

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД

за дейността на „БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ през I-во шестмесечие на 2018 г.

1. Важни събития за „БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ, настъпили през периода 01.01.2018 г. - 30.06.2018 г.

На 02.01.2018 г. „Арко фонд за недвижими имоти“ ЕАДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността протокол от проведено на 29.12.2017 г. общо събрание на акционерите (ОСА).

На 30.01.2018 г. „Арко фонд за недвижими имоти“ ЕАДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността междинен финансов отчет за четвърто тримесечие на 2017 г.

На 27.02.2018 г. „Арко фонд за недвижими имоти“ ЕАДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността Уведомление по Регламент (ЕС) 596/2014 - Вътрешна информация по чл. 4 от Закона срещу финансови злоупотреби с финансови инструменти:

Във връзка с изискванията на чл. 17, параграф 1 от Регламент 596/2014 дружеството е уведомило, че на 27.02.2018 г. е постъпило уведомление по чл. 19, параграф 1 от Регламент ЕС 596/2014, съгласно което Тармо Силд - в качеството си на член на Съвета на директорите (СД) на „Арко фонд за недвижими имоти“ ЕАДСИЦ, лице с достъп до вътрешна информация, както и лице, изпълняващо ръководни функции в публичното дружество, уведомява за сключени от името и за сметка на тясно свързаното с него лице „Арко Вара“, Естония сделка, а именно - продажба на 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) броя акции с право на глас от капитала на „Арко фонд за недвижими имоти“ ЕАДСИЦ. Датата на сделката е 23.02.2018 г., а датата на сепълмента - 27.02.2018 г., като са осъществени две сделки: първа сделка за продажба на 170 000 (сто и седемдесет хиляди) броя акции при цена на една акция - 1,10 лв. и втора сделка за продажба на 480 000 (четиристотин и осемдесет) лв. при цена на една акция - 1,00 лв. или обща стойност на сделките 651 700 (шестстотин петдесет и една хиляди и седемстотин) лв.

На 27.02.2018 г. „Арко фонд за недвижими имоти“ ЕАДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността Уведомление 1486 Закона за публичното предлагане на ценни книжа

(ЗППЦК) вътрешна информация по чл. 4 от Закона срещу финансови злоупотреби с финансови инструменти:

1. На 27.02.2018 г. на основание чл. 145, ал. 1 от ЗППЦК „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс“ ООД е уведомило „Арко фонд за недвижими имоти“ ЕАДСИЦ относно извършената от дружеството сделка за покупка на 650 000 броя акции с право на глас или 100 % от капитала на „Арко фонд за недвижими имоти“ ЕАДСИЦ с дата на сделката 23.02.2018 г. и сетълмент на сделката 27.02.2018 г. В резултат на промяната „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс“ ООД притежава пряко 650 000 броя акции с право на глас или 100 % от капитала на „Арко фонд за недвижими имоти“ ЕАДСИЦ и не притежава акции чрез свързани лица.
2. На 27.02.2018 г. на основание чл. 145, ал. 1 от ЗППЦК „Арко Вара“, Естония е уведомило „Арко фонд за недвижими имоти“ ЕАДСИЦ относно извършената от дружеството сделка за продажба на 650 000 броя акции с право на глас или 100 % от капитала на „Арко фонд за недвижими имоти“ ЕАДСИЦ с дата на сделката 23.02.2018 г. и сетълмент на сделката 27.02.2018 г. В резултат на промяната „Арко Вара“, Естония не притежава пряко или чрез свързани лица акции с право на глас или проценти от капитала на „Арко фонд за недвижими имоти“ ЕАДСИЦ.

На 08.03.2018 г. „Арко фонд за недвижими имоти“ ЕАДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността следната информация - вътрешна информация по Приложение № 9 на Наредба № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация, че СД на „Арко фонд за недвижими имоти“ ЕАДСИЦ на свое заседание от 07.03.2018 г. е приел решение за назначаване на прокурист на дружеството, а именно - Илиян Лозанов Йорданов.

На 14.03.2018 г. „Арко фонд за недвижими имоти“ ЕАДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността покана за извънредно ОСА, а именно:

„Съветът на директорите на „Арко фонд за недвижими имоти“ ЕАДСИЦ на основание чл. 223, ал. 1 от ТЗ свиква извънредно заседание на Общо събрание на акционерите на

дружеството на 18.04.2018 г. в 10.00 часа, в гр. София 1407, р-н Лозенец, ул. „Филип Кутев“ № 137, бл. 1, ет. 2 при следния дневен ред и предложения за решения:

1. Приемане на решение за промяна в СД на дружеството. Предложение за решение: ОСА освобождава като членове на СД Тармо Силд, Хилър - Пиитър Луитсалу и Цветослав Митев на „Арко фонд за недвижими имоти“ ЕАДСИЦ и избира на тяхно място Павел Петров Бандилов, Илиян Лозанов Йорданов и Бойко Христов Бойков - независим член на СД на дружеството с 5-годишен мандат от вписване на решението в търговския регистър към Агенция по вписванията.
2. Приемане на решение относно възнаграждението и гаранцията за управление на новите членове на СД на „Арко фонд за недвижими имоти“ ЕАДСИЦ. Предложение за решение: ОСА приема решение членовете на СД Павел Бандилов и Илиян Йорданов да не получават възнаграждение, а независимият член на СД Бойко Бойков да получава възнаграждение в размер на 100 (сто) лева месечно. ОСА определя гаранция за управлението на членовете на СД, както следва - за независимия член на СД в размер на 3-месечното му брутно възнаграждение, а за останалите членове на СД - 100 лв.
3. Приемане на решение за избор на лице, което да сключи договорите за управление с новите членове на СД. Предложение за решение: ОСА определя Илиян Йорданов да сключи договорите за управление с новите членове на СД.
4. Приемане на решение за промяна на обслужващото дружество. Предложение за решение: ОСА приема решение за промяна в обслужващото дружество както следва: Считано от датата на получаване на съответното разрешение от КФН и при спазване на изискванията на Устава обслужващо дружество на „Арко фонд за недвижими имоти“ ЕАДСИЦ ще бъде „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс 2“ ЕООД, ЕИК 175102073, адрес гр. София 1407, р-н Лозенец, ул. „Филип Кутев“ 137, бл. 1, ет. 2.
5. Приемане на решение за промяна в адреса на управление на дружеството. Предложение за решение: ОСА приема решение за промяна в адреса на управление

на дружеството от със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „Черковна“ 38, партер на гр. София 1407, р-н Лозенец, ул. „Филип Кутев“ № 137, бл. 1, ет. 2.

6. Приемане на решение за промяна в Устава на дружеството във връзка с промяната в адреса на управление на дружеството. Предложение за решение: ОСА приема решение за промяна в Устава на дружеството във връзка с промяната на адреса на управление след получаване на съответното разрешение на КФН.

На 15.03.2018 г. „Арко фонд за недвижими имоти“ ЕАДСИЦ представя на КФН, БФБ и обществеността следната информация - на 14.03.2018 г. в търговския регистър към Агенцията по вписванията е вписана прокура по партидата на „Арко фонд за недвижими имоти“ ЕАДСИЦ; за прокурист на дружеството е вписан Илиян Лозанов Йорданов, който представлява дружеството самостоятелно. Илиян Лозанов Йорданов отговаря на изискванията на чл. 8, ал. 2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

На 16.03.2018 г. „Арко фонд за недвижими имоти“ ЕАДСИЦ представя пред КФН, БФБ и обществеността следната информация: във връзка с указания, получени от Агенция по вписванията, за невъзможност на обявяване на поканата за свиканото на 18.04.2018 г. ИОСА на дружеството, насроченото за 18.04.2018 г. ОСА няма да бъде проведено. СД е предприел действия по свикване на ново ОСА, чиято дата и материали по чл. 224 ТЗ ще бъдат оповестени по предвидения в ЗППЦК и ТЗ ред и срокове; планираната нова дата е 27.04.2018 г.

На 21.03.2018 г. „Арко фонд за недвижими имоти“ ЕАДСИЦ представя пред КФН, БФБ и обществеността поканата по чл. 115, ал. 2 от ЗППЦК за свикване на ново ИОСА, а именно:

Съветът на директорите на Арко Фонд за Недвижими Имоти ЕАДСИЦ на основание чл. 223, ал. 1 от ТЗ свиква извънредно заседание на Общо събрание на акционерите на дружеството на 27.04.2018 г. в 15.00 часа, в гр. София 1407, р-н Лозенец, ул. Филип Кутев № 137, бл. 1, ет. 2 при следния дневен ред и предложения за решения: 1. Приемане на решение за промяна в СД на дружеството. Предложение за решение: ОСА освобождава като членове на СД Тармо Силд, Хилър-Пиитър Луитсалу и Цветослав Митев на „Арко фонд за недвижими имоти“ ЕАДСИЦ и избира на тяхно място Павел Бандилов, Илиян Йорданов и Бойко Бойков - независим член на СД на дружеството с 5-

годишен мандат от вписване на решението в Търговския регистър към Агенция по вписванията. 2. Приемане на решение относно възнаграждението и гаранцията за управление на новите членове на СД на „Арко фонд за недвижими имоти“ ЕАДСИЦ. Предложение за решение: Предложение за решение: ОСА приема решение членовете на СД Павел Бандилов и Илиян Йорданов да не получават възнаграждение, а независимият член на СД Бойко Бойков да получава възнаграждение в размер на 100 (сто) лева месечно. ОСА определя гаранция за управлението на членовете на СД, както следва – за независимият член на СД в размер на 3-месечното му брутно възнаграждение, а за останалите членове на СД – 100 лв. 3. Приемане на решение за избор на лице, което да сключи договорите за управление с новите членове на СД. Предложение за решение: ОСА определя Илиян Йорданов да сключи договорите за управление с новите членове на СД. 4. Приемане на решение за промяна на обслужващото дружество. Предложение за решение: ОСА приема решение за промяна в обслужващото дружество както следва: Считано от датата на получаване на съответното разрешение от КФН и при спазване на изискванията на Устава обслужващо дружество на „Арко фонд за недвижими имоти“ ЕАДСИЦ ще бъде „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс 2“ ЕООД, ЕИК 175102073, адрес гр. София 1407, р-н Лозенец, ул. Филип Кутев № 137, бл. 1, ет. 2. 5. Приемане на решение за промяна в адреса на управление на дружеството. Предложение за решение: ОСА приема решение за промяна в адреса на управление на дружеството от със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „Черковна“ 38, партер на гр. София 1407, р-н Лозенец, ул. Филип Кутев № 137, бл. 1, ет. 2. 6. Приемане на решение за промяна в Устава на дружеството. Предложение за решение: ОСА приема решение за промяна в Устава на дружеството във връзка с промяната на адреса на управление след получаване на съответното разрешение на КФН.

На 21.03.2018 г. „Арко фонд за недвижими имоти“ ЕАДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността обявената Покана за ИОСА в ТР.

На 30.03.2018 г. „Арко фонд за недвижими имоти“ ЕАДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността Годишен одитиран финансов отчет към 31.12.2017 г.

На 04.04.2018 г. „Арко фонд за недвижими имоти“ ЕАДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността уведомление, че считано от 02.04.2018 г. е прекратен трудовият

договор на г-н Йордан Лумбев като директор за връзки с инвеститорите на „Арко фонд за недвижими имоти“ ЕАДСИЦ и на негово място на 03.04.2018 г. е назначен г-н Веселин Илков. Контактите към новия директор за връзки с инвеститорите са: тел. 029882413 и електронна поща iro@bpdplc.com.

На 23.04.2018 г. „Арко фонд за недвижими имоти“ ЕАДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността тримесечен отчет на публично дружество и емитент на ценни книжа за първо тримесечие на 2018 г.

На 27.04.2018 г. „Арко фонд за недвижими имоти“ ЕАДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността уведомление със следното съдържание:

Във връзка с проведеното на 27.04.2018 г. заседание на ОСА „Арко фонд за недвижими имоти“ ЕАДСИЦ, са приети следните важните решения:

1. ОСА прие решение за промяна в наименованието на дружеството на „БПД Индустиален Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ, което ще се изписва на латиница по следния начин - „BPD Industrial Real Estate Fund REIT.“
2. ОСА освободи като членове на СД Тармо Силд, Хилър-Пиитър Луитсалу и Цветослав Митев на „Арко фонд за недвижими имоти“ ЕАДСИЦ и избра на тяхно място Павел Бандилов, Илиян Йорданов и Бойко Бойков - независим член на СД на дружеството с 5-годишен мандат от вписване на решението в Търговския регистър към Агенция по вписванията.
3. ОСА прие решение относно възнагражденията на членовете на СД.
4. ОСА прие решение за промяна в обслужващото дружество както следва: Считано от датата на получаване на съответното разрешение от КФН и при спазване на изискванията на Устава обслужващо дружество на „Арко фонд за недвижими имоти“ ЕАДСИЦ ще бъде „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс 2“ ЕООД, ЕИК 175102073, адрес гр. София 1407, р-н Лозенец, ул. Филип Кутев №137, бл. 1, ет. 2.
5. ОСА прие решение за промяна в адреса на управление на дружеството от седалище и адрес на управление гр. София, ул. „Черковна“ 38, партер на гр. София 1407, р-н Лозенец, ул. „Филип Кутев“ № 137, бл. 1, ет. 2.

6. ОСА прие решение за промяна в Устава на дружеството след получаване на съответното разрешение на КФН.
7. ОСА прие годишния доклад на СД за дейността на дружеството през 2017 г.
8. ОСА прие одитирания годишен финансов отчет на дружеството за 2017 г. и одиторския доклад.
9. ОСА прие доклада по изпълнение на Политиката за възнагражденията на членовете на СД на дружеството за 2017 г.
10. ОСА освободи от отговорност членовете на СД за дейността им през 2017 г.
11. ОСА прие представения Доклад за дейността на директора за връзки с инвеститорите през 2017 г.
12. ОСА прие годишния доклад за дейността на одитния комитет за 2017 г.
13. ОСА прие решение за избор на регистриран одитор на дружеството, който да извърши проверка и заверка на годишния финансов отчет за 2018 г.
14. ОСА прие промени в Политиката за възнагражденията на членовете на СД.
15. ОСА избра нов одитен комитет на дружеството в следния състав: Анелия Петкова — Тумбева, Илиян Йорданов и Бойко Бойков и определи мандата и възнаграждението на членовете му.
16. ОСА прие статут на одитния комитет на дружеството.
17. ОСА прие решение дивидент за 2017 г. да не бъде разпределян, предвид факта, че не са налице условията по чл. 10 от ЗДСИЦ за това.

На 30.04.2018 г. „Арко фонд за недвижими имоти“ ЕАДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността протокол от проведеното на 27.04.2018 г. ИОСА, протокол на мандатната комисия и списък на акционерите.

На 04.06.2018 г. „Арко фонд за недвижими имоти“ ЕАДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността уведомления за промени в наименование и съдебна регистрация, в

системата на управление и директора за връзки с инвеститорите, със следното съдържание:

1. Считано от 01.06.2018 г. е прекратен трудовият договор на г-н Веселин Илков като директор за връзки с инвеститорите на дружеството и на негово място на 01.06.2018 г. е назначена г-жа Деница Маркова. Контактите към новия директор за връзки с инвеститорите са: електронна поща iro@bpdplc.com.
2. На 03.06.2018 г. в Търговския регистър е вписана промяна в наименованието на дружеството от „Арко фонд за недвижими имоти“ ЕАДСИЦ на „БПД Индустриален фонд за недвижими имоти“ ЕАДСИЦ (изписване на латиница BPD Industrial Real Estate Fund)
3. На 03.06.2018 г. в Търговския регистър е вписана промяна в адреса на управление на дружеството от гр. София, ул. Черковна 38А, партер на гр. София 1407, район р-н Лозенец, Филип Кутев № 137, бл. 1, ет. 2
4. На 03.06.2018 г. в Търговския регистър е вписана промяна в СД на дружеството: като членове на СД са заличени Тармо Силд, Цветослав Иванов Митев и Хилар-Пиитър Луитсалу и са вписани с нов петгодишен мандат Бойко Христов Бойков, Илиян Лозанов Йорданов и Павел Петров Бандилов.
5. Считано от 03.06.2018 г. дружеството се представлява от Павел Бандилов - Изпълнителен директор и Илиян Йорданов - прокурист, поотделно.
6. На 03.06.2018 г. в Търговския регистър са обявени и промените в Устава на дружеството, приет на ОСА от 27.04.2018 г. и одобрен с решение на КФН № 522-ДСИЦ/22.05.2018 г. по реда на чл. 15, ал. 1 от ЗДСИЦ.

2. Влияние на важните събития за „БПД Индустриален фонд за недвижими имоти“ ЕАДСИЦ, настъпили през шестмесечието на 2018 г. върху резултатите във финансовия отчет

Важните събития за „БПД Индустриален фонд за недвижими имоти“ ЕАДСИЦ, настъпили през шестмесечието на 2018 г. не са оказали влияние върху резултатите във финансовия отчет.

Към 30.06.2018 г. „БПД Индустриален фонд за недвижими имоти“ ЕАДСИЦ отчита нулеви приходи от дейността, като общо разходите за дейността са на стойност 21 хил. лв., като се отчита спад от 4,55 % спрямо предходния аналогичен период на 2017 г., когато стойността е 22 хил. лева.

Към 30.06.2018 г. дружеството отчита счетоводна загуба от дейността в размер на (21) хил. лв. при отчетена към 30.06.2017 г. печалба преди облагане с данъци в размер на 13 хил. лева.

Към 30.06.2018 г. общата сума на активите на дружеството е 562 хил. лв., т.е. активите намаляват с 8,77 % спрямо отчетната стойност към 30.06.2017 г. Стойността на собствения капитал е 561 хил. лв. и намалява с 8,18 % в сравнение с тази към 30.06.2017 г.

ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ НА ДРУЖЕСТВОТО КЪМ 30.06.2018 г.

Таблица 1

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕНТАБИЛНОСТ:	30.06.2018 г.	30.06.2017 г.
Рентабилност на Основния Капитал	-0,032	0,020
Рентабилност на Собствения Капитал (ROE)	-0,037	0,021
Рентабилност на Активите (ROA)	-0,037	0,021



Таблица 2

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЗАДЪЖНЯЛОСТ:	30.06.2018 г.	30.06.2017 г.
Коефициент на задлъжнялост	0,002	0,008
Дъг / Активи	0,002	0,008
Коефициент на финансова автономност	561,000	122,200

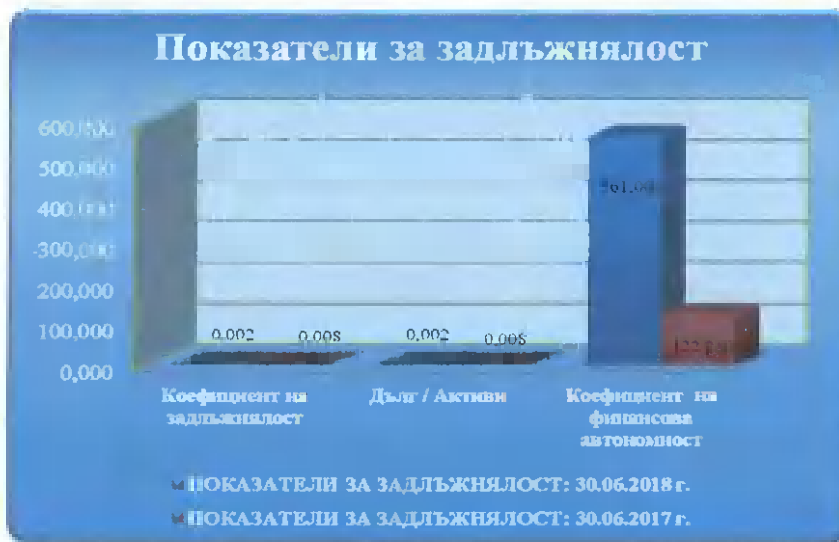


Таблица 3

ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ	0.06.2018 г.	30.06.2017 г.
ЕБИТДА	-18	-21
ЕБИТ	-18	-21



3. Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено „БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ ЕАДСИЦ през следващия финансов период

Акционерите на „БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ ЕАДСИЦ са изложени на следните по-важни рискове:

СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

Систематичните рискове са свързани с пазара и макросредата, в която Дружеството функционира, поради което те не могат да бъдат управлявани и контролирани от мениджмънта на компанията екип. Систематични рискове са: политическият риск, макроикономическият риск, инфлационният риск, валутният риск, лихвеният риск, данъчният риск.

Таблица 4

Вид риск	Описание
ПОЛИТИЧЕСКИ РИСК	<p>Политическият риск е вероятността от смяна на Правителството, или от внезапна промяна в неговата политика, от възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятни промени в европейското и/или националното законодателство, в резултат на което средата, в която оперират местните стопански субекти да се промени негативно, а инвеститорите да понесат загуби.</p> <p>Политическите рискове за България в международен план са свързани с поетите ангажиментите за осъществяване на сериозни структурни реформи в страната в качеството ѝ на равноправен член на ЕС, повишаване на социалната стабилност ограничаване на неефективните разходи, от една страна, както и със силната дестабилизация на страните от Близкия изток, зачестяващите заплахи от терористични атентати в Европа, бежански вълни и нестабилност на ключови страни в непосредствена близост до България.</p>

	<p>България, както и другите държави – членки на ЕС от региона, продължава да бъде сериозно засегната от общоевропейския проблем с интензивния бежански поток от Близкия изток.</p> <p>Други фактори, които също влияят на този риск, са евентуалните законодателни промени и в частност тези, касаещи стопанския и инвестиционния климат в страната.</p>
<p>ОБЩ МАКРОИКОНОМИЧЕСКИ РИСК</p>	<p>По данни на Националния статистически институт през юни 2018 г. общият показател на бизнес климата намалява с 0.9 пункта в сравнение с предходния месец в резултат на по-неблагоприятния бизнес климат в строителството и сектора на услугите.</p> <p style="text-align: center;">Фиг. 1. Бизнес климат - общо</p>  <p>Източник: НСИ</p> <p>Съставният показател „бизнес климат в промишлеността“ нараства с 1.5 пункта, което се дължи на оптимистичните оценки и очаквания на промишлените предприемачи за бизнес състоянието на предприятията. По тяхно мнение настоящата производствена активност се подобрява, като и прогнозите им за следващите три месеца се запазват благоприятни. Несигурната икономическа среда и недостигът на работна сила остават най-сериозните проблеми за развитието на бизнеса, посочени съответно от 36.8 и 32.5% от предприятията. По отношение на продажните цени в промишлеността</p>

мениджърите предвиждат те да запазят своето равнище през следващите три месеца.

По данни на Националния статистически институт през юни съставният показател „бизнес климат в строителството“ се понижава с 3.4 пункта в резултат на по-резервираните очаквания на строителните предприемачи за бизнес състоянието на предприятията през следващите шест месеца. Същевременно и прогнозите им относно строителната активност през следващите три месеца са по-неблагоприятни. През последния месец анкетата регистрира засилване на негативното въздействие на фактора „недостиг на работна сила“, който измества на второ и трето място затрудненията, свързани с несигурната икономическа среда и конкуренцията в бранша. Относно продажните цени в строителството очакванията на мениджърите са те да останат без промяна през следващите три месеца.

По данни на Националния статистически институт съставният показател „бизнес климат в търговията на дребно“ се увеличава с 0.8 пункта, което се дължи на леко подобрените оценки на търговците на дребно за настоящото бизнес състояние на предприятията. Очакванията им за обема на продажбите и поръчките към доставчиците през следващите три месеца обаче са по-резервирани. Най-сериозният проблем, затрудняващ дейността на предприятията, остава конкуренцията в бранша, следван от недостатъчното търсене и несигурната икономическа среда. По отношение на продажните цени търговците очакват известно повишение през следващите три месеца.

По данни на Националния статистически институт през юни съставният показател „бизнес климат в сектора на услугите“ спада с 4.5 пункта главно поради по-неблагоприятните оценки на мениджърите за настоящото бизнес състояние на предприятията. Относно търсенето на услуги настоящата тенденция се оценява като леко намалена, докато

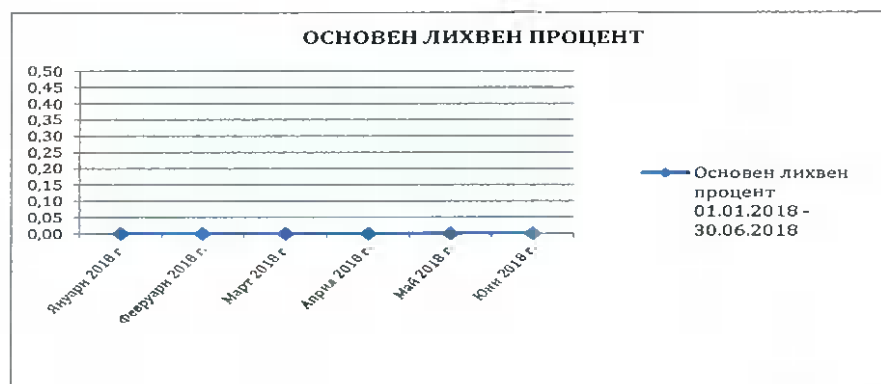
очакванията за следващите три месеца се подобряват. Конкуренцията в бранша и несигурната икономическа среда продължават да са факторите, затрудняващи в най-голяма степен бизнеса.

Преобладаващите очаквания на мениджърите за продажните цени в сектора са те да останат без промяна през следващите три месеца.

Икономическата оценка на Управителния съвет на Европейската Централна Банка към 14 юни 2018 г. отчита, че Икономическият подем в еврозоната продължава да е силен и широкообхватен по страни и сектори независимо от наскоро отчетените по-слаби от очакваното данни и показатели. Растежът на реалния БВП на тримесечна база се забави до 0,4% през първото тримесечие на 2018 г. след увеличение с 0,7% през предходните тримесечия. Това забавяне отразява известно отстъпление от много високите нива на растеж през 2017 г., съпроводено със засилване на несигурността и с някои временни фактори, свързани с предлагането във вътрешен план и в световен мащаб, както и с по-слабия импулс от външната търговия. Последните данни за икономическите показатели и резултатите от проучвания са по-слаби, но отговарят на протичащия стабилен и широкообхватен икономически растеж. Мерките на ЕЦБ по паричната политика, които улесняваха процеса на намаляване на задлъжнялостта, продължават да подкрепят вътрешното търсене. Частното потребление е подпомогано от нарастващата заетост, както и от повишаващото се благосъстояние на домакинствата. Бизнес инвестициите са стимулирани от благоприятните условия на финансиране, от нарастващите печалби на предприятията и от стабилното търсене. В допълнение се очаква мащабното оживление на търсенето в световен план да продължи и така да даде тласък на износа на еврозоната. Рисковете относно перспективите за растежа в еврозоната остават в общи линии балансирани. Все по-ясно изразена става несигурността, свързана с глобални фактори, в т.ч. заплахата от засилване на

	<p>протекционизма. Освен това рискът от постоянни колебания на финансовите пазари изисква наблюдение. Според макроикономическите прогнози за еврозоната от юни 2018 г. на експерти от Евросистемата се предвижда БВП в реално изражение да нарасне годишно с 2,1% през 2018 г., с 1,9% през 2019 г. и с 1,7% през 2020 г. В сравнение с макроикономическите прогнози на експертите на ЕЦБ от март 2018 г. прогнозата за растежа на реалния БВП е ревизирана надолу за 2018 г. и остава без промяна за 2019 г. и 2020 г.</p>
ЛИХВЕН РИСК	<p>Лихвеният риск е свързан с възможни, евентуални, негативни промени в лихвените нива, установени от финансовите институции на Република България.</p> <p>На своето заседание по паричната политика на 14 юни 2018 г. Управителният съвет на ЕЦБ излезе със заключението, че до този момент е постигнат значителен напредък към устойчива корекция на инфлацията. Още от началото на своята програма за закупуване на активи (APP) през януари 2015 г. Управителният съвет е поставила нетните покупки на активи по нея в зависимост от степента на напредъка в устойчивото привеждане на темпа на инфлацията към равнища под, но близо до 2% в средносрочен план. На 14 юни 2018 г. Управителният съвет направи обстоен преглед на постигнатия напредък, вземайки предвид и най-новите макроикономически прогнози на експерти от Евросистемата, показателите за натиска на цените и заплатите и несигурността относно изгледите за инфлацията. В резултат от направената оценка Управителният съвет излезе със заключението, че до този момент е постигнат значителен напредък към устойчива корекция на инфлацията. При наличието на стабилизирани очаквания за дългосрочната инфлация укрепването на икономиката на еврозоната и продължаващото съществено парично стимулиране поражда увереност, че устойчивото доближаване на</p>

инфлацията към целевото равнище, определено от Управителния съвет, ще продължи и занапред и ще бъде поддържано дори след постепенното преустановяване на нетните покупки на активи. Според решенията по паричната политика от 14 юни 2018 г. сегашната висока степен на парично стимулиране ще се запази и така ще осигури по-нататъшно устойчиво доближаване на инфлацията до равнища под, но близо до 2% в средносрочен план. Все още е необходима политика на значително парично стимулиране, която да подпомага по-нататъшното засилване на натиска на вътрешните цени и динамиката на общата инфлация в средносрочен план. Такава подкрепа ще продължат да оказват нетните покупки на активи до края на годината, значителният обем придобити активи и свързаните с тях реинвестиции и подобреният ориентир на Управителния съвет за основните лихвени проценти на ЕЦБ. При всички случаи Управителният съвет е в готовност да приспособява всички свои инструменти в зависимост от обстоятелствата, за да гарантира, че инфлацията продължава устойчиво да се доближава до целевото равнище, определено от Управителния съвет.



*Източник: БНБ

ИНФЛАЦИОНЕН РИСК

Инфлационният риск представлява всеобщо повишаване на цените, при което парите се обезценят и съществува вероятност от понасяне на загуба от домакинствата и фирмите.

По предварителни данни на НСИ индексът на потребителските цени за януари 2018 г. спрямо декември 2017 г. е 100.3%, т.е. месечната инфлация е 0.3%. Годишната инфлация за януари 2018 г. спрямо януари 2017 г. е 1.8 %. Средногодишната инфлация за периода февруари 2017 - януари 2018 г. спрямо периода февруари 2016 - януари 2017 г. е 2.1 %.

По предварителни данни на НСИ хармонизираният индекс на потребителските цени за януари 2018 г. спрямо декември 2017 г. е 100.2 %, т.е. месечната инфлация е 0.2%. Годишната инфлация за януари 2018 г. спрямо януари 2017 г. е 1.3 %. Средногодишната инфлация за периода февруари 2017 - януари 2018 г. спрямо периода февруари 2016 - януари 2017 г. е 1.3 %.

Индексът на потребителските цени за февруари 2018 г. спрямо януари 2018 г. е 100.3%, т.е. месечната инфлация е 0.3%. Инфлацията от началото на годината (февруари 2018 г. спрямо декември 2017 г.) е 0.6%, а годишната инфлация за февруари 2018 г. спрямо февруари 2017 г. е 2.0%. Средногодишната инфлация за периода март 2017 - февруари 2018 г. спрямо периода март 2016 - февруари 2017 г. е 2.1%.

Хармонизираният индекс на потребителските цени за февруари 2018 г. спрямо януари 2018 г. е 100.2%, т.е. месечната инфлация е 0.2%. Инфлацията от началото на годината (февруари 2018 г. спрямо декември 2017 г.) е 0.4%, а годишната инфлация за февруари 2018 г. спрямо февруари 2017 г. е 1.5%. Средногодишната инфлация за периода март 2017 - февруари 2018 г. спрямо периода март 2016 - февруари 2017 г. е 1.3%.

Индексът на потребителските цени за март 2018 г. спрямо февруари 2018 г. е 99.7%, т.е. месечната инфлация е минус 0.3%. Инфлацията от началото на годината (март 2018 г. спрямо декември 2017 г.) е 0.3%, а годишната инфлация за март 2018 г. спрямо март 2017 г. е

2.2%. Средногодишната инфлация за периода април 2017 - март 2018 г. спрямо периода април 2016 - март 2017 г. е 2.2%.

Хармонизираният индекс на потребителските цени за март 2018 г. спрямо февруари 2018 г. е 99.8%, т.е. месечната инфлация е минус 0.2%. Инфлацията от началото на годината (март 2018 г. спрямо декември 2017 г.) е 0.2%, а годишната инфлация за март 2018 г. спрямо март 2017 г. е 1.9%. Средногодишната инфлация за периода април 2017 - март 2018 г. спрямо периода април 2016 - март 2017 г. е 1.4%.

Индексът на потребителските цени за април 2018 г. спрямо март 2018 г. е 100.4%, т.е. месечната инфлация е 0.4%. Инфлацията от началото на годината (април 2018 г. спрямо декември 2017 г.) е 0.7%, а годишната инфлация за април 2018 г. спрямо април 2017 г. е 2.0%. Средногодишната инфлация за периода май 2017 - април 2018 г. спрямо периода май 2016 - април 2017 г. е 2.1%.

Хармонизираният индекс на потребителските цени за април 2018 г. спрямо март 2018 г. е 100.3%, т.е. месечната инфлация е 0.3%. Инфлацията от началото на годината (април 2018 г. спрямо декември 2017 г.) е 0.6%, а годишната инфлация за април 2018 г. спрямо април 2017 г. е 1.7%. Средногодишната инфлация за периода май 2017 - април 2018 г. спрямо периода май 2016 - април 2017 г. е 1.4%.

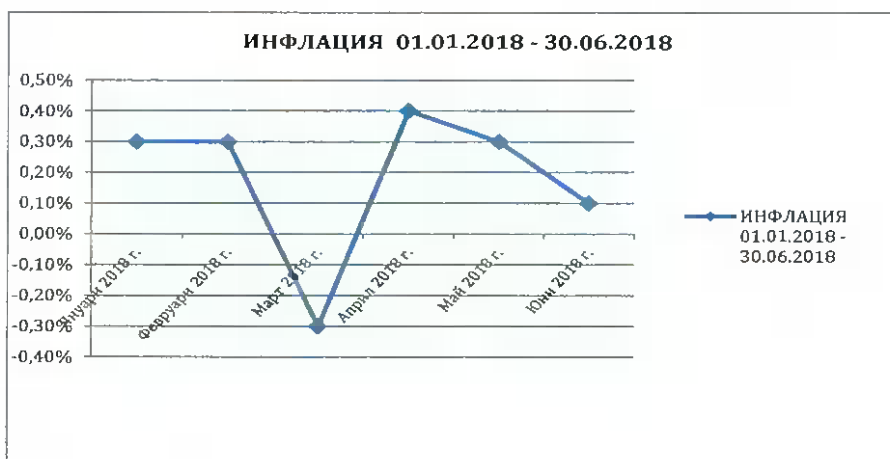
Индексът на потребителските цени за май 2018 г. спрямо април 2018 г. е 100.3%, т.е. месечната инфлация е 0.3%. Инфлацията от началото на годината (май 2018 г. спрямо декември 2017 г.) е 1.0%, а годишната инфлация за май 2018 г. спрямо май 2017 г. е 2.6%. Средногодишната инфлация за периода юни 2017 - май 2018 г. спрямо периода юни 2016 - май 2017 г. е 2.1%.

Хармонизираният индекс на потребителските цени за май 2018 г. спрямо април 2018 г. е 100.4%, т.е. месечната инфлация е 0.4%.

Инфлацията от началото на годината (май 2018 г. спрямо декември 2017 г.) е 1.0%, а годишната инфлация за май 2018 г. спрямо май 2017 г. е 2.3 %. Средногодишната инфлация за периода юни 2017 - май 2018 г. спрямо периода юни 2016 - май 2017 г. е 1.5%.

Индексът на потребителските цени за юни 2018 г. спрямо май 2018 г. е 100.1 %, т.е. месечната инфлация е 0,1 %. Инфлацията от началото на годината (юни 2018 г. спрямо декември 2017 г.) е 1,1 %, а годишната инфлация за юни 2018 г. спрямо юни 2017 г. е 3,2 %. Средногодишната инфлация за периода юли 2017 - юни 2018 г. спрямо периода юли 2016 - юни 2017 г. е 2,2 %.

Хармонизираният индекс на потребителските цени за юни 2018 г. спрямо май 2018 г. е 100,5 %, т.е. месечната инфлация е 0,5 %. Инфлацията от началото на годината (юни 2018 г. спрямо декември 2017 г.) е 1,4 %, а годишната инфлация за юни 2018 г. спрямо юни 2017 г. е 3,0 %. Средногодишната инфлация за периода юли 2017 - юни 2018 г. спрямо периода юли 2016 - юни 2017 г. е 1,6 %.



*Източник:НСИ

ВАЛУТЕН РИСК

Експозицията към валутния риск представлява зависимостта и ефектите от изменението на валутните курсове. Систематичният валутен риск е вероятността от евентуална промяна на валутния

режим на страната (валутен борд), което би довело или до обезценяване на лева или до поскъпване на лева спрямо чуждестранните валути.

Валутният риск ще има влияния върху компании, имащи пазарни дялове, плащанията на които се извършват във валута, различна от лева и еврото. Тъй като съгласно действащото законодателство в страната българският лев е фиксиран към еврото в съотношение EUR 1 = BGN 1.95583, а Българската народна банка е длъжна да поддържа ниво на българските левове в обръщение, равно на валутните резерви на банката, рискът от обезценяване на лева спрямо европейската валута е минимален и се състои във евентуално предсрочно премахване на валутния борд в страната. На този етап това изглежда малко вероятно, тъй като очакванията са валутният борд да бъде отменен при приемането на еврото в България за официална платежна единица.

Теоретично, валутният риск би могъл да се повиши, когато България се присъедини към втория етап на Европейския Валутен Механизъм (ERM II). Това е режим, в който страната трябва да поддържа валутния курс спрямо еврото в границите на +/-15% спрямо централен паритет. На практика, всички държави, които понастоящем са в този механизъм (Дания, Естония, Кипър, Литва, Латвия, Малта), са свидетели на колебания, които са съществено по-малки от позволените $\pm 15\%$.

Фиксираният курс на лева към еврото не елиминира за българската валута риска от неблагоприятни движения на курса на еврото спрямо другите основни валути (щатски долар, британски паунд, швейцарски франк) на международните финансови пазари, но към настоящия момент дружеството не счита, че такъв риск би бил съществен по отношение на дейността му. Дружеството може да бъдат засегнато от валутния риск в зависимост от вида на валутата на паричните

	<p>постъпления и от вида на валутата на потенциалните заеми на дружеството.</p> <p>Съгласно „External Debt Statistics: Guide for Compilers and Users“, стр. 7, параграф 2,3, Брутният външен дълг към даден момент представлява размерът на текущите и безусловни задължения, изискващи плащане(ия) на главница и/или лихва от дебитора в даден бъдещ момент, които се дължат на нерезиденти от резидентите на дадена икономика. Високият брутен външен дълг е предпоставка за потенциални проблеми с изплащането на задълженията, особено когато съществува значителен валутен риск.</p> <p>По предварителни данни на БНБ от 28.06.2018 г. брутният външен дълг в края на април 2018 г. е 32 876.9 млн. евро (61.3% от БВП2), което е с 431.9 млн. евро (1.3%) по-малко в сравнение с края на 2017 г. (33 308.8 млн. евро, 66.1% от БВП). Дългът намалява с 1460.6 млн. евро (4.3%) спрямо април 2017 г. (34 337.5 млн. евро, 68.1% от БВП). В края на април 2018 г. дългосрочните задължения са 25 043.8 млн. евро (76.2% от брутния дълг, 46.7% от БВП), като намаляват с 496.6 млн. евро (1.9%) спрямо края на 2017 г. (25 540.4 млн. евро, 76.7% от дълга, 50.6% от БВП). Дългосрочният дълг намалява с 1349.3 млн. евро (5.1%) спрямо април 2017 г. (26 393 млн. евро, 52.3% от БВП). Краткосрочните задължения възлизат на 7833.2 млн. евро (23.8% от брутния дълг, 14.6% от БВП) и се повишават с 64.8 млн. евро (0.8%) спрямо края на 2017 г. (7768.4 млн. евро, 23.3% от дълга, 15.4% от БВП). Краткосрочният външен дълг намалява със 111.3 млн. евро (1.4%) спрямо април 2017 г. (7944.5 млн. евро, 15.8% от БВП)</p>
ДАНЪЧЕН РИСК	<p>От определящо значение за финансовия резултат на компаниите е запазването на текущия данъчен режим. Няма гаранция, че данъчното законодателство, което е от пряко значение за дейността на Дружеството, няма да бъде изменено в посока, която да доведе до значителни непредвидени разходи и съответно да се отрази</p>

	неблагоприятно на неговата печалба. Системата на данъчно облагане в България все още се развива, в резултат на което може да възникне противоречива данъчна практика.
--	---

НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

Специфичните рискове намират проявление и са свързани с конкретната сфера на дейност на АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ЕАДСИЦ, а именно: изграждане, покупко-продажба и експлоатация на недвижими имоти.

Според консултантската компания Colliers Пазарът на бизнес имоти в България през 2017 г. е бил най-ликвидният в региона. Общият инвестиционен обем в страните от Централна и Източна Европа (ЦИЕ) през 2017 г. надвишава предишния рекорд от 13 млрд. през 2007 г. С 32% е нараснал дялът на инвестициите в региона, финансирани от местни компании и такива от съседни държави. Основните източници на капитали се запазват през изминалата година - основна роля имат южноафриканските и азиатските фондове, както и компании от самия регион ЦИЕ. В доклада си Марк Робинсън, специалист проучвания в Colliers за ЦИЕ твърди, че бързото активизиране на местните инвеститори е допринесло за смекчаване на ефекта от регистрирания през 2017 г. спад на инвестиционните обеми, генерирани от южноафрикански и азиатски фондове, на фона на 2016 г.

Според данните на Colliers за 2017 г. обемите, реализирани от местни инвеститори, са най-високи в Чехия (1.08 млрд. евро), Унгария (708 млн. евро) и Полша (421 млн. евро). България се нарежда на четвърто място с местни инвестиции на стойност 110 млн. евро през изминалата година. Според доклада българските, румънските и полските инвеститори в ЦИЕ са били нетни продавачи на бизнес имоти през 2017 г. за разлика от инвеститорите от Чехия, Словакия и Унгария, които са били нетни купувачи. Робинсън прогнозира ситуацията да се запази и през тази година, като според него е възможно единствено унгарските фондове да се превърнат в нетни продавачи.

"Най-ликвидният пазар спрямо мащабите си през разглеждания период е България, където инвестициите от местни компании формират една шеста от общата пазарна

капитализация на пазара на бизнес имоти в София", отбелязва още Робинсън в анализа. Той разглежда цялостното състояние на инвестициите спрямо БВП, като отбелязва, че през 2017 г. капитализацията на инвестиционните възможности в столиците и главните градове е в порядъка 7-19% от местния БВП.

Според прогнозите на Робинсън повече инвестиции от страна на местни компании може да се очаква през 2018 г. и 2019 г. заради номиналния ръст на БВП в региона. Техният растеж ще зависи и от привлекателността на активите в региона и възможностите за достъп до тях. Според доклада възвращаемостта от първокласните активи в столиците е атрактивна. Данните на Colliers за последното тримесечие на миналата година показват, че в София нивата на доходност са най-високи в сравнение с другите столици от региона, съответно 7.25% за търговски площи, 8.25% за офиси и 10.0% за индустриални имоти.

Средните цени на бизнес имотите остават стабилни в началото на 2018 г., показват данните от последния доклад на консултантската компания Colliers за първото тримесечие. Доходността от инвестициите в трите основни сегмента - офиси, търговски и индустриални площи, също се запазва. От компанията коментираха, че не прогнозира драстични промени както при наемните нива, така и в доходността от бизнес имотите в рамките на тази година.

През първите три месеца на годината най-голям обем сгради в процес на строеж има в офис сектора - общо 384 хил. кв.м, следвани от индустриалните площи със 188 хил. кв.м и 40 хил. кв.м търговски площи.

9% от предлаганите близо 2 млн. кв.м офиси клас А, В и С са свободни, без промяна в сравнение с края на миналата година. Средните месечни цени за наем на клас А офиси в София се запазват средно на 13.5 евро/кв.м, а за клас В - 10 евро. кв.м, показват още данните от доклада. Общо 35.5 хил. кв.м първокласни офиси са били предмет на сделки през периода, включително отдадени на етап "в строеж" и сделки с подновяване на договора за наем. Възвращаемостта от инвестициите за офис площи в столицата остава непроменена на 8.25%.

В столицата се предлагат общо около 400 хил. кв.м търговски площи в търговските центрове с отдаваема площ над 10 хил. кв.м, които се наемат средно за 39 евро/кв.м на

месец. Площите на главните търговски улици задържат наемни нива от 49 евро/кв.м. През същия период нетно усвоените площи възлизат на 6800 кв.м, а делът на незаетите е спаднал до 12%, изчисляват консултантите. Доходността от имоти в този сегмент се запазва 7.25%.

При индустриалните имоти на територията на София от Colliers също не отчитат промяна. Наемът на клас А площи се запазва на нива от 4.5 евро/ кв.м и 2.7 евро/ кв.м за клас В. Близо 900 хил. кв.м е общият обем на индустриални площи, а още 188 хил. са на етап строителство през първото тримесечие. Едва 7% от предлаганите на пазара площи са свободни, показват още данните от доклада.

Дружеството, изпълнявайки инвестиционните си проекти, ще бъде изложено на следните групи рискове:

ДОСТЪП ДО ИЗТОЧНИЦИ И ЦЕНА НА ФИНАНСИРАНЕ

Разработването и изпълнението на инвестиционни проекти на дружеството в известна степен е зависимо от външно финансиране. Възможностите за бърз достъп до кредитен ресурс на приемлива цена (лихвени проценти по кредитите) пряко ще рефлектира върху възвръщаемостта на направените инвестиции, съответно върху размера на годишната печалба на Дружеството и доходите на акционерите.

Финансовите институции отпускат все по-малко кредити. Основните причини за това са спадът в цените на жилищата и по-малкият процент на финансиране от страна на банките.

НИСКА ЛИКВИДНОСТ НА ИНВЕСТИЦИИТЕ В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Инвестициите в недвижими имоти се характеризират с по-голяма трудност, а понякога и невъзможност да бъдат продадени бързо и с минимални транзакционни разходи.

За „БПД Индустриален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ съществува риск, при инвестиране в недвижими имоти, ако възникне необходимост за покриване на задължения, дружеството да не успее да извърши промяна в портфейла си от недвижими имоти, така че да си осигури достатъчно количество ликвидни средства.

4. Информация за сключени големи сделки между свързани лица през шестмесечието на 2018 г.

През шестмесечието на 2018 г. дружеството не е сключвало големи сделки със свързани лица.

гр. София, 23.07.2018 г.

За „БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ:

Павел Бандилов, Изпълнителен директор

