

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

НА "БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" АДСИЦ,

ПРЕЗ ДЕВЕТМЕСЕЧИЕТО НА 2018 Г. СЪГЛАСНО ЧЛ.1000, АЛ.4, Т.2 ОТ ЗППЦК

1. Важни събития за "БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" АДСИЦ, настъпили през периода 01.01.2018 г. - 30.09.2018 г.

На 02.01.2018 г. „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АДСИЦ (старо наименование „АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ ЕАДСИЦ) е представило пред КФН, БФБ и обществеността Протокол от ОСА, проведено на 29.12.2017 г.

На 30.01.2018 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността междинен финансов отчет за четвъртото тримесечие на 2017 г.

На 27.02.2018 г. Дружеството 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, а именно: на 27.02.2018 г. в „Арко Фонд за недвижими Имоти“ ЕАДСИЦ е постъпило уведомление по чл. 19, параграф 1 от Регламент ЕС 596/2014, съгласно което Тармо Силд - в качеството си на член на 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 сделка, а именно продажба на 650 000 броя акции с право на глас от капитала на „Арко Фонд за недвижими Имоти“ АДСИЦ. Датата на сделката е 23.02.2018 г., а датата на сетълмент - 27.02.2018 г., като са осъществени две сделки: първа сделка за продажба на 170 000 броя акции при цена на една акция - 1,10 лв и втора сделка за продажба на 480 000 лв при цена на една акция - 1,00 лв или обща стойност на сделките 651 700 лв.

На 27.02.2018 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Уведомление по чл. 1486 ЗППЦК - Вътрешна информация по чл. 4 от Закона срещу финансови злоупотреби с финансови инструменти, както следва:

- 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.

- На 27.02.2018 г. на основание чл. 145, ал. 1 от ЗППЦК, Арко Вара 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 не притежава пряко или чрез свързани лица акции с право на глас или проценти от капитала на „Арко Фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ.

На 08.03.2018 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Вътрешна информация по Приложение 9 на Наредба № 2, че Съветът на директорите на „Арко Фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ 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. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността покана за извънредно ОСА, съгласно която 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 Съвета на директорите на дружеството. Предложение за решение: Общото събрание на акционерите освобождава като членове на Съвета на директорите 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 Съвета на директорите 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 Съвета на директорите на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ ЕАДСИЦ. Предложение за решение: Общото събрание на акционерите 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. Общото събрание на акционерите 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: Общото събрание на акционерите 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: Общото събрание на акционерите приема решение за промяна в обслужващото дружество както следва: Считано от датата на получаване на съответното разрешение от Комисията за финансов надзор 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: Общото събрание на акционерите 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: Общото събрание на акционерите приема решение за промяна в Устава на дружеството във връзка с промяната на адреса на управление след получаване на съответното разрешение на Комисията за финансов надзор.

На 15.03.2018 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността информация, че на 14.03.2018 г. в Търговския регистър е вписана прокура по партидата на „Арко Фонд за недвижими имоти“ ЕАДСИЦ, като 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. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността информация, че във връзка с указания, получени от Агенция по вписвания - Търговски регистър за невъзможност на обявяване на поканата за свиканото на 18.04.2018 г. Извънредно общо събрание на акционерите на дружеството, поради което насроченото за 18.04.2018 г. Общо събрание няма да бъде проведено. Съветът на директорите е предприел действия по свикване на ново извънредно заседание на Общото събрание, чиято дата и материали за него ще бъдат оповестени по предвидения в ЗППЦК и ТЗ ред и срокове. Новата дата на Общото събрание, която планира Съветът на директорите е 27.04.2018 г.

На 21.03.2018 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността покана за ИОСА, съгласно която 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 Съвета на директорите на дружеството. Предложение за решение: Общото събрание на акционерите освобождава като членове на Съвета на директорите Тармо Силд, Хилар-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 Съвета на директорите 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 Съвета на директорите на Арко Фонд за Недвижими Имоти ЕАДСИЦ. Предложение за решение: Предложение за решение: Общото събрание на акционерите 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. Общото събрание на акционерите 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: Общото събрание на акционерите 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: Общото събрание на акционерите приема решение за промяна в обслужващото дружество както следва: Считано от датата на получаване на съответното разрешение от Комисията за финансов надзор 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 No 137, бл. 1, ет. 2. 5. Приемане на решение за промяна в адреса на управление на дружеството. Предложение за решение: Общото събрание на акционерите 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 No 137, бл. 1, ет. 2. 6. Приемане на решение за промяна в Устава на дружеството. Предложение за решение: Общото събрание на акционерите приема решение за промяна в Устава на дружеството във връзка с промяната на адреса на управление след получаване на съответното разрешение на Комисията за финансов надзор.

На 21.03.2018 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Обявената Покана за ИОСА в търговския регистър.

На 30.03.2018 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Годишен одитиран финансов отчет към 31.12.2017 г.

На 04.04.2018 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността уведомление, че считано от 02.04.2018 г. е прекратен трудовия договор на г-н Йордан Лумбев като директор за връзки с инвеститорите на АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ЕАДСИЦ (ново наименование "БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" АДСИЦ) 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@bpdpl.com.

На 23.04.2018 г. Дружеството 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. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността уведомление със следното съдържание: Във връзка с проведеното на 27.04.2018 г. заседание на общото събрание на акционерите на "БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" АДСИЦ (старо наименование „АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ ЕАДСИЦ), са приети следните важните решения:

1. Общото събрание на акционерите прие решение за промяна в наименованието на дружеството на „БПД Индустириален Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ, което ще се изписва на латиница по следния начин - „BPD Industrial Real Estate Fund REIT.“
2. Общото събрание на акционерите освободи като членове на Съвета на директорите Тармо Силд, Хилар-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 Съвета на директорите на дружеството с 5-годишен мандат от вписване на решението в Търговския регистър към Агенцията по вписванията.
3. Общото събрание на акционерите прие решение относно възнагражденията на членовете на Съвета на директорите.
4. Общото събрание на акционерите прие решение за промяна в обслужващото дружество както следва: Считано от датата на получаване на съответното разрешение от Комисията за финансов надзор 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 No 137, бл. 1, ет. 2.
6. Общото събрание на акционерите 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 No 137, бл. 1, ет. 2.

7. Общото събрание на акционерите прие решение за промяна в Устава на дружеството след получаване на съответното разрешение на Комисията за финансов надзор.

8. Общото събрание на акционерите прие годишния доклад на Съвета на директорите за дейността на дружеството през 2017 г.

9. Общото събрание на акционерите прие одитирания годишен финансов отчет на дружеството за 2017 г. и одиторския доклад.

10. Общото събрание на акционерите прие доклада по изпълнение на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на дружеството за 2017 г.

11. Общото събрание на акционерите освободи от отговорност членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2017 г.

12. Общото събрание на акционерите прие представения Доклад за дейността на директора за връзки с инвеститорите през 2017 г.

13. Общото събрание на акционерите прие годишния доклад за дейността на одитния комитет за 2017 г.

14. Общото събрание на акционерите прие решение за избор на регистриран одитор на дружеството, който да извърши проверка и заверка на годишния финансов отчет за 2018 г.

15. Общото събрание на акционерите прие промени в Политиката за възнагражденията на членовете на СД

16. Общото събрание на акционерите избра нов одитен комитет на дружеството в следния състав: Анелия Петкова — Тумбева, Илиян Йорданов и Александър Ненков и определи мандата и възнаграждението на членовете му.

17. Общото събрание на акционерите прие статут на одитния комитет на дружеството.

18. Общото събрание на акционерите 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. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността протокол от проведеното на 27.04.2018 г. Извънредно Общо събрание на акционерите, протокол на мандатната комисия и списък на акционерите.

На 04.06.2018 г. Дружеството 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: тел. 0898257410 и 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 Съвета на директорите на дружеството: като членове на Съвета на директорите са заличени Тармо Силд, Цветослав Иванов Митев и Хилар-Пиитър Луитсалу и са вписани като членове на Съвета на директорите 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.

б. На 03.06.2018 г. в Търговския регистър са обявени и промените в Устава на дружеството, приет на Общо събрание на акционерите от 27.04.2018 г.

На 12.07.2018 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността уведомление за промяна в наименованието и съдебна регистрация, а именно: на 12.07.2018 г. с вписване № 20180712122418 в търговския регистър към Агенцията по вписванията при Министерството на правосъдието е отразена следната промяна по партидата на „БПД Индустиален фонд за недвижими имоти“ ЕАДСИЦ; от еднолично акционерно дружество със специална инвестиционна цел в акционерно дружество със специална инвестиционна цел.

На 26.07.2018 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността междинен финансов отчет към 30.06.2018 г.

На 15.08.2018 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността уведомление за промяна на обслужващо дружество, на основание чл. 17 от Регламент № 596/2014, че на 14.08.2018 г. „БПД Индустиален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ е получило Решение № 808-ДСИЦ от 14.08.2018 г. на Комисията за финансов надзор, по силата на което на основание чл. 15, ал. 1, вр. с ал. 2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и чл. 13, ал. 1, т. 6 от Закона за Комисията за финансов надзор е издадено одобрение за замяната на „Арко Инвест“ ЕООД с „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс 2“ ЕООД ЕИК 175102073 като обслужващо дружество по отношение на дейността на „БПД Индустиален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ.

На 21.08.2018 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 правно основание чл. 112б, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) относно увеличение на капитала на дружеството чрез първично публично предлагане на емисия варианти, а именно, че в изпълнение на изискванията на чл. 112б, ал. 1 от ЗППЦК и в установения в същата разпоредба срок, приложено е изпратен Протокол от заседание на Съвета на директорите на „БПД Индустиален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ, проведено на 20.08.2018 г., на което са взети решения, допълващи решенията от заседание на СД, проведено на 22.06.2018 г., относно увеличение на капитала на дружеството чрез емитиране на емисия безналични свободнопрехвърляеми варианти. За

инвестиционен посредник, който ще обслужва увеличението на капитала, е определено „Първа Финансова брокерска къща“ ЕООД.

2. Влияние на важните събития за Дружеството, настъпили през отчетния период върху резултатите във финансовия отчет.

Важните събития за Дружеството, настъпили през периода от 01.01.2018 г. до 30.09.2018 г., не са оказали влияние върху резултатите във финансовия отчет.

Към 30.09.2018 г. Дружеството отчита нулеви приходи от дейността, като общо разходите за дейността са на стойност 26 хил. лв., като се отчита нарастване от 13,04 % спрямо аналогичния период на 2017 г., когато стойността е 23 хил. лева.

Към 30.09.2018 г. дружеството отчита счетоводна загуба от дейността в размер на (29) хил. лв. при отчетена към 30.09.2017 г. печалба преди облагане с данъци в размер на 27 хил. лева.

Към 30.09.2018 г. общата сума на активите на дружеството е 553 хил. лв., т.е. активите намаляват с 11,80 % спрямо отчетната стойност към 30.09.2017 г. Стойността на собствения капитал е 553 хил. лв. и намалява с 11,52 % в сравнение с тази към 30.09.2017 г.

Към 30.09.2018 г. Дружеството отчита нулеви текущи и нетекущи пасиви, поради което интерпретацията на показателите за ликвидност и задлъжнялост няма икономически смисъл.

ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ НА ДРУЖЕСТВОТО КЪМ 30.09.2018 г.

Таблица 1

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕНТАБИЛНОСТ:	30.09.2018 г.	30.09.2017 г.
Рентабилност на Основния Капитал	-0,045	0,042
Рентабилност на Собствения Капитал (ROE)	-0,052	0,043
Рентабилност на Активите (ROA)	-0,052	0,043

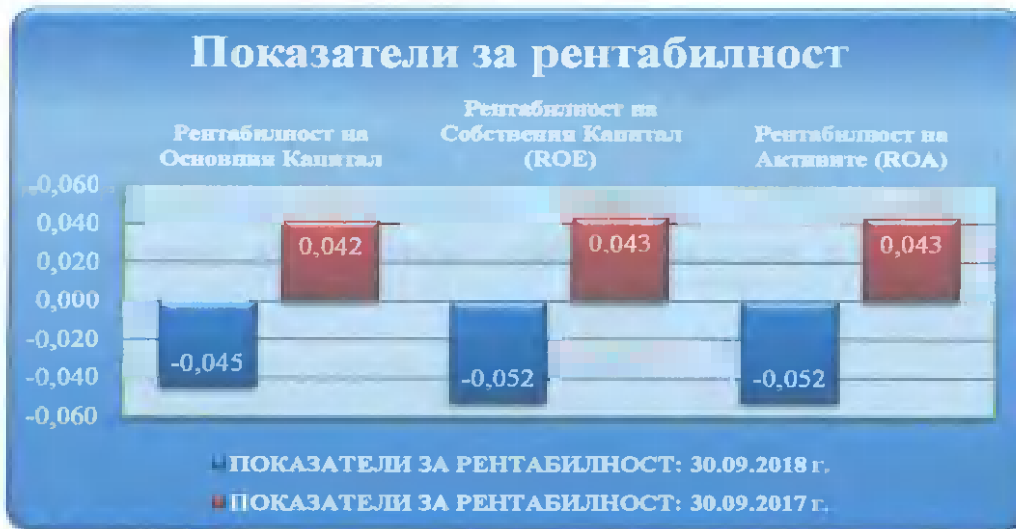


Таблица 2

ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ:	30.09.2018 г.	30.09.2017 г.
ЕБИТДА	-25	-23
ЕБИТ	-26	-23



3. Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено "БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" АДСИЦ през следващия финансов период

Акционерите на Дружеството 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 3

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. Политическите рискове за България в международен план са свързани с поетите ангажименти 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. България, както и другите държави – членки на ЕС от региона, продължава да бъде сериозно засегната от общеевропейския проблем с интензивния бежански поток от Близкия изток. Други фактори, които също влияят на този риск, са евентуалните законодателни промени и в частност тези, касаещи стопанския и инвестиционния климат в страната.</p>
ОБЩ МАКРОИКО	<p>По данни на Националния статистически институт през септември 2018 г. общият показател на бизнес климата намалява с 1.5 пункта в сравнение с</p>

НОМИЧЕСК
И РИСК

предходния месец в резултат на по-неблагоприятния бизнес климат в строителството и сектора на услугите.

Фиг. 1. Бизнес климат - общо



Източник: НСИ

Съставният показател „бизнес климат в промишлеността“ запазва нивото си от предходния месец. Промислените предприемачи оценяват настоящата производствена активност като благоприятна. Според тях обаче осигуреността на производството с поръчки е намалена, което е съпроводено и с понижени очаквания за дейността на предприятията през следващите три месеца. Основните фактори, затрудняващи бизнеса, продължават да бъдат свързани с несигурната икономическа среда и недостига на работна сила. Относно продажните цени в промишлеността преобладаващите очаквания на мениджърите са те да останат без промяна през следващите три месеца. По данни на Националния статистически институт през юни съставният показател „бизнес климат в строителството“ се понижава с 5.8 пункта, което се дължи на изместване на оценките и очакванията на строителните предприемачи за бизнес състоянието на предприятията от „по-добро“ към запазване на „същото“. Същевременно мненията им относно строителната активност през последните три месеца, както и очакванията им за следващите три месеца, са по-неблагоприятни. Недостигът на работна сила, несигурната икономическа среда и конкуренцията в бранша остават основните проблеми за развитието на

дейността. По отношение на продажните цени в строителството мениджърите предвиждат запазване на тяхното равнище през следващите три месеца. По данни на Националния статистически институт съставният показател „бизнес климат в търговията на дребно“ остава приблизително на нивото си от август (фиг. 10 от приложението). Оценките на търговците на дребно за обема на продажбите през последните три месеца са благоприятни, като и в прогнозите им за следващите три месеца се отчита известно подобрение. Основните пречки за развитието на бизнеса продължават да бъдат свързани с конкуренцията в бранша, несигурната икономическа среда и недостатъчното търсене. Относно продажните цени търговците очакват те да останат без промяна през следващите три месеца. По данни на Националния статистически институт през юни съставният показател „бизнес климат в сектора на услугите“ намалява с 1.7 пункта главно поради изместване на оценките на мениджърите за настоящото бизнес състояние на предприятията от „по-добро“ към запазване на „същото“. Мненията им относно настоящото търсене на услуги са резервирани, като и очакванията за следващите три месеца се влошават. Най-сериозните затруднения за дейността остават конкуренцията в бранша и несигурната икономическа среда, като през последния месец се отчита засилване на негативното въздействие на първия фактор. По отношение на продажните цени в сектора на услугите мениджърите предвиждат запазване на тяхното равнище през следващите три месеца. Икономическата оценка на Управителния съвет на Европейската Централна Банка към 13 септември 2018 г. отчита, че продължава широкообхватния растеж на икономиката в еврозоната независимо от известното забавяне след високия растеж, осъществен през 2017 г. През второто тримесечие на 2018 г. БВП в реално изражение на еврозоната нарасна на тримесечна база с 0,4%, както и през първото тримесечие. Мерките на ЕЦБ по паричната политика продължават да подкрепят вътрешното търсене. Частното потребление е подкрепяно от увеличаващата се заетост (която на свой ред отчасти отразява вече извършени реформи на пазара на труда), както и от повишаващите се заплати. Бизнес инвестициите са стимулирани от благоприятните условия

	<p>на финансиране, от растящата рентабилност на предприятията и от стабилното търсене. Жилищните инвестиции остават големи. В допълнение се очаква разрастването на икономическата активност в световен мащаб да продължи и така да даде тласък на износа на еврозоната. Според макроикономическите прогнози на експертите на ЕЦБ от септември 2018 г. се предвижда БВП на еврозоната в реално изражение да нарасне годишно с 2,0% през 2018 г., с 1,8% през 2019 г. и с 1,7% през 2020 г. В сравнение с макроикономическите прогнози на експерти от Евросистемата от юни 2018 г. прогнозата за растежа на реалния БВП е ревизирана леко надолу за 2018 г. и 2019 г. главно поради по-ниския принос на външното търсене. Макар че рисковете, свързани с нарастващия протекционизъм, уязвимите звена на нововъзникващите пазари и колебанията на финансовите пазари станаха по-отчетливи напоследък, рисковете относно прогнозата за растежа на еврозоната все още могат да се оценят като до голяма степен цялостно балансирани.</p>
ЛИХВЕН РИСК	<p>Лихвеният риск е свързан с възможни, евентуални, негативни промени в лихвените нива, установени от финансовите институции на Република България. На своето заседание по паричната политика на 13 септември 2018 г. Управителният съвет на ЕЦБ излезе със заключението, че постъпващата информация, включително макроикономическите прогнози на експертите на ЕЦБ от септември 2018 г., като цяло потвърждават неговата предходна оценка за протичащ широкообхватен подем на икономиката на еврозоната и постепенно повишаване на инфлацията. Процесът на укрепване на икономиката продължава да затвърждава увереността на Управителния съвет, че инфлацията и занапред ще се доближава устойчиво до целевото си равнище и процесът ще продължи дори след постепенното преустановяване на нетните покупки на активи. Същевременно несигурността, свързана с нарастващия протекционизъм, уязвимите звена на нововъзникващите пазари и колебанията, наблюдавани на финансовите пазари, напоследък се проявиха по-отчетливо. Ето защо все още е необходима политика на значително парично стимулиране, която да</p>

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, както 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 си равнище.



*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 %. Индексът на потребителските цени за юли 2018 г. спрямо юни 2018 г. е 100.7%, т.е. месечната инфлация е 0.7%. Инфлацията от началото на годината (юли 2018 г. спрямо декември 2017 г.) е 1.7%, а годишната инфлация за юли 2018 г. спрямо юли 2017 г. е 3.5%. Средногодишната инфлация за периода август 2017 - юли 2018 г. спрямо периода август 2016 - юли 2017 г. е 2.4%. Хармонизираният индекс на потребителските цени за юли 2018 г. спрямо юни 2018 г. е 101.0%, т.е. месечната инфлация е 1.0%. Инфлацията от началото на годината (юли 2018 г. спрямо декември 2017 г.) е 2.5%, а годишната инфлация за юли 2018

	<p>г. спрямо юли 2017 г. е 3.6%. Средногодишната инфлация за периода август 2017 - юли 2018 г. спрямо периода август 2016 - юли 2017 г. е 1.9%. Индексът на потребителските цени за август 2018 г. спрямо юли 2018 г. е 100.1%, т.е. месечната инфлация е 0.1%. Инфлацията от началото на годината (август 2018 г. спрямо декември 2017 г.) е 1.8%, а годишната инфлация за август 2018 г. спрямо август 2017 г. е 3.5%. Средногодишната инфлация за периода септември 2017 - август 2018 г. спрямо периода септември 2016 - август 2017 г. е 2.6%. Хармонизираният индекс на потребителските цени за август 2018 г. спрямо юли 2018 г. е 100.3%, т.е. месечната инфлация е 0.3%. Инфлацията от началото на годината (август 2018 г. спрямо декември 2017 г.) е 2.8%, а годишната инфлация за август 2018 г. спрямо август 2017 г. е 3.7%. Средногодишната инфлация за периода септември 2017 - август 2018 г. спрямо периода септември 2016 - август 2017 г. е 2.1%. Индексът на потребителските цени за септември 2018 г. спрямо август 2018 г. е 100.3%, т.е. месечната инфлация е 0.3%. Инфлацията от началото на годината (септември 2018 г. спрямо декември 2017 г.) е 2.1%, а годишната инфлация за септември 2018 г. спрямо септември 2017 г. е 3.6%. Средногодишната инфлация за периода октомври 2017 - септември 2018 г. спрямо периода октомври 2016 - септември 2017 г. е 2.7%. Хармонизираният индекс на потребителските цени за септември 2018 г. спрямо август 2018 г. е 99.7%, т.е. месечната инфлация е минус 0.3%. Инфлацията от началото на годината (септември 2018 г. спрямо декември 2017 г.) е 2.5%, а годишната инфлация за септември 2018 г. спрямо септември 2017 г. е 3.6%. Средногодишната инфлация за периода октомври 2017 - септември 2018 г. спрямо периода октомври 2016 - септември 2017 г. е 2.3%.</p>
ВАЛУТЕН РИСК	<p>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.</p>

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 постъпления и от вида на валутата на потенциалните заеми на дружеството. 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. По предварителни данни на БНБ от

	<p>26.09.2018 г. брутният външен дълг в края на юли 2018 г. е 33 648 млн. евро (63,7 % от БВП), което е с 250,6 млн. евро (0,8 %) повече в сравнение с края на 2017 г. (33 397,3 млн. евро, 66.2% от БВП). Дългът нараства със 172 млн. евро (0,5 %) спрямо юли 2017 г. (33 475,9 млн. евро, 66.4% от БВП). В края на юли 2018 г. дългосрочните задължения са 25 745,1 млн. евро (76.5 % от брутния дълг, 48,8 % от БВП), като нарастват със 149,7 млн. евро (0,6 %) спрямо края на 2017 г. (25 595,3 млн. евро, 76,6 % от дълга, 50.8% от БВП). Дългосрочният дълг намалява със 123 млн. евро (0,5 %) спрямо юли 2017 г. (26 868 млн. евро, 51,3% от БВП). Краткосрочните задължения възлизат на 7 902,9 млн. евро (23,5% от брутния дълг, 15 % от БВП) и нарастват със 100,9 млн. евро (1.3 %) спрямо края на 2017 г. (7 802 млн. евро, 23,4% от дълга, 15,5% от БВП). Краткосрочният външен дълг нараства с 295 млн. евро (3,9 %) спрямо юли 2017 г. (7 607,9 млн. евро, 15,1 % 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 неблагоприятно на неговата печалба. Системата на данъчно облагане в България все още се развива, в резултат на което може да възникне противоречива данъчна практика.</p>

НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

Специфичните рискове намират проявление и са свързани с конкретната сфера на дейност на Дружеството, а именно: изграждане, покупко-продажба и експлоатация на недвижими имоти. 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 отчетния период на 2018 г.

През отчетния период дружеството не е сключвало големи сделки със свързани лица.

29.10.2018 г.



Павел Петров Бандилов,



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