

БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ

Анализът на пазара на индустриални имоти през 2020 г. в гр. София и населените места до 25 км от града показва, че същият се е характеризирал с периодичност на търсенето заради очакванията за финансова криза и последиците от коронавирусната пандемия. Особено търсени са бази с лесен достъп до градски транспорт, където цените са с 30% по-високи.

Наемните нива на първокласни индустриални площи в София, както и доходността, която те носят на инвеститорите, са останали стабилни през 2020 г. благодарение на стабилния интерес и лекото покачване на предлагането, сочат данни на консултантската компания Cushman & Wakefield Forton.

Наемите на първокласни логистични имоти достигат 4,2-4,4 евро на кв. м за средно големи обекти, а за по-големите имоти над 10 хил. кв. м търсените нива са малко под 4 евро на кв. м. Този тип предлагане е съсредоточено в индустриалните зони около столицата. Доходността при сделки с първокласни логистични площи остава на ниво около 8-8,25% в София.

През 2020 г. пазарът на индустриални площи е успял да задържи активност макар и с по-малки обеми спрямо рекордната предходна година. Завършени за собствено ползване или отдадени под наем са били общо 95 401 кв. м. Общият обем модерни складови и логистични площи в София вече достига 1,4 млн. кв. м, от които около една четвърт са за отдаване под наем.

Само през последното тримесечие на 2020 г. са били завършени 43 930 кв.м нови индустриални площи. Сред тях има както проекти по поръчка (built-to-suit), така и площи за отдаване под наем като новите фази на Индустриален парк София Изток, Ритейл парк "Владимир Вазов" и на логистичния парк RGS Invest в Божурище.

Към края на годината имотите в строеж са 298 560 кв. м, като доминират проектите за собствено ползване. В много случаи става въпрос за разширения на съществуващи производствени или логистични площи.

Въпреки че нарастващото предлагане е довело до леко увеличаване на свободните площи в края на 2020 г., делът им остава на здравословните нива за пазара под 5% със слаба перспектива за по-нататъшно увеличение, допълва компанията.

Компаниите от секторите на онлайн търговията и куриерските услуги са основните двигатели в сегмента на логистичните площи. Стабилното представяне на сегмента на индустриалните и логистични имоти у нас през пандемичната 2020 г. е в унисон с тенденциите в Европа. Инвестициите в индустриални и логистични имоти на Стария континент са нараснали с 10% на годишна база миналата година и са достигнали общо 40,4 млрд. евро, сочат данни на консултантската компания CBRE.

Инвестиционните обеми в индустриални и логистични имоти продължават да се представят по-добре от по-широкия имотен пазар, който регистрира спад с 20%, ако се изключи приносът на индустриалния сегмент.

Повишение на застрахователните премии

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

Рискове от забавяне при придобиването на заплануваните имоти

Дружеството ще инвестира средствата, които е набрало от публичното предлагане на варианти, 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 сročността на сключените договори, и ще се изисква по-продължителен период на предизвестие за прекратяване, което ще позволи предварителното планиране на разходите за преустройство и подобрения, и ще намали периода, през който имота остава свободен.

Риск от повишена конкуренция

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

*1.7. Рискове, специфични за Дружеството**Рискове свързани с кратката оперативна история на Дружеството*

Дружеството е учредено през 2015 г. от НИД „Надежда“ АД и Естонската група Arco Vara AS и получава лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел с Решение № 992-ДСИЦ/28.12.2015 г. на КФН. В края на февруари 2018 г. „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс“ ООД закупува 100% от акциите на Дружеството на БФБ. ОСА от 27.04.2018 г. преименува Дружеството на "БПД Индустиален Фонд за Недвижими Имоти" ЕАДСИЦ, избира нов Съвет на директорите и приема решение за замяна на обслужващото дружество. На този етап Дружеството няма осъществени предишни проекти, генерирани финансова възвръщаемост. Същевременно, обаче, групата на БПД, от която е част и мажоритарният акционер „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс“ ООД, управлява активи на обща стойност над 75 млн. евро и разполага с обща отдаваема площ от 100 000 кв. м. и проекти за развитие на още 400 000 кв. м. Това индикира опита и експертизата на новия собственик на капитала и илюстрира способността му да реализира успешни инвестиции в сектора. В допълнение на това, една от основните задачи на управленския екип на Дружеството ще бъде изготвянето и приемането на ефективни вътрешни правила и прозрачни процедури за работа, които да помогнат за успешното осъществяване на основната дейност на Емитента и за постигането на планираните финансови резултати, както и да дадат увереност на инвеститорите, че интересите им ще бъдат защитавани. Ключов момент при взимането на инвестиционни решения и за постигането на инвестиционните цели е и обслужващото дружество, на което е възложено извършването на редица дейности, описани в приложимото законодателство, 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

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

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

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

Риск от промяна в акционерната структура

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

Риск от съдебни спорове или други извънсъдебни процедури, или действия

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

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

V. Пазари и продажби

Към 31.12.2020 г. Дружеството притежава два имота, придобити в рамките на извършване на дейността си, съгласно изискванията на приложимото законодателство.

През 2020 г. Дружеството не е извършвало сделки по покупко-продажба на недвижими имоти.

VI. Информация по въпроси, свързани с екологията и служителите

Дейността на Дружеството не е свързана с възможност за екологични проблеми и Дружеството не отчита екологичния риск като специфичен за него.

Към 31.12.2020 г. Дружеството има 1 (един) служител, назначеният по трудов договор, съгласно изискванията на ЗППЦК - директор за връзки с инвеститорите (ДВИ).

VII. Докладване на нефинансова информация

Съгласно изискванията на Директива 2014/95/EU на Европейския парламент за докладване на нефинансова информация и разпоредбите на Закона за счетоводството (ЗС) за част от компаниите възниква задължение за публикуват нефинансова информация самостоятелно или като част от годишните доклади за дейността.

Задължението възниква за големи предприятия от обществен интерес, които към 31 декември на отчетния период надвишават критерия за среден брой служители през финансовата година от 500 души. Предприятия от обществен интерес са: публичните дружества и други емитенти на ценни книжа; кредитни институции; финансови институции; застрахователи и презастрахователи, пенсионноосигурителни дружества и управляваните от тях фондове; инвестиционни посредници; търговски дружества, които произвеждат, пренасят и продават електрическа енергия и топлоенергия; търговски дружества, които внасят, пренасят, разпределят и транзитират природен газ; търговски дружества, които предоставят водоснабдителни, канализационни и телекомуникационни услуги; „Български държавни железници“ ЕАД и дъщерните му предприятия.

Като големи предприятия са дефинирани такива с нетни приходи от продажби - 76 млн. лв. или балансова стойност на активите – 38 млн. лв.

Предвид посочените текстове в Закона за счетоводството може да бъде направен извод, че за Дружеството не възниква задължение за докладване на нефинансова информация самостоятелно или като част от доклада на Съвета на директорите.

VIII. Резултати от дейността

Към 31.12.2020 г. Дружеството завършва с финансов резултат преди облагане с данъци и нетен финансов резултат в размер на 441 хил. лв. в сравнение с отчетения през 2019г. финансов резултат преди облагане с данъци и нетен финансов резултат на стойност 83 хил. лева.

Таблица № 1 (в хил. лв.)

СОБСТВЕН КАПИТАЛ	2018	%	2019	%	2020
A. СОБСТВЕН КАПИТАЛ					
I. Основен капитал	650	307,69%	2 650	0%	2 650
II. Резерви	276	(1,45%)	272	0%	272
III. Финансов резултат					
1. Натрупана печалба (загуба) в т.ч.:	(68)	55,88%	(106)	(78,30)%	(23)
неразпределена печалба	-	-	-	-	83
непокрита загуба	(68)	55,88%	(106)	-	(106)
2. Текуща печалба	-	-	83	431,33%	441
3. Текуща загуба	(38)	(100)%	-	-	-
Общо за група III:	(106)	78,30%	(23)	1 917,39%	418
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" (I+II+III):	820	253,54%	2 899	15,21%	3 340

Таблица № 2 (в хил. лева)

	2018	2019	2020
ОПЕРАТИВЕН ФИНАНСОВ РЕЗУЛТАТ	(34)	84	442

През 2020 г. Дружеството завършва с оперативна печалба на стойност 442 хил. лв., в сравнение с 2019 г. - оперативна печалба на стойност 84 хил. лв.

Разходи за основна дейност по категории дейности

Таблица № 3 (в хил. лв.)

РАЗХОДИ	2018	%	2019	%	2020
A. Разходи за дейността					

Таблица № 3		(в хил. лв.)			
РАЗХОДИ	2018	%	2019	%	2020
А. Разходи за дейността					
1. Разходи по икономически елементи					
1. Разходи за материали	-	-	-	100%	1
2. Разходи за външни услуги	27	14,81%	31	209,68%	96
3. Разходи за амортизации	1	-	1	700%	8
4. Разходи за възнаграждения	5	(20)%	4	-	4
5. Разходи за осигуровки	1	(100)%	-	-	-
6. Други, в т.ч.:	-	-	1	400%	5
Общо за група 1:	34	8,82%	37	208,11%	114

През 2020 г. Дружеството отчита разходи по икономически елементи в размер на 114 хил. лв., което представлява нарастване на разходите по икономически елементи с 208,11% в сравнение със стойността им за 2019 г., които са в размер на 37 хил. лева.

Финансови показатели

- Ликвидност**

Способността на Дружеството да погасява задълженията си в срок е изразена чрез коефициентите по-долу.

Таблица № 4

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЛИКВИДНОСТ:	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Коефициент на обща ликвидност	36,58	33,90	819,00
Коефициент на бърза ликвидност	36,58	33,90	819,00
Коефициент на абсолютна ликвидност	35,54	18,65	818,00
Коефициент на незабавна ликвидност	35,54	18,65	818,00

Коефициент на обща ликвидност

Този показател е един от най-рано формулираните и се смята за универсален. Той представя съотношението на краткотрайните активи към краткосрочните пасиви. Към 31.12.2020 г. стойността на коефициента на обща ликвидност е 36,58 и нараства спрямо 2019 година с 7,91%. През 2020 г. спрямо 2019 г. текущите активи на Дружеството нарастват с 29,50 %, при нарастване на текущите пасиви с 20,00%.

Коефициент на бърза ликвидност

Този показател представя съотношението на краткотрайните активи минус материалните запаси към краткосрочните пасиви. Неговият традиционен размер, определящ стабилност на компанията е около 0.5. Стойността на коефициента на бърза ликвидност към 31.12.2020 г. е 36,58 и нараства спрямо 2019 година.

Коефициент на абсолютна ликвидност

Коефициентът на абсолютна ликвидност се изчислява като съотношение на паричните средства и краткосрочните задължения. През 2020 г. стойността на коефициента за абсолютна ликвидност е 35,54 и нараства спрямо 2019 г. През периода, Дружеството отчита увеличение на размера на паричните средства от 128,69 % при нарастване на текущите пасиви от 20,00 %.



2. Капиталови ресурси

Показатели за задължнялост

Чрез показателите на финансова автономност и финансова задължнялост се отчита съотношението между собствени и привлечени средства в капиталовата структура на дружеството. Високото равнище на коефициента на финансова автономност, респективно ниското равнище на коефициента на финансова задължнялост са

гаранция, както за инвеститорите /кредиторите/, така и за самите собственици, за възможността на дружеството да плаща регулярно своите дългосрочни задължения.

Таблица № 5

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ:	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Коефициент на задлъжнялост	0,04	0,02	0,001
Пасиви / Активи	0,04	0,02	0,001
Коефициент на финансова автономност	27,15	48,32	820,00

Коефициент за финансова автономност

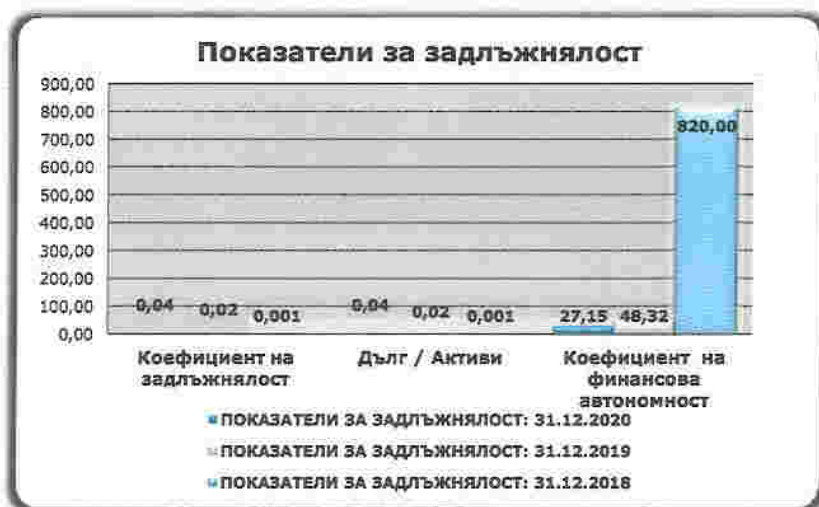
Показва какъв процент от общия размер на пасива е размера на собствения капитал на Дружеството. Към 31.12.2020 г. стойността на този показател е 27,15 и бележи спад в сравнение с 2019 година. През 2020 г. спрямо 2019 г. собственият капитал на Дружеството нараства с 15,21%, а сумата на пасива на Дружеството нараства със 105,00%.

Коефициент на задлъжнялост

Към 31.12.2020 г. стойността на коефициента на задлъжнялост е 0,04 и леко нараства спрямо стойността през 2019 година. През 2020 г. в сравнение с 2019 г. пасивите нарастват спрямо 2019 г. със 105%, докато собственият капитал на дружеството се увеличава с 15,21 %.

Съотношение пасиви към обща сума на активите

Съотношението Пасиви/Активи показва директно какъв процент от активите на дружеството се финансира чрез привлечени средства. Към 31.12.2020 г. стойността на съотношението Пасиви/Активи е 0,04. През 2020 г. спрямо 2019 г. сумата на пасивите на Дружеството нараства с 63 хил. лв. при нарастване на сумата на активите с 504 хил. лв.



ПОКАЗАТЕЛИ НА РЕНТАБИЛНОСТ

Таблица № 6

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕНТАБИЛНОСТ:	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Рентабилност на Основния Капитал	0,17	0,031	-0,058
Рентабилност на Собствения Капитал (ROE)	0,13	0,029	-0,046
Рентабилност на Активите (ROA)	0,13	0,028	-0,046

Рентабилност на Собствения капитал (ROE)

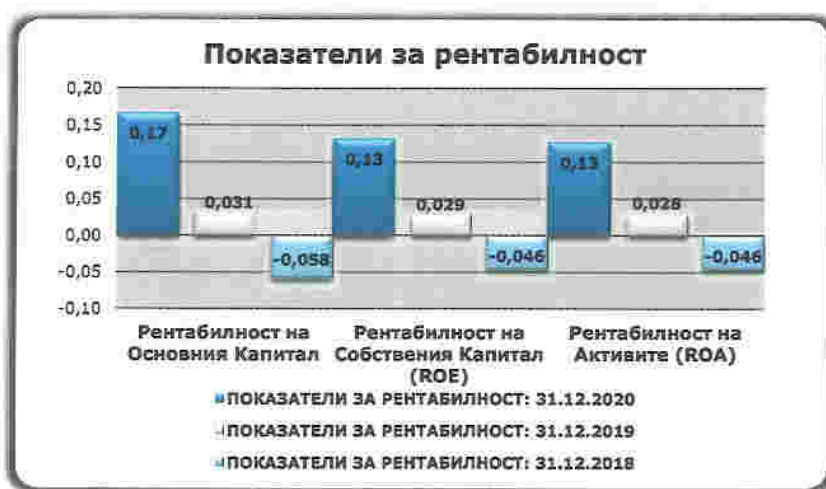
Показателят за Рентабилност на Собствения капитал се изчислява като нетния финансов резултат на Дружеството се изрази като процент от собствения капитал. Това съотношение измерва абсолютната възвращаемост за акционерите по отношение на техните абсолютни инвестиции. Към 31.12.2020 г. този показател е 0,13 и показва, че през годината един лев собствен капитал носи 0,13 лв. балансова печалба. През 2020 г. спрямо 2019 г. нетният финансов резултат нараства с 431,33%, а собственият капитал на Дружеството - с 15,21 %.

Рентабилност на активите (ROA)

Показателят показва ефективността на използване на общите активи. Към 31.12.2020 г., показателят за рентабилност на активите нараства и е на стойност 0,13. През 2020 г. спрямо 2019 г. Дружеството отчита сериозно нарастване на нетния финансов резултат, а сумата на актива нараства с 17,03%.

Рентабилност на Основния капитал

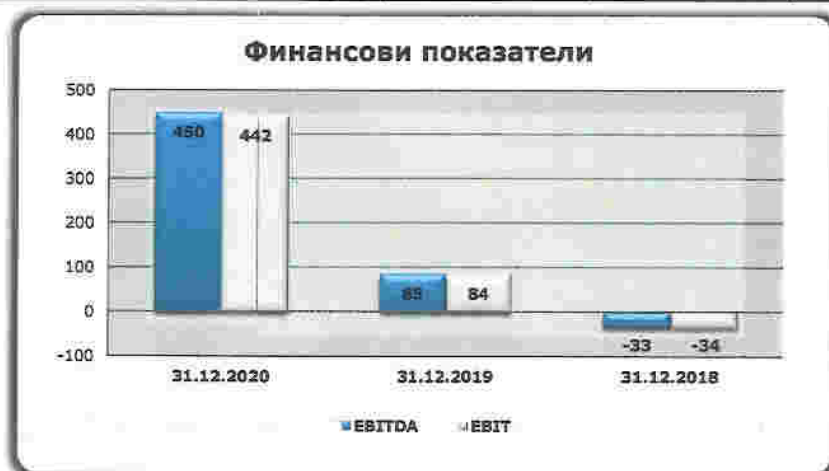
Към 31.12.2020 г. коефициентът е в размер на 0,17 и също нараства. През 2020 г. спрямо 2019 г. нетният финансов резултат расте при запазване размера на основния капитал на Дружеството.



УПРАВЛЕНСКИ ПОКАЗАТЕЛИ

Таблица № 7

ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
ЕВИТДА	450	85	(33)
ЕВИТ	442	84	(34)



Влияние на Covid-19 върху дейността на Дружеството

В края на 2019 г. се появиха новини от Китай за регистрирани случаи на зараза с Covid-19 (Коронавирус). Първоначално ситуацията се определяше като контролируема и не се очакваше заразата да прехвърли границите на Китай и да достигне европейските държави, включително да достигне до България. През първите няколко месеца на 2020 г. се наблюдаваше експоненциално нарастване на вируса, като отрицателното му въздействие върху здравните и социалните системи на държавите от Европейския съюз набра скорост. За ограничаване на броя инфектирани, на 13 март 2020 г., с решение на Народното събрание на Република България е обявено извънредно положение. С оглед овладяване на извънредната ситуация във връзка с пандемията от COVID-19 и ясно дефиниране на правомощията на здравните власти в създадалата се необичайна ситуация е приет Закон за мерките и действията по време на извънредното положение, обнародван в Държавен вестник брой 28 от 24.03.2020 г.

Въпреки отмяната на извънредното положение през м. май 2020 г., до 31.12.2020 г. включително, остават в сила или биват временно възстановявани различни ограничения. Остават в сила и ограничения като се въвеждат изисквания при влизане на чуждестранни граждани в страната като наличието на отрицателни тестове за COVID-19 или спазването на определен карантинен срок.

Към датата на изготвяне на настоящия документ, не е налице информация за спиране на съществени проекти, както и оттегляне на клиенти от наетите помещения във връзка с пандемията.

Във връзка с преодоляване на последиците от кризата с COVID-19 за два от отдадените под наем обекти (с търговска дейност) беше договорена отстъпка на наемната цена, която обхваща само и единствено месеците май и юни 2020 г. Към 31.12.2020 г. всички наематели заплащат на Дружеството месечен наем в срокове и в размер, определени в първоначално сключените договори с тях. В резултат на предприетите от ръководството на Дружеството действия и мерки спрямо наемателите на помещения в сграда АЗ, която е напълно отдадена, не се наблюдава оттегляне на клиенти, респективно не е налице предсрочно прекратяване на договори с наематели, поради неизпълнение на ангажименти по договори на някоя от страните по тях.

Към датата изготвяне на отчета, ситуацията около епидемията продължава да е динамична и трудно предвидима. Именно, в резултат на предприетите навременни действия от СД, Дружеството продължава да функционира успешно в създалите се обстоятелства, като не са установени съществени неблагоприятни тенденции в търсенето и наемането на свободни складови площи, съответно не е констатирано оттегляне на клиенти.

IX. Всички важни събития, настъпили след дата на съставяне на годишния финансов отчет.

В резултат на взето овластително решение от страна на извънредно ОСА, проведено на 26.01.2021 г., Дружеството е сключило рамков договор с „Варна Лоджистикс“ ЕАД, по силата на който ДСИЦ е наело недвижими имоти, елементи от инфраструктурата, находящи се в логистичен парк БПД Варна, с обща площ до 1 000 м², за срок от 5 години, които имоти/елементи от инфраструктурата са преотдадени на клиенти на Дружеството – трети незаинтересовани лица, наематели на помещения в сграда АЗ.

На 25.01.2021 г. е взето предварително одобрително решение от страна на СД на Дружеството за сключване на рамков договор с „Варна Лоджистикс“ ЕАД, по силата на който Дружеството отдава под наем до 30 м² рекламна площ. Договорът е сключен на 28.01.2021 г. за срок от 5 години.

X. Вероятно бъдещо развитие на дружеството.

През 2021 г. Дружеството ще продължи да търси атрактивни възможности за разрастване на портфейла си от индустриални площи, генериращи стабилни приходи от наем, въпреки констатирания през 2020 г. спад на пазара на индустриални имоти в България. Дейността си, Дружеството ще извършва чрез тримата си директори. Не се планира наемане/развиване на персонал.

XI. Действия в областта на научноизследователската и развойна дейност

Поради специфичния предмет на дейност Дружеството не осъществява научни изследвания и разработки.

XII. Информация за придобиване на собствени акции, изисквана по реда на чл. 187д от Търговския закон

1. Броят и номиналната стойност на придобитите и прехвърлените през годината собствени акции, частта от капитала, която те представляват, както и цената, по която е станало придобиването или прехвърлянето

През 2020 г. не са придобивани и не са прехвърляни собствени акции на Дружеството.

2. Броят и номиналната стойност на притежаваните собствени акции и частта от капитала, която те представляват.

Дружеството не притежава собствени акции.

XIII. Информацията, изисквана по реда на чл. 247 от Търговския Закон

1. **Възнагражденията, получени общо през годината от членовете на съветите**

Получените от независимия член на СД възнаграждения за 2020 г. са в размер на 1 200.00 лв. Останалите членове на СД не получават и не са получавали възнаграждение.

2. **Придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на съветите през годината акции и облигации на дружеството**

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

3. **Правата на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на дружеството**

Членовете на СД на Дружеството могат да придобиват свободно акции от капитала на Дружеството на регулиран пазар на ценни книжа при спазване на разпоредбите на Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти (ЗПЗФИ) и ЗППЦК.

4. **Участието на членовете на съветите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на**

други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети

Таблица № 9

Име, фамилия	Участие в управителните и контролни органи на други дружества, участие като неограничено отговорни съдружници и прокуристи	Дружества, в които членът на Съвета на директорите притежава над 25 на сто от капитала на други дружества
Павел Бандилов	Член на управителния съвет на кооперация „Е-Банкооп“.	Няма
Илиян Йорданов	1. Член на Съвета на директорите на „Варна Лоджистикс“ ЕАД, ЕИК 175127692 2. Управител в „БПД 9“ ЕООД с ЕИК 204772268. 3. Управител в „БПД Рент“ ЕООД с ЕИК 205048346. 4. Управител в „БПД 10“ ЕООД с ЕИК 205264365.	Няма
Бойко Бойков	1. Управител на „Би Енд Ейч Имоти“ ООД, ЕИК 831009382; 2. Управител на „Соравия Грийн Индъстриъл Парк Дивелопмънт“ ООД; ЕИК 205758734; 3. Управител на „ИммоТех България“ ООД; ЕИК 205665657; 4. Управител на „Джи Би Ви Дивелопмент“ ООД; ЕИК: 204544973; 5. Управител на „Би Енд Ейч Адвайзърс“ ЕООД, ЕИК 203407942; 6. Управител на „София Ленд Риъл естейт“ ООД, ЕИК 203261897; 7. Управител на „Джи Ви Би Дивелъпмънт“ ООД, ЕИК 204544973; 8. Управител на БиСиДжи Дружество по ЗЗД; Булстат: 177433129; 9. Член на Управителния съвет на Сдружение „ФИАБЦИ – БЪЛГАРИЯ“	1. „Би Енд Ейч Имоти“ ООД, ЕИК 831009382 – 75 %; 2. „Джи Би Ви Дивелопмент“ ООД; ЕИК: 204544973 – 50%; 3. „Антим Дивелопмънт“ ООД, ЕИК 203978653 – 33.33%; 4. „Би Енд Ейч Адвайзърс“ ЕООД, ЕИК 203407942 – 100%; 5. „София Ленд Риъл истейт“ ООД, ЕИК 203261897 – 50%;

5. Сключени през 2020 г. договори с членове на Съвета на директорите или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия

През 2020 г. не са сключвани подобни договори.

6. Планираната стопанска политика през следващата година, в т.ч. очакваните инвестиции и развитие на персонала, очакваният доход от инвестиции и развитие на дружеството, както и предстоящите сделки от съществено значение за дейността на дружеството

През 2021 г. Дружеството ще продължи да търси атрактивни възможности за разрастване на портфейла си от индустриални площи, генериращи стабилни приходи от наем, въпреки констатирания през 2020 г. спад на пазара на индустриални имоти в България. Дейността си, Дружеството ще извършва чрез тримата си директори. Не се планира наемане/развиване на персонал.

През 2021 г. Дружеството възнамерява да предприеме стъпки и да придобие Логистичен парк БПД Русе - с обща площ 54 000 кв. м.; съществуваща сграда с РЗП 13 850 кв.м., г. ведно със складови модули по около 1 385 кв.м. всеки; и възможност за изграждане на сграда с РЗП 8 300 кв.м. в свободната незастроена част на имота.

Дружеството ще продължи да следва залегналата в Проспекта за емисията варанти инвестиционна политика и да следи пазара на индустриални площи, с цел придобиване на имоти, отговарящи на възприетите от Съвета на директорите критерии.

През 2021 г. Дружеството ще продължи да спазва инвестиционната си политика, с цел увеличаване на възвращаемостта на своите акционери и намаление на несистемния риск на инвестиционния портфейл.

XIV. Наличие на клонове на предприятието

Дружеството няма регистрирани клонове в страната и чужбина.

XV. Използваните от предприятието финансови инструменти

Дружеството не е използвало специални финансови инструменти при осъществяване на финансовата си политика, включително за управление и хеджиране на риска.

XVI. Допълнителна информация по Раздел IV „а“ от Приложение № 10 на Наредба № 2 на КФН

1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година

В таблицата по-долу е представена информация за отдадените под наем имоти, както и получените приходи, при осъществяване на дейността му, съгласно приложимото законодателство.

Таблица № 10

<i>Приход от отдаване под наем</i>	<i>Сума (хил.лв)</i>	<i>% приходи осн. д-ност</i>
Гр. Варна	246	44,24%
Наем от складови площи и шоурум	207	37,23%
Наем открита площ	5	0,90%
Наем от рекламни площи	6	1,08%
Наем от паркоместа	2	0,36%
Такса управление	26	4,68%
ОБЩО приходи от отдаване под наем	246	44,24%
<i>Други приходи</i>	<i>Сума (хил.лв)</i>	<i>% приходи осн. д-ност</i>
Гр. Варна	39	7,02%
ОБЩО други приходи	39	7,01%
<i>Приходи от преоценка</i>	<i>Сума (хил.лв)</i>	<i>% приходи осн. д-ност</i>
Гр. Варна	243	43,71%
Гр.Бургас	28	5,04%
ОБЩО приходи от преоценка	271	48,74%
ОБЩО приходи от основна дейност	536	100%

БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ

2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента

- Информация относно приходите, разпределени по основни категории дейност

Таблица № 11						(в хил. лв.)
ПРИХОДИ	2018	%	2019	%	2020	
А. Приходи от дейността						
I. Нетни приходи от продажби на:						
1. Услуги	-	-	15	1800,00%	285	
2. Други (преоценка)	-	-	106	155,66%	271	
Общо за група I:	-	-	121	359,50%	556	
Б. Общо приходи от дейността (I + II + III):	-	-	121	359,50%	556	

- Информация относно приходите, разпределени по вътрешни и външни пазари

Дружеството може да придобива право на собственост и други (ограничени) вещни права върху недвижими имоти само на територията на Република България. Дружеството не е придобивало право на собственост и други (ограничени) вещни права върху недвижими имоти през 2020 г.

- Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на емитента

В резултат на взето овластително решение от страна на извънредно ОСА, проведено на 26.01.2021 г., Дружеството е сключило рамков договор с „Варна Лоджистикс“ ЕАД, по силата на който Дружеството е наело недвижими имоти, елементи от инфраструктурата, находящи се в логистичен парк БПД Варна, с обща площ до 1000м2,

за срок от 5 години, които имоти/елементи от инфраструктурата са преотдадени на клиенти на Дружеството – трети незаинтересовани лица, наематели на помещения в сграда А3.

На 25.01.2021 г. е взето предварително одобрително решение от страна на СД на Дружеството за сключване на рамков договор с „Варна Лоджистикс“ ЕАД, по силата на който Дружеството отдава под наем до 30 м2 рекламна площ. Договорът е сключен на 28.01.2021 г. за срок от 5 години.

3. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период

Подробна информация относно сделките със свързани лица е оповестена в т.4.12. от Оповестяванията към ГФО за 2020 г.

4. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му.

Към 31.12.2020 г. не са налице събития или показатели с необичаен за емитента характер.

5. Информация за сделки, водени извънбалансово през 2020 г.

През 2020 г. не са сключвани сделки, водени извънбалансово.

6. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина.

Към 31.12.2020 г. Дружеството не притежава дялови участия в други дружества.

7. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем

Дружеството няма сключени договори за заем в качеството си на заемополучател.

8. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем

Дружеството няма сключени договори за заем в качеството си на заемодател.

9. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период

През отчетния период Дружеството не е издавало нова емисия, респективно не е налице информация, която следва да бъде докладвана по настоящата точка.

10. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати

Ръководството на Дружеството няма публикувани прогнози относно финансовите резултати за 2020 г., респективно не е коригирал такива прогнози.

11. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност

Съгласно инвестиционния план през 2021 г. Дружеството възнамерява да придобие логистичен парк БПД Русе с посочени по-горе параметри. Покупката ще бъде финансирана с упражняването на част от записаните безналични, свободно прехвърляеми, поименни варианти на Дружеството. Налице е възможност за развитие на логистичен парк БПД Русе с изграждането на допълнителна логистична база или производствена сграда с РЗП 8 300 кв. м.

12. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група

През разглеждания период не е настъпила промяна в основните принципи на управление на Дружеството.

13. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове

При описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска следва да се има предвид, че нито ЗППЦК, нито Националния Кодекс за корпоративно управление дефинират вътрешно-контролна рамка, която публичните дружества в България да следват. Ето защо за целите на изпълнението на задълженията на дружеството по чл. 100н, ал. 8, т. 4 от ЗППЦК при описанието на основните характеристики на системите са ползвани рамките на Международен одиторски стандарт 315.

Общо описание на системата за вътрешен контрол и управление на риска

В Дружеството функционира система за вътрешен контрол и управление на риска, която гарантира ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация. Системата е изградена и функционира и с оглед идентифициране на рисковете, съпътстващи дейността на Дружеството и подпомагане тяхното ефективно управление. СД носи основната отговорност по отношение на изграждане на системата за вътрешен контрол и управление на риска. Той изпълнява, както управляваща и насочваща функция, така и текущ мониторинг.

Текущият мониторинг от СД се състои в оценяване дали системата е подходяща все още за Дружеството в условията на променена среда, дали действа както се очаква и дали се адаптира периодично към променените условия. Оценяването е съизмерно с характеристиките на Дружеството и влиянието на идентифицираните рискове.

Контролна среда

Контролната среда включва функциите за общо управление и ръководните такива, както и отношението, информираността и действията на СД, отговорен за управлението в широк смисъл и отговорното управление по отношение на вътрешния контрол.

Процес за оценка на рисковете на Дружеството

Процесът на оценка на рисковете представлява базата за начина, по който СД на Дружеството определя рисковете, които следва да бъдат управлявани. СД на Дружеството идентифицира следните видове рискове, относими към Дружеството и неговата дейност: общи (систематични) и специфични (несистематични) рискове.

Систематичните рискове са свързани с макросредата, в която Дружеството функционира, поради което в повечето случаи същите не подлежат на управление от страна на ръководния екип.

Несистематични рискове са пряко относими към дейността на Дружеството и зависят предимно от корпоративното ръководство. За тяхното минимизиране се разчита на повишаване ефективността от вътрешно-фирменото планиране и прогнозиране, което осигурява възможности за преодоляване на евентуални негативни последици от настъпило рисково събитие.

Общият план на ръководството на Дружеството за управление на риска се фокусира върху непредвидимостта на финансовите пазари и се стреми да сведе до минимум потенциалното отрицателно въздействие върху финансовото състояние на Дружеството.

Всеки от рисковете, свързани с държавата – политически, икономически, кредитен, инфлационен, валутен – има самостоятелно значение, но общото им разглеждане и взаимодействието между тях формират цялостна представа за основните икономически показатели, пазарните условия, конкурентните условия в страната, в която съответното Дружество осъществява своята дейност.

Подробно описание на рисковете, характерни за дейността на Дружеството, са представени по-горе в настоящия доклад.

Информационна система и свързаните с нея бизнес процеси, съществени за финансовото отчитане и комуникацията

Информационната система, съществена за целите на финансовото отчитане, която включва счетоводната система, се състои от процедури и документация, разработени и установени с цел:

- инициране, отразяване, обработка и отчитане на сделки и операции на Дружеството (както и събития и условия) и поддържане на отчетност за свързаните активи, пасиви и собствен капитал;
- разрешаване на проблеми с неправилна обработка на сделки и операции, като например, автоматизирани файлове за неуточнени позиции на информация и процедури, следвани за своевременно коригиране на задържаните неуточнени позиции;
- обработка и отчитане на случаи на заобикаляне на системите или преодоляване на контролите;
- прехвърляне на информацията от системите за обработка на сделките и операциите в главната книга;
- обхващане на информация, съществена за финансовото отчитане на събития и условия, различни от сделки и операции, като например амортизация на материални и нематериални активи и промени в събираемостта на вземанията; и гарантиране, че изискваната за оповестяване от приложимата обща рамка за финансово отчитане информация е събрана, отразена, обработена, обобщена и, че тя е подходящо отчетена във финансовия отчет.

Комуникацията от страна на Дружеството на ролите и отговорностите във финансовото отчитане и на важни въпроси, свързани с нея, включва осигуряването на разбиране за индивидуалните роли и отговорности, свързани с вътрешния контрол върху нея. Тя включва такива въпроси като например степента, в която счетоводния екип разбира по какъв начин дейностите му в информационната система за финансово отчитане, са

свързани с работата на други лица и средствата за докладване на изключения към корпоративното ръководство.

Комуникацията се осъществява въз основа въз основа на правила за финансово отчитане. Откритите канали за комуникация помагат за гарантиране, че изключенията се докладват и за тях се предприемат действия.

Текущо наблюдение на контролите

Текущото наблюдение на контролите е процес за оценка на ефективността на резултатите от функционирането на вътрешния контрол във времето. То включва съвременна оценка на ефективността на контролите и предприемане на необходимите оздравителни действия. СД извършва текущо наблюдение на контролите чрез текущи дейности, отделни оценки или комбинация от двете. Текущите дейности по наблюдение често са вградени в нормалните повтарящи се дейности на Дружеството и включват регулярни управленски и надзорни дейности.

14. Информация за настъпили промени в управителния орган на дружеството

За отчетния период 01.01.2020 г. - 31.12.2020 г. не са настъпвали промени в управителния орган на Дружеството. Дружеството е с едностепенна система на управление – СД в следния състав:

- Павел Бандилов – Изпълнителен директор
- Илиян Йорданов – Член на СД и прокурист
- Бойко Бойков – Член на СД

0585
Фонд
за недвижими
имоти

15. Информация за известните на дружеството договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

На Дружеството не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

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

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

17. Данни за директора за връзки с инвеститорите

Към 31.12.2020 г. ДВИ на дружеството е Иван Даскалов:

тел. +359 (0)2 988 24 13, +359 887 632 572

e-mail: iro@bpdplc.com

XVII. Промени в цената на акциите на дружеството от 01.01.2020 г. – 31.12.2020 г.

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 01.01.2020 г. до 31.12.2020 г.

01.01.2020	31.12.2020	28R - БПД Индустириален Фонд за Недвижими И	Фигурини	Извест	
Сделки					
Дата/Час	Код	Име	Цена	Брой	Сума
null	null	null	null	null	null

01.01.2020

31.12.2020

26RN - БПД Индустириален Фонд за Недвижими

Финансов

Известия

Сделки

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

XVIII. Друга информация по преценка на дружеството

Дружеството преценява, че не е налице друга информация, която да не е публично оповестена от Дружеството и която би била важна за акционерите и инвеститорите при вземането на обосновано инвеститорско решение.

Декларацията за корпоративно управление на дружеството към 31.12.2020 г. съгласно изискването на чл. 100н, ал. 8 във връзка с ал. 7 на ЗППЦК е представена като самостоятелен документ, представляващ неразделна част от настоящия доклад.

Докладът за изпълнение на „Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АДСИЦ“ към 31.12.2020 г., който е част от годишният финансов отчет на емитента, съгласно изискването на чл. 100н, ал. 4 т. 5 от ЗППЦК е представен като самостоятелен документ, представляващ неразделна част от настоящия доклад.

22.03.2021 г.

гр. София



Павел Бандилов, изпълнителен директор на

„БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ