м.

В изпълнение на ангажимента си по чл. 17, ал. 2 от ЗДСИЦ, изречение първо, по отношение на придобитата от „БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ сграда е сключена застрахователна полица „Всички рискове - щети на имущество и прекъсване на дейността“ № 19900ВА0032, 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., „БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ 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 „БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ 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 „БПД Индустриален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ.

III. Корпоративни събития към 31.12.2019 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 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 уведомило КФН и обществеността, че в изпълнение на решение на извънредното общо събрание на акционерите на „БПД Индустриален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ взето на 15.01.2019 г., на 21.05.2019 г. „БПД Индустриален 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 девелпмънтс 1“ ЕООД за сумата от 650 000 лв. Нотариалният акт за покупко-продажбата е вписан в Службата по вписванията, гр. Бургас в том XVIII, акт 97 от 2019 г. Вписването е с вх. № 6069 от 21.05.2019 г.

На 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.

На 04.07.2019 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Съобщение по чл. 92а от ЗППЦК относно увеличение на капитала на „БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ със следното съдържание:

„БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ, със седалище и адрес на управление гр. София, р-н Лозенец, ул. Филип Кутев 137, бл. 1, ет. 2, ЕИК 203645531, на основание чл. 92а от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), във връзка с решение на Общо събрание на притежателите на варианти (ОСПВ) от 01.07.2019 г. и решение на Съвета на директорите на „БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ от 02.07.2019 г. и на основание чл. 195 и чл. 196 от Търговския закон (ТЗ), чл. 113, ал. 2, т. 2 от ЗППЦК и чл. 22, ал. 3 от Устава на дружеството, уведомява всички заинтересувани лица относно започването на увеличение на капитала на „БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ чрез издаване на до 299 000 000 (двеста деветдесет и девет милиона) броя обикновени поименни безналични свободнопрехвърляеми акции, под условие, че акциите от увеличението бъдат записани от притежателите на варианти от емисия ISIN код BG9200001188, в съответствие с реда и условията, описани в Проспект за публично предлагане на варианти, потвърден с Решение на КФН № 964 - Е/16.10.2018 г.

Капиталът на Дружеството да бъде увеличен, на основание чл. 195 от ТЗ чрез упражняване на правата на притежателите на варианти, издадени от „БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ, ISIN код BG9200001188, чрез записване на акции от бъдещо увеличение на капитала чрез издаване на до 299 000 000 (двеста деветдесет и девет милиона) броя обикновени, поименни, безналични акции, с право на глас, с номинална стойност 1 лев всяка и емисионна стойност 1.00 лв. за една акция, под условие, че акциите от увеличението бъдат записани от притежателите на варианти. Увеличението на капитала ще се извърши чрез упражняване на до 299 000 000 броя безналични, свободно прехвърляеми варианти от емисия с ISIN код BG9200001188, при изразено желание за упражняване от страна на притежателите на варианти.

Съветът на Директорите (наричан за краткост „СД“) на „БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ е определил „Първа Финансова брокерска къща“ ЕООД за инвестиционен посредник, който да обслужи увеличението на капитала на „БПД

Индустриален фонд за недвижими имоти” АДСИЦ и записването на акции, които ще бъдат издадени от Дружеството срещу упражняване на емисия варианти с ISIN код BG9200001188.

Ред, срок и условия за извършване на упражняването на вариантите и записването на акциите:

Единствено притежателите на варианти имат право да записват акции от предстоящо увеличение на капитала на Дружеството.

Решението на СД не поражда задължение за притежателите на варианти да запишат акции срещу притежаваните варианти, а им дава възможност да упражнят това право. Притежателите на варианти, които не са упражнили правото си да запишат акции от увеличението на капитала, въз основа на решението на СД, могат да направят това до падежа на емисията при съответните условия и ред. С настъпването на падежа на емисията неупражнените права по вариантите се прекратяват.

Право да участват в увеличението на капитала на Дружеството, като упражнят правата по вариантите, имат лицата, придобили варианти най-късно 7 дни след по-късната дата между датата на оповестяване на настоящото съобщение по чл. 92а, ал. 2 от ЗППЦК на интернет страницата на информационна агенция или друга медия, която може да осигури ефективно разпространение на регулираната информация до обществеността на всички държави членки (Инвестор.БГ – www.investor.bg), на интернет страницата на емитента и на изборния да обслужи увеличението на капитала инвестиционен посредник. Тази дата е и Началната дата, на която могат да бъдат упражнени вариантите чрез записване на акции.

Срок за упражняване на вариантите - 15 работни дни, считано от Началната дата за упражняване на вариантите.

Притежателите на варианти, които искат да упражнят правата по тях, следва да направят изрично изявление за упражняване на вариантите, като подадат заявка до упълномощения инвестиционен посредник за записване на акции от увеличението на капитала на Дружеството – Емитент и заплатят емисионната стойност на записаните акции. Заявката за записване на акции се подава до инвестиционния посредник, обслужващ увеличението на капитала на Емитента, директно или чрез друг лицензиран инвестиционен посредник, по чиято сметка в „Централен депозитар” АД са регистрирани вариантите на съответния

титуляр, който от своя страна изпраща заявката до инвестиционния посредник, обслужващ увеличението на капитала.

- Юридическите лица подават заявката чрез законните си представители или чрез упълномощено от тях лице, като към писмената заявка се прилагат:

- удостоверение за актуално състояние на заявителите юридически лица; чуждестранни юридически лица представят преведени и легализирани по съответния ред документи.

- документ за самоличност на физическите лица - законни представители на юридическото лице. Инвестиционният посредник задържа заверено копие от представения документ за самоличност.

- нотариално заверено изрично пълномощно и документ за самоличност на пълномощника - при подаване на заявка чрез пълномощник. Инвестиционният посредник задържа за своя архив пълномощното, както и заверено копие от представения документ за самоличност на пълномощника. Чуждестранни юридически лица представят преведени и легализирани по съответния ред документи.

- Физическите лица подават заявките лично, като се легитимират чрез документ за самоличност, копие от който се прилага към заявката, или чрез пълномощник, който се легитимира с нотариално заверено изрично пълномощно и документ за самоличност. Инвестиционният посредник задържа за своя архив пълномощното, както и заверено копие от представения документ за самоличност.

Заявката за записване на акции се подава всеки работен ден по време на срока за упражняване на вариантите, до инвестиционния посредник, обслужващ увеличението на капитала, както следва: „Първа финансова брокерска къща“ ЕООД, гр. София, район Триадица, ул. Енос № 2, ет. 4 и 5, представлявано от Надежда Михайлова Дафинкичева и Стоян Николов Николов, телефон: 00359 2 460 64 00, лице за контакт: Анна Георгиева – брокер на ценни книжа.

Едновременно с подаването на заявлението за записване на акции, вариантопритежателите подават пред инвестиционния посредник и нареждане за блокиране на вариантите, заявени за упражняване, от страна на Централен депозитар АД. По искане на инвестиционния

посредник, до който е подадена заявката за записване на акции, „Централен депозитар“ АД блокира съответния брой варианти, по клиентска подсметка.

Емисионната стойност на записаните ценни книжа следва да бъде заплатена по специална набирателна сметка IBAN № BG48UNCR70005523617646 на дружеството, открита в Уникредит Булбанк АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, пл. Света Неделя №7. Лицата, записващи акции, следва да внесат сумата, съответстваща на емисионната стойност на записваните от тях акции, по посочената набирателна сметка най-късно до изтичане на срока за записване на акциите. Сумите по набирателната сметка не могат да бъдат използвани от Емитента, преди успешното приключване на подписката и регистрирането на увеличението на капитала на „БПД Индустиален фонд за недвижими имоти“ АДЦИЦ в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията.

Подписката се счита успешна приключила, независимо от броя на записаните акции.

В срок от 3 дни от приключването на подписката дружеството Емитент ще уведоми Комисията за финансов надзор за провеждането на подписката и резултатите от нея, в т.ч. за затруднения и спорове при упражняването на вариантите и записването на акциите, както и точния размер на увеличаването на капитала в следствие на упражняване на варианти чрез записване на акции.

След описаното по-горе, увеличението на капитала се вписва в Търговския регистър.

След приключване на подписката и вписването на увеличението на капитала в Търговския регистър, „Централен депозитар“ АД извършва регистрация на акциите от увеличението на капитала и издава Акт за регистрация на увеличението на капитала, удостоверяващ общия брой на акциите след увеличението и данни за акционерите, придобили акции от увеличението.

Акциите от увеличението на капитала се регистрират по клиентски подсметки на акционерите, към сметката в „Централен депозитар“ АД на инвестиционния посредник, чрез който същите са записани. По искане на акционерите, същите могат да получат депозитарни разписки, удостоверяващи правото върху закупените от тях акции, чрез инвестиционния посредник, при който са открити техните клиентски подсметки.

Съгласно изискването на чл. 110, ал. 9 от ЗППЦК Емитентът е длъжен в срок от 2 работни дни от вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър да поиска вписване на новата емисия акции в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за Комисията за финансов надзор, след което да поиска допускането ѝ за търговия на регулиран пазар.

След допускането до търговия, акциите от увеличението на капитала на Дружеството свободно ще се търгуват на „Българска фондова борса “ АД.

Правата по вариантите, които не са упражнени до настъпване на падежа на емисията, се прекратяват поради неупражняване.

Най-пълна и изчерпателна информация за предлаганите ценни книжа и за техния емитент може да бъде получена от Проспекта за публично предлагане на варианти на „БПД Индустриален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ, който ще бъде предоставен на разположение за срока на валидност на Проспекта на интернет страниците на „БПД Индустриален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ (www.bpdreit.com) и на инвестиционния посредник (www.ffbh.bg). Проспектът и друга приложима информация също така ще бъдат на разположение на обществеността на хартиен носител за срока на валидност на проспекта на адреса на упълномощения инвестиционен посредник „Първа финансова брокерска къща“ ЕООД в гр. София, ул. „Енос“ № 2.

На 24.07.2019 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността междинен финансов отчет за дейността на дружеството през второ тримесечие на 2019 г.

На 25.07.2019 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Покана и материали за свикване на ИОСА на 10.09.2019 г. със следното съдържание:

„Съветът на директорите на „БПД Индустриален 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 извънредно общо събрание на акционерите на „БПД Индустриален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ на 10.09.2019 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. Вземане на решение за издаване на предварително одобрение по реда на чл. 114 исл. от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) от страна на общото

събрание на акционерите на публичното дружество „БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ относно придобиване от страна на публичното дружество 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, със седалище и адрес на управление гр. София 1407, район Лозенец, ул. „Филип Кутев“ № 137, административна сграда 1, ет. 2, представлявано от изпълнителния директор Филип Атанасов Пашов, за сумата от 1 450 000 лв. (един милион и четиристотин и петдесет хиляди лева) без ДДС, която сделка е в полза и на двете страни. *Предложение за решение:* Общото събрание на акционерите на „БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ дава своето предварително одобрение и съгласие по реда на чл. 114 и сл. от ЗППЦК публичното дружество да придобие недвижим имот в гр. Варна, представляващо бособена част от „Логистичен парк Варна“ – складова база А-3, намиращ се в гр. Варна, ул. Перла 26, с идентификатор 10135.3514.130.101, със застроена площ 2 063 кв.м. и РЗП 2 419 кв.м., от „Варна Лоджистикс“ ЕАД с ЕИК 175127692, със седалище и адрес на управление гр. София 1407, район Лозенец, ул. „Филип Кутев“ № 137, административна сграда 1, ет. 2, представлявано от изпълнителния директор Филип Атанасов Пашов, за сумата от 1 450 000 лв. (един милион и четиристотин и петдесет хиляди лева) без ДДС, която сделка е в полза и на двете страни.“

2. Приемане на промени в устава на дружеството във връзка с увеличението на капитала на дружеството чрез упражняване на варианти; *Предложение за решение:* Общото събрание на акционерите на „БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ приема решение чл. 11, ал. 1 от Устава да добие следната редакция:

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

На 01.08.2019 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността уведомление за назначен нов Директор за връзки с инвеститорите.

На 12.08.2019 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Уведомление за вписано в търговския регистър по партидата на дружеството увеличение на капитала на "БПД Индустириален фонд за недвижими имоти" АДСИЦ със следното съдържание: с вписване № 20190812134834 от 12.08.2019 г. на търговския регистър към Агенцията по вписванията е направена промяна в размера на капитала, като е увеличен от 650 000 лв. на 2 650 000 лв., разпределен в съответния брой обикновени, поименни, безналични акции, с право на един глас, всяка една.

На 02.09.2019 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността уведомление по чл. 112д от Закона за публичното предлагане на ценни книжа относно разкриване на информация за общия брой акции с право на глас, както и за размера на капитала към края на месеца, през който е осъществена промяната в капитала на „БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ със следното съдържание:

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

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

- Общото събрание на акционерите на „БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ дава своето предварително одобрение и съгласие по реда на чл. 114 и сл. от ЗППЦК публичното дружество да придобие недвижим имот в гр. Варна, представляващ обособена част от „Логистичен парк Варна“ – складова база А-3, намиращ се в гр. Варна, ул. Перла 26, с идентификатор 10135.3514.130.101, със застроена площ 2 063 кв.м. и РЗП 2 419 кв.м., от „Варна Лоджистикс“ ЕАД с ЕИК 175127692, със седалище и адрес на управление гр. София 1407, район Лозенец, ул. „Филип Кутев“ № 137, административна

сграда 1, ет. 2, представлявано от изпълнителния директор Филип Атанасов Пашов, за сумата от 1 478 750 лв. (един милион и четиристотин седемдесет и осем хиляди седемстотин и петдесет лева) без ДДС, която сделка е в полза и на двете страни."

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

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

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

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

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

На 12.11.2019 г., в изпълнение на изискванията на чл. 116б, ал. 3, т. 2 от ЗППЦК, Дружеството е представило протокол от проведено на 11.11.2019 г. заседание на Съвета

на директорите, обективирац вземането на решение за даване на предварително одобрение и съгласие за сключване на сделка, изразяваща се в осигуряване от страна на „Варна Лоджистикс“ ЕАД на достъп и ползване на инфраструктурата, обслужваща придобитата от „БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ сграда АЗ.

На 13.11.2019 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета - Уведомление по чл. 17 от Регламент № 596/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 16 април 2014 година относно пазарната злоупотреба (Регламент относно пазарната злоупотреба) и за отмяна на Директива 2003/6/ЕО на Европейския парламент и на Съвета и директиви 2003/124/ЕО, 2003/125/ЕО и 2004/72/ЕО на Комисията със следното съдържание:

В изпълнение на изискванията на чл. 17 от Регламента относно пазарната злоупотреба, ви уведомяваме, че в изпълнение на решение на извънредното общо събрание на акционерите на „БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ на 10.09.2019 г. „БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ придоби сграда в гр. Варна, в кв. „Западна промишлена зона“, с площ 2063.000 кв. м. Сградата е на два надземни етажа с общо РЗП 241880 кв.м, състояща се от Склад АЗ с РЗП 1776.81 кв.м., Шоурум - първо ниво от 286.62 кв.м. и второ ниво от 355.37 кв.м. Насрещна страна по сделката е „Варна Лоджистикс“ ЕАД, еик 175127692.

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

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, по-ниският принос на вътрешното търсене доведе до забавяне на растежа на БВП през трето тримесечие до 3.7 % на годишна база, при 3.8% през второ. Нарастването на частното потребление се забави, в съответствие с по-ниското увеличение на компенсациите на един нает, докато публичното потребление се повиши значително. Това е един от основните изводи на Министерство на финансите (МФ), публикуван в месечния обзор за развитието на българската икономика. От страна на производствените фактори заетост и производителност на труда, растежът на БДС през третото тримесечие бе формиран в по-голяма степен от производителността. Нарастването на добавената стойност на един зает запази дългосрочният си тренд от кризата насам и възлезе на 3%, при увеличение на заетите лица от 0.1%.

Салдото по текущата сметка бе положително през септември, с което натрупаният от началото на годината излишък се увеличи до 8% от прогнозния БВП. Продължаващото подобрение се дължеше на по-доброто представяне на износа на стоки спрямо вноса. През ноември общият показател за бизнес климата се увеличи за първи път от май, докато доверието на потребителите намаля. Подобрението се дължеше на *търговията на дребно* и *строителството*, докато бизнес климатът в *промишлеността* и *услугите* остана почти непроменен. Ръководителите във всички сектори имат оптимистични очаквания относно бизнес състоянието на предприятията.

Годишния темп на инфлацията се повиши до 3.0% през ноември спрямо 2.4% през предходния месец. От началото на годината (ноември 2019 г. спрямо декември 2018 г.) инфлацията е 3,1%, а средногодишният показател за декември 2018 - ноември 2019 г. спрямо декември 2017 - ноември 2018 г. е 3 на сто.

Кредитът за частния сектор продължи да се ускорява през октомври, нараствайки със 7.3% на годишна база при 7.1% месец по-рано. При нефинансовите предприятия, както и при домакинствата бе отчетен по-висок растеж, докато лошите и реструктурирани кредити продължиха да намаляват с по-голям темп.

Външната дългова позиция на страната се повиши с 0.3% през октомври спрямо година по-рано. Брутният дълг се нарасна до 58.3% от прогнозния БВП, а нетният достигна -2.9%, което показва превишение на брутните външни активи над чуждестранните пасиви. Структурата на външните задължения остана благоприятна.

Инфлационен/дефлационен риск

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

Според информацията публикувана от Националния статистически институт (НСИ) темпът на растеж на потребителските цени се ускорява за втори пореден месец и достига 3% на годишна база през ноември спрямо 2.4% през октомври. Увеличението идва предимно от поскъпването на някои хранителни продукти като месото и плодовете. Европейският Хармонизиран индекс на потребителските цени (ХИПЦ) също се ускорява до 2.2% през ноември. За сравнение, през октомври ръстът, измерен през ХИПЦ, беше 1.6%. Подобно на българския индикатор, тук повишението също се дължи на хранителните продукти. Нивото обаче остава чувствително по-ниско, защото делът на храните при определянето на потребителската кошница е доста по-малък.

Ускорението на инфлацията в страната се дължи до голяма степен на по-високите цени на хранителните продукти. През ноември те са с 5.9% над миналогодишните нива. За сравнение, през октомври инфлацията беше 4.7%. Ускорението се дължи основно на

цените на месо и месни стоки, където годишната инфлация се повишава до 12.7%. Положителен принос имат и плодовете, които поскъпват с 12%.

От друга страна, инфлацията при комуналните услуги чувствително се забавя. Цените на топлоенергията са едва с 3.5% над миналогодишните, докато два месеца по-рано бяха с 13% над тях. Природният газ е с 0.4% по-евтин. В транспорта цените също са по-ниски - с 0.5%, като спад има при горивата за автомобили (с 3.1%).

Очакванията на Българската народна банка (БНБ) са темпът на инфлацията да се забави леко през първото тримесечие на 2020 г., става ясно от последния Икономически бюлетин на централната банка.

Анализаторите на банката аргументират прогнозата си с очакванията за по-ниски цени на петрола на международните пазари през следващите месеци. Според тях има 20% вероятност инфлацията, измерена през ИПЦ, да попадне в границите между 2 и 3% през 2020 г.

1.3. 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 Евроразона, към еврото. Поддържането на системата на валутен борд се смята за особено съществено 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 Евроразона, 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 Евроразона, основно институционалните слабости и ниският жизнен стандарт. Дори България да бъде поканена за член на Евроразона, няма гаранция при какви условия (курс на лева към еврото) ще стане това. Вероятно валутният риск би се повишил при приемане на България в Евроразона, но този процес преминава през

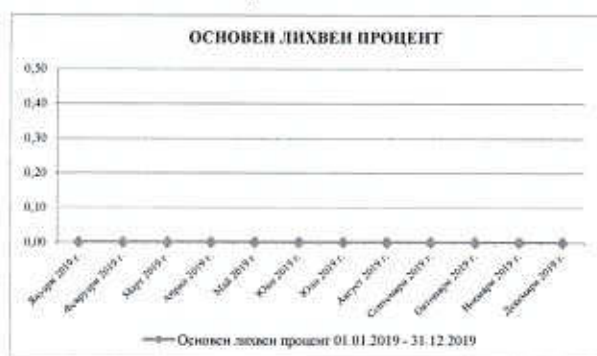
присъединяване на страната в банковия съюз и минимум две години в т.нар. „чакалня“, време, през което на кандидатстващата държава ще бъде осъществен мониторингов контрол, чиято цел е да провери дали са изпълнени условията за членство.

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

Компанията няма разходи и приходи различни от местната национална валута.

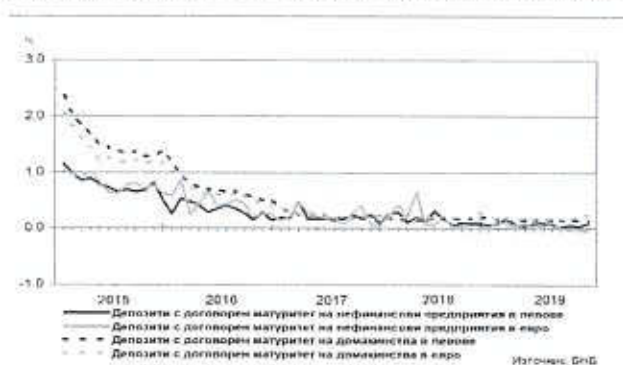
1.4. Лихвен риск

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



Лихвите по депозитите, които домакинствата са направили през ноември, намаляха без изключение на годишна база, като на месечна останаха на същите нива или паднаха минимално, става ясно от статистиката с предварителни данни на Българска народна банка (БНБ). При олихвяването на спестяванията на фирмите в сравнение с октомври обаче има незначително увеличение.

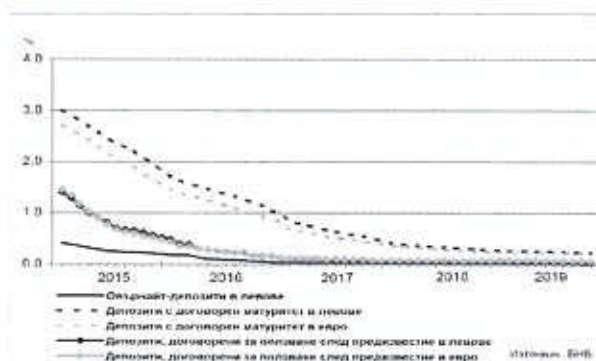
ДЕПОЗИТИ НА СЕКТОРИ НЕФИНАНСОВИ ПРЕДПРИЯТИЯ И ДОМАКИНСТВА (НОВ БИЗНЕС)



При новите договори на домакинствата през ноември средният лихвен процент по депозитите с договорен матуритет в левове се понижава с 0,04 процентни пункта (пр.п.) до 0,15%, а по тези в евро – с 0,06 пр.п. до 0,23%. В сравнение с октомври 2019 г. средната лихва по спестяванията с договорен матуритет в левове и в евро се променят незначително.

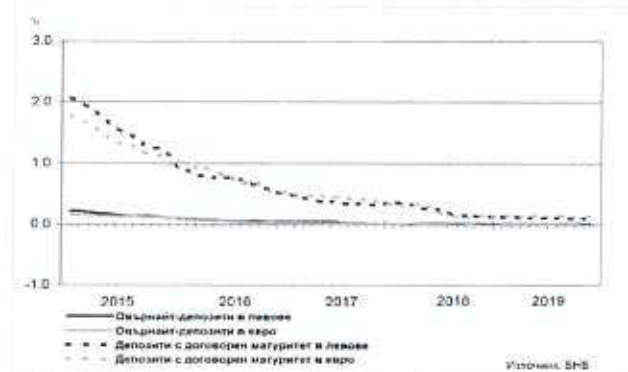
Централната банка отчита, че през ноември средните лихвени проценти по овърнайт-депозитите в левове и в евро намаляват за една година с 0,01 пр.п. до 0,01%. При спестяванията с договорен матуритет в левове средната лихва се понижава с 0,06 пр.п. до 0,23%, а по тези в евро – с 0,04 пр.п. до 0,21%. В сравнение с преди година средният лихвен процент по депозитите, договорени за ползване след предизвестие, в левове спада с 0,02 пр.п. до 0,04%, а по тези в евро – с 0,01 пр. п. до 0,07%.

ДЕПОЗИТИ НА СЕКТОР ДОМАКИНСТВА (САЛДА)



През ноември фирмите подписваха новите договори по депозитите с договорен матуритет в левове на същото лихвено ниво от 0,09%, както преди година, докато средната лихва на спестяванията в евро спада с 0,08 пр.п. до -0,05%. В сравнение с октомври средният лихвен процент по спестяванията с договорен матуритет в левове се увеличава с 0,06 пр.п., а по тези в евро намалява с 0,04 пр.п.

Средният лихвен процент по овърнайт-депозитите в левове през ноември е 0,01%, като запазва нивото си от преди година, а по овърнайт-депозитите в евро се повишава с 0,01 пр.п. до 0,00%. На годишна база средната лихва по вложенията с договорен матуритет в левове спада с 0,03 пр.п. до 0,11%, а по тези в евро – с 0,01 пр. п. до 0,14%.

ДЕПОЗИТИ НА СЕКТОР НЕФИНАНСОВИ ПРЕДПРИЯТИЯ (САЛДА)


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

Индексът ЛЕОНИА Плюс през ноември е -0.56%. За една година той намалява с 0.06 пр.п., а в сравнение с октомври 2019 г. – с 0.04 пр.п.

Дългосрочният лихвен процент за оценка на степента на конвергенция (ДЛП) през миналия месец е 0,22% и се понижава на годишна база с 0,53 пр.п., а на месечна – с 0,04 пр.п.

1.5. Кредитен риск

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

1.6. Неблагоприятни промени в данъчния режим

През последните години данъчната уредба в България се запази относително стабилна благодарение на строгата фискална дисциплина. Международните пазари, търговската и финансова конюнктура, обаче, остават волатилни и изпълнени с предизвикателства, които биха могли да окажат силен натиск върху устойчивостта на бюджета на страната, макар и

в по-малка степен отколкото в много други държави. В тази връзка няма гаранции, че системата на данъчно облагане няма да бъде обект на изменение в бъдеще, като и че тези промени няма да бъдат в по-малка или по-голяма степен негативни за търговските субекти, най-уязвими сред които са тези, които ползват облекчения.

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

1.7. Рискове, свързани с българската правна система

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

Вследствие на това може да бъде идентифициран риск от недостатъци на правната инфраструктура, които могат да имат за резултат несигурност, възникваща във връзка с

осъществяването на корпоративни действия, осъществяването на надзор и други въпроси, които принципно не се поставят под съмнение в други държави.

1.8. Риск от катастрофични събития и други форсмажорни обстоятелства

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

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

2.1. Секторни рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти

Очакваните приходи, печалба и стойност на активите на Дружеството зависят от редица фактори, свързани със спецификата на инвестирането в недвижими имоти, включително конюнктурата на пазара способността на Дружеството да осигури ефективно управление; поддръжката и застраховката на имотите; финансовото състояние на наемателите на имотите и др. Ако инвестициите на Дружеството не генерират достатъчно приходи за покриване на разходите му, включително и по обслужването на евентуално взети заеми, може да се наложи генериране на задлъжнялост и дори принудителна продажба на активи. Това би оказало допълнително негативно отражение върху финансовия резултат на Емитента и върху размера на разпределяните дивиденди между акционерите му, както и върху пазарните цени на акциите и респективно на варантите 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 урегулират, други проекти се проектират, докато трета група са в етап на строителство и всичко това в портфолио с вече функциониращи и генериращи парични средства проекти.

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

Увеличаване на цените на строителството

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

Повишение на застрахователните премии

Дружеството ще застрахова притежаваните от него имоти съгласно нормативната уредба. Предвид по-ниското проникване на застрахователни продукти в България спрямо Западна Европа и същевременно по-бързо покачващите се доходи и вътрешно потребление в страната, търсенето на застрахователни продукти може да се засили в краткосрочен план, стимулирайки и по-високи застрахователни премии. При равни други условия повишаване на застрахователните премии би се отразило негативно на финансовия резултат на компаниите в сектора, но предвид относително малкият размер на този тип разходи,

промените биха имали минимален ефект върху общата доходност на Дружеството. С цел контролиране на разходите за застрахователни премии, дружеството ще търси оптимални оферти по отношение на застрахователно покритие - застрахователна премия и ще подбира най-изгодните пазарни оферти, когато прибегва до услугите на застрахователни брокери и агенти.

Рискове от забавяне при придобиването на заплануваните имоти

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

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 Индустириален Фонд за Недвижими Имоти" ЕАДСИЦ, избира нов Съвет на директорите и приема решение за замяна на обслужващото дружество. На този етап Дружеството няма осъществени предишни проекти, 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 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, 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.

IV. Влияние на представената информация за дейността на „БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ върху резултатите във финансовия отчет към 31.12.2019 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 нетните приходи от продажба са в размер на 15 хил.лв. За сравнение за аналогичния период на 2018 г. Дружеството не е отчело приходи от дейността. За текущия период са отчетени приходи от преоценка в размер на 106 хил.лв. Общо разходите

за дейността са на стойност 38 хил. лв., като не се отчита разлика спрямо аналогичния период на 2018 г..

Към края на отчетния период Дружеството отчита печалба от дейността в размер на 83 хил. лв. при отчетена към 31.12.2018 г. загуба в размер на (38) хил. лева.

Към края на отчетния период, общата сума на активите на дружеството възлиза на 2 959 хил. лв., т.е. активите нарастват с 260,41 %, спрямо отчетната стойност към 31.12.2018 г., когато същите са в размер на 821 хил. лв. Стойността на собствения капитал е 2 899 хил. лв. и нараства с 253.53 %, в сравнение с тази към 31.12.2018 г., в размер на 820 хил. лв.

Към края на отчетния период дружеството отчита вземания в размер на 305 хил.лв, спрямо 1 хил.лв. за предходния период. Вземанията към клиенти са в размер на 5 хил.лв., предоставените аванси са в размер на 3 хил.лв. Към края на периода Дружеството има вземания от бюджета в размер на 297 хил.лв., които са получени към датата на отчета.

Към края на отчетния период Дружеството отчита нетекущи пасиви в размер на 42 хил.лв, представляващи 36 хил. лв. предоставени депозити от наематели и 6 хил.лв. пасиви по лизинг. За предходния период Дружеството не е отчитало нетекущи пасиви.

Към края на отчетния период Дружеството отчита текущи пасиви, представляващи 6 хил.лв задължения към свързани лица, 8 хил.лв. предоставени аванси на клиенти и 4 хил.лв задължения към бюджета. Към датата на отчета са погасени задълженията към бюджета и към свързаните лица. За предходния период текущите пасиви са в размер на 1 хил.лв. и представляват задължения към свързани лица.

V. Събития след края на отчетния период.

Освен обстоятелствата, които са посочени в т. IV от настоящия доклад, относно погасените от Дружеството задължения към бюджета, не са настъпили други събития след края на отчетния период.

VI. Промени в цената на акциите на дружеството

Акциите и вариантите 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 01.01.2019 г. до 31.12.2019 г.

Сделки

 Текуща сесия | **История**

01.01.2019

31.12.2019

29R - БПД Индустириален Фонд за Недвижими Имоти

Филтрирай

Извасти

Сделки

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

Справка за резултатите (период: от 01.01.2019 до 31.12.2019, търсене по компания 29R - БПД Индустириален Фонд за Недвижими Имоти АДСИЦ)

VII. 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 „Бългериън 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.

За отчетния период дружеството е сключило сделка за покупко-продажба на недвижим имот с „Варна Лоджистикс“ ЕАД ЕИК 175127692. Придобитият недвижим имот представлява сграда в град Варна, кв. „Западна промишлена зона“ с площ 2063.000 кв. м. Сградата е на два надземни етажа с общо РЗП 2418,80 кв.м., състояща се от Склад АЗ с РЗП 1776.81 кв.м.,

Шоурум - първо ниво от 286.62 кв.м. и второ ниво от 355.37 кв.м. Сделката е в рамките на предмета на дейност на „БПД Индустриален 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. същата 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 10.09.2019 г. Цената на придобиване на имота е 1 478 750 лв.

На 11.11.2019 г. е проведено заседание на Съвета на директорите на Дружеството, на което е взето решение за даване на предварително одобрение и съгласие изпълнителният директор на „БПД Индустриален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ да сключи сделка с „Варна Лоджистикс“ ЕАД за осигуряване на съвместен достъп и съвместно ползване от ДСИЦ на обслужващата сграда АЗ инфраструктура, а именно: зелени площи, електропреносна мрежа (трафопост, кабелна мрежа, Главно разпределително табло) захранваща сградата до Главното разпределително табло, водоснабдителна и канализационна мрежа, колекторна мрежа, окабеляване за интернет. В резултат на сключване на сделката по учредяване на съвместен достъп и съвместно ползване на обслужващата сградата инфраструктура, за публичното дружество „БПД Индустриален фонд за недвижими имоти“ не възникват задължения. Следователно, за законосъобразното сключване на сделката следва да е налице предварително одобрение от членовете на СД на Дружеството по чл. 114, ал. 2 от ЗППЦК, обективизирано в протокол, който е представен в КФН на 12.11.2019 г.

27.01.2020 г.



Павел Петров Бандилов,

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