

**БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ****ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА  
НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АДСИЦ ЗА ФИНАНСОВАТА 2019 г.**

*Настоящият доклад за дейността е изготвен в съответствие с разпоредбите на чл. 39 от Закона за счетоводството, чл. 100н, ал. 7 и ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа и Приложения № 10 към чл. 32, ал. 1, т. 2 от Наредба № 2 от 17.02.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация*

**I. Обща информация за Дружеството.**

Наименованието на дружеството е „БПД индустриален фонд за недвижими Имоти“ АДСИЦ (Дружеството) (с еквивалент на изписване на латиница BPD Industrial Real Estate Fund REIT (Real Estate Investment Trust). Имало е едно изменение в наименованието от учредяването до текущия момент, като предишното наименование е било „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ, а промяната в наименованието се е осъществила на 03.06.2018 г.

Дружеството е учредено на 31.07.2015 г. в България и е със седалище в гр. София, адрес на управление: гр. София, р-н Лозенец, ул. Филип Кутев 137, бл. 1, ет. 2, тел.: +359 (0)2 8681374, електронна страница в интернет: <http://www.bpdreit.com/> и адрес на електронна поща: [iro@bpdplc.com](mailto:iro@bpdplc.com). Дружеството е вписано в Търговския регистър на Агенцията по вписванията с единен идентификационен код (ЕИК) 203645531. Дружеството извършва дейност като такова със специална инвестиционна цел, въз основа на получен от Комисията за финансов надзор (КФН) Лиценз № 992-ДСИЦ от 28.12.2015 г.

Основната дейност на Дружеството е инвестиране на средства, набрани чрез емитирането на ценни книжа, в недвижими имоти, посредством закупуване на право на собственост и други вещни права върху тях, и извършване на реновации, с цел препродажба, предоставяне за управление или отдаване под наем. По Устав Дружеството може да придобива активи без ограничения във вида, типа или стойността на недвижимите имоти, но при спазване на приложимите разпоредби на българското законодателство, като Емитентът се е фокусирал върху индустриалния сегмент на

Заверено  
с доклад

05/65  
Маргариета  
Спиридонова  
Регистриран одитор



## БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ

българския пазар. С оглед на това, Дружеството функционира в силно конкурентна среда, като всички инвеститори в индустриални недвижими имоти в страната могат да се приемат за негови конкуренти, доколкото те се стремят към реализиране на успешни проекти и максимизиране на стойността на печалбата.

На 12.08.2019 г. по партидата на дружеството в Търговския регистър към Агенцията по вписванията е обявено увеличение на капитала на дружеството от 650 000 на 2 650 000 лв., разпределен в 2 650 000 броя безналични поименни акции, всяка една с номинал 1 (един) лев. Промяната в броя на акциите, на които е разпределен капиталът на дружеството е вписана в Търговския регистър на 21.08.2019 г.

Дружеството е мажоритарна собственост на „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс“ ООД, което притежава 99.43% от акционерния му капитал. „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс“ ООД е собственост на регистрираното в Люксембург „ХИФА Холдинг“ С.а р.л., което контролира 100% от капитала му, като притежава пряко 76.62% и 23.38% непряко чрез „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс 8“ ЕООД. Крайният собственик на „ХИФА Холдинг“ С.а р.л. е физическото лице г-н Джоузеф Чарлс Луис, с 97% непряк контрол.

Дружеството е публично дружество по смисъла на Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и като такова ценните му книжа се търгуват на регулиран пазар на „Българска фондова борса“ АД, сегмент за дружества със специална инвестиционна цел. Борсовият код на емисията акции, емитирани от Дружеството е 28R.

В съответствие с изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ), Дружеството има едностепенна система на управление. Съветът на директорите (за краткост СД) на Дружеството се състои от трима членове, който през отчетния период е в състав:

- Павел Петров Бандилов – изпълнителен директор
- Илиян Лозанов Йорданов – Прокурист и неизпълнителен член на СД
- Бойко Христов Бойков – независим член на СД

Банка депозитар на Дружеството е „Уникредит Булбанк“ АД.

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

стр. 2

**БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ****Информация за обслужващото дейността на „БПД Индустириален Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ дружество:**

След промяната на собствеността на бившето „Арко Фонд за недвижими имоти“ ЕАДСИЦ (понастоящем „БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ) през февруари 2018 г., новият мажоритарен собственик „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс“ ООД предприема поетапни действия по въвеждане на нова политика за развитието на компанията, която включва промяна на състава на СД и на обслужващото дружество, промяна на профила на недвижимите имоти, в които АДСИЦ ще инвестира заанапред, а именно – главно в индустриални имоти на територията на цялата страна, както и в развиване на логистични паркове и центрове.

Общото събрание на акционерите на Дружеството, проведено на 27.04.2018 г., определя „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс 2“ ЕООД за дружество, което да поеме функциите на обслужващо дружество след надлежното одобрение от страна на КФН.

С решение № 808-ДСИЦ от 14.08.2018 г. КФН е одобрила замяната на „АРКО ИНВЕСТ“ ЕООД като обслужващо дружество с „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс 2“ ЕООД.

„Бългериън Пропърти Девелъпмънтс 2“ ЕООД, ЕИК 175102073 е със седалище и адрес на управление гр. София 1407, район Лозенец, ул. „Филип Кутев“ № 137, бл. 1, ет. 2. Капиталът на „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс 2“ ЕООД (за краткост БПД 2) е в размер на 42 000 000 лева, разпределен в 42 000 дяла, всеки от които в размер от 100 лв. Едноличен собственик на капитала на „БПД 2“ е „ХИФА Холдинг“ С.а р.л., Люксембург. Дружеството се управлява заедно и поотделно от Филип Атанасов Пашов и Минко Василев Борджукков.

Предметът на дейност на БПД 2 включва: покупка и продажба на недвижими имоти, проучване, проектиране, строителство, управление на недвижими собствениности и на проекти, свързани с недвижими собствениности, изграждане на сгради с цел продажба и отдаване под наем, търговия със строителни материали, вътрешно и външно търговска дейност, мениджърски и консултантски услуги, търговско посредничество, представителство и агентство на местни и чуждестранни физически и юридически лица, рекламна и информационна дейност, операции по реекспорт, транспортни и спедиторски



## БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ

услуги в страната и чужбина, търговия, както и всяка друга дейност, незабранена със закон.

БПД 2 наред с всички останали дружества в България от групата на БПД е част от международна компания - групата Тависток - частна инвестиционна компания, основана от инвеститора Джоузеф Люис преди повече от 40 години.

От 2006 г. БПД 2 притежава и обслужва свой собствен индустриален имот в южната част на гр. София, разпростиращ се върху 93 000 кв.м. Имотът представлява бивш Винзавод, с РЗП на сградите в него около 28 500 кв.м. Общият обем РЗП съставлява складови и офисни площи и е постоянно отдаден на почти 100%, наред с част от свободната земя в рамките на имота. Клиентите на БПД 2, с които са сключени договори за наем, са в диапазона 100-120 клиента средно-месечно за периода от 2007г. до настоящия момент (към 31.12.2019 г.) До момента БПД 2 извършва самостоятелно обслужването, поддръжката и управлението на собствения си недвижими имот (бивш Винзавод) и извършва строежи и подобрения в него. БПД 2 намира наематели, води преговори с тях и подготвя имотите за предаване в уговореното състояние; осъществява контактите с наемателите, сключва договори, включително събира наемната цена. Освен това следи за точното изпълнение на всички други задължения по наемните договори; следи за състоянието на недвижимите имоти; извършва всички поправки в тях, освен тези, които наемателите са длъжни да правят за своя сметка; заплаща всички данъци, такси, застраховки и консумативи. БПД 2 води счетоводна и друга отчетност, кореспонденция, консултации. БПД 2 е дружество, което се стреми да прилага европейските стандарти за фасилити мениджмънт, а именно:

- Управление и надзор на всички подизпълнители, срещи и преговори с тях, включително оценки;
- Системна поддръжка (мониторинг) и инженеринг на надеждността на материалните активи и имоти, вкл. управление на договори за планирана/превантивна и реактивна/ аварийна поддръжка на сгради, оборудване и съоръжения;



**БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД СИЦ**

- Отговаря за спазване на законовите разпоредби, налага актуална политика в съответствие със приложимото законодателство, осигурява съответствие с всички стандарти и добри практики;
- Отговаря за здравето и безопасността на работното място - осигурява мерки за намаляване на рисковете и всички превантивни и коригиращи действия, в т.ч. и застраховки „Гражданска отговорност“;
- Участие при развитието на нови инвестиционни проекти;
- Участие при придобиване на активи и/или продажбата на такива;
- Финансово планиране на годишна и средносрочна база, както и на ниво конкретна задача - планиране, бюджетиране, отчитане, изчисления, анализ и бенчмаркинг;
- Оптимизиране на оперативните и капиталови разходи.

Съгласно сключения на 03.07.2018 г. Договор между Дружеството и БПД 2 предметът на договора за обслужване на дейността включва:

*„Чл. 1. (1) ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ („БПД Индустиален фонд за недвижими имоти“ АД СИЦ) в качеството си на дружество със специална инвестиционна цел по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) възлага, а ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО („БПД 2“ ЕООД), срещу заплащане на уговореното възнаграждение, приема да изпълнява функции на обслужващо дружество по смисъла на чл. 18 от ЗДСИЦ, по-конкретно:*

- 1. да извършва проучване на недвижими имоти и вещни права – собственици; статут; наличие на тежести; правни и други ограничения, на които се подчиняват, с цел придобиване или извършване на други разпоредителни сделки с тях от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ;*
- 2. да изготвя предложения за покупка от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ на право на собственост и/или ограничени вещни права върху недвижими имоти по ал. 2;*
- 3. да изготвя предложения за продажба или замяна при определени условия на имотите по ал. 2;*

**БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД СИЦ**

4. да извършва всички необходими подготвителни действия по покупка и отдаване на имотите под наем или по тяхната продажба или замяна, както и по предоставяне на логистични услуги;
5. да дава препоръки на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ относно мерките, които по преценка на ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО са необходими за запазване на доброто състояние на имотите на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ;
6. при поискване от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ да консултира или да прави предложения относно инвестиране на свободните средства на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ;
7. да извършва необходимите действия по поддръжката и управлението на всички придобити от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ имоти, включително чрез:
- 7.1. посредничество при сключването на договори за наем на имотите и за предоставяне на логистични услуги;
- 7.2. събиране на плащания по договори за наеми и договори за предоставяне на логистични услуги;
- 7.3. поддържане на инфраструктурата в имотите;
- 7.4. осъществяване на правно обслужване и защита интересите на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ.
8. да осъществява контрол върху изпълнението на договорите по т. 7.1 и състоянието на имотите на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ, в т.ч. да предприема действия за прекратяване на договорите и реализиране на отговорността по тях в случай на неизпълнение; да извършва дейности, свързани с принудително събиране на вземания, произтичащи от договорите;
9. да води и съхранява цялата счетоводна и друга отчетност на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ, включително да извършва ежемесечно осчетоводяване на първичните счетоводни документи, представени му от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ, в съответствие с изискванията на действащите нормативни актове и възприетата счетоводна политика на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ, както и да съставя предвидените в законодателството месечни, тримесечни и годишни

**БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ**

финансови отчети на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ, като отговаря за годишното приключване и одитиране на финансовите отчети и за изготвяне на счетоводните справки към тях;

10. да предоставя финансови консултации във връзка с дейността на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ, включително да изготвя кредитни обосновки за инвестиционни кредити, да прави консултации относно избор на банка-заемодател и да подготвя необходимата кредитна документация за сключване на договор за заем;

11. да води и съхранява кореспонденцията на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ във връзка с горните дейности;

12. при поискване от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ да извършва анализ на пазара на недвижими имоти във връзка с възможността ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ да придобива право на собственост и ограничени вещни права върху недвижими имоти.

13. да извършва други необходими дейности във връзка с осъществяването на инвестиционните цели на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ и управлението на притежаваните от него имоти.

Дружеството е използвало услугите на оценителска фирма „МАРК-ФРП КОНСУЛТ“ ЕООД, със седалище по регистрацията в гр. Баня, област София (столица), ул. Стефан Стамболов“ 40 А, с ЕИК 175084718, с адрес за кореспонденция: гр. София, ул. „Султан тепе“ № 1А, ап. 7, представлявано от Фантина Рангелова, за изготвяне на пазарна оценка на имот в гр. Бургас, който е придобит от Дружеството на 21.05.2019 г. Оценката е част от пакета документи, представляващи писмени материали по чл. 223, ал. 4 от ТЗ за проведеното на 15 януари 2019 г. извънредно общо събрание на акционерите на Дружеството.

Във връзка с проведеното на 10.09.2019 г. извънредно общо събрание на акционерите на Дружеството за даване на предварително одобрение и съгласие по реда на чл. 114, ал. 1 и следващите от ЗППЦК, публичното дружество да придобие недвижим имот в гр. Варна, представляващ обособена част от „Логистичен парк Варна“ -складова база А-3, намиращ се в гр. Варна, ул. Перла 26, с идентификатор 10135.3514.130.101, със застроена площ 2 063 кв. м. и РЗП 2 419 кв. м., от „Варна Лоджистикс“ ЕАД с ЕИК 175127692, ДСИЦ е използвало услугите на оценителска фирма – „ПАЛАД“ ЕООД, със



## БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ

седалище и адрес на управление в гр. Варна, бул. „Владислав Варненчик“ № 8, ЕИК 103187499, представлявано от Добромил Петров Добрев, независим оценител, притежаващ Сертификат № 100100067/14.12.2009 г. на Камарата на независимите оценители в България и Сертификат № 300100036/14.12.2009 г. Изготвената оценка е част от пакета документи, представляващи писмени материали по чл. 223, ал. 4 от ТЗ за проведеното на 10 септември 2019 г. извънредно общо събрание на акционерите на Дружеството.

Съгласно изискването на чл. 43а и сл. от Наредба № 2 на КФН, във връзка с чл.100г, ал. 3 от ЗППЦК, Дружеството разкрива регулираната информация пред обществеността чрез избрана информационна медия. Цялата информация, предоставена на медията в пълен нередактиран текст е налична на интернет адрес: [www.investor.bg](http://www.investor.bg). Изискуемата информация се представя на КФН чрез единната система за представяне на информация по електронен път, изградена и поддържана от КФН – e-Register. Тя е достъпна за обществеността на интернет адрес: [www.fsc.bg](http://www.fsc.bg) (секция „Новини от e-Register“). Цялата корпоративна информация е налична и на интернет страницата на Дружеството на адрес: [www.bpdreit.bg](http://www.bpdreit.bg)

Като дружество със специална инвестиционна цел, Дружеството функционира като своеобразна колективна схема за инвестиране в недвижими имоти. В частност дружеството ще придобива недвижими имоти с парични средства, които набира срещу издаване на ценни книжа. Банката депозитар съхранява паричните средства на Дружеството и има определени контролни функции върху неговите операции.

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

Към края на отчетния период Дружеството е придобило недвижим имот в гр. Бургас, собственост на „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс 1“ ЕООД, със следните параметри: урегулиран поземлен имот с идентификатор 07079.3.2088, гр. Бургас, Шосеен път, район 5-ти километър, с площ 15 999 кв. м., състоящ се от имоти 6 и 7, които са обединени в УПИ – III. За целта, на 15.01.2019 г. е проведено извънредно общо събрание на акционерите, което е издало одобрение по реда на чл. 114 и следващите от ЗППЦК относно придобивната сделка. Пълната информация относно описваната сделка за покупко-продажба е представена в мотивирания доклад по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК и в



**БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД СИЦ**

самото решение на ИОСА, а документите, обективиращи посочената информация са разпространени публично в законоустановените за това срокове съответно от 30 дни преди откриването на събранието и 3 работни дни след провеждането на ИОСА на КФН, БФБ, обществеността и на сайта на дружеството. Цялата информация за придобивната сделка е оповестена на КФН и обществеността, както и на интернет страницата на дружеството на 22.05.2019 г.

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

Във връзка с взетото решение от страна на общото събрание на акционерите, с нотариален акт за покупко-продажба, вписан на 12.11.2019 г. в службата по вписванията, гр. Варна, с вх. № 30078 от 12.11.2019 г., Дружеството е придобило сградата А3 в град Варна, кв. „Западна промишлена зона“ с площ 2 063 кв. м. Сградата е с общо РЗО 2 419 кв.м. - е на два надземни етажа, състояща се от склад с РЗП 1 776.81 кв.м., шоурум - първо ниво от 286.62 кв.м. и второ ниво от 355.37 кв.м. или общо шоурум РЗП 641.99 кв.м.

В изпълнение на ангажимента си по чл. 17, ал. 2 от ЗДСИЦ, изречение първо, по отношение на придобитата от „Дружеството сграда е сключена застрахователна полица „Всички рискове – щети на имущество и прекъсване на дейността“ № 19900BA0032, издадена от Застрахователна компания „Уника“ АД. Периодът на застрахователното покритие е от 00:00 часа на 20.11.2019 г. до 24:00 часа на 19.11.2020 г.

През 2018 г., Дружеството е издало емисия деривативни финансови инструменти с базов актив акции, а именно – 299 000 000 варианти със срок 5 години, които са изцяло записани и заплатени. Подписката за упражняване на варианти чрез записване на акции

## БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ

от увеличение на капитала на дружеството започна на 11.07.2019 г. и завърши на 01.08.2019 г. В резултат на проведената подписка за упражняване на варианти, бяха упражнени и записани 2 000 000 (два милиона) броя безналични, свободно прехвърляеми, поименни акции, с емисионна стойност от 1 лев всяка, както и заплатени. На 12.08.2019 г., по партидата на Дружеството в търговския регистър към Агенцията по вписванията е обявена промяна в размера на капитала на Дружеството от 650 000 броя акции на 2 650 000 лв., разпределен в съответния брой акции, с номинал 1 лев всяка.

Финансирането на сделката по придобиването на описания недвижим имот в гр. Варна, се осъществи от средствата, набрани от увеличението на капитала на „Дружеството.

### III. Корпоративни събития през отчетната 2019 г.

На **16.01.2019 г.** Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Протокол от ОСА, проведено на 15.01.2019 г.

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

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

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

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

На **22.05.2019 г.** Дружеството е уведомило КФН и обществеността, че в изпълнение на решение на извънредното ОСА на Дружеството взето на 15.01.2019 г., на 21.05.2019г. Дружеството е придобило недвижим имот – поземлен имот с площ 15 999 кв.м. в гр. Бургас, местност Шосеен път, обл. Бургас, с идентификатор 07079.3.2088, от „Български Пропърти Девелпмънтс 1“ ЕООД за сумата от 650 000 лв. Нотариалният акт за покупко-

**БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ**

продажбата е вписан в Службата по вписванията, гр. Бургас в том XVIII, акт 97 от 2019 г. Вписването е с вх. № 6069 от 21.05.2019 г.

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

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

На **04.07.2019 г.** Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Съобщение по чл. 92а от ЗППЦК относно увеличение на капитала на Дружеството със следното съдържание:

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

Капиталът на Дружеството да бъде увеличен, на основание чл. 195 от ТЗ чрез упражняване на правата на притежателите на варанти, издадени от „БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ, ISIN код BG9200001188, чрез записване на акции от бъдещо увеличение на капитала чрез издаване на до 299 000 000 (двеста деветдесет и девет милиона) броя обикновени, поименни, безналични акции, с право на глас, с

**БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ**

номинална стойност 1 лев всяка и емисионна стойност 1.00 лв. за една акция, под условие, че акциите от увеличението бъдат записани от притежателите на варианти. Увеличението на капитала ще се извърши чрез упражняване на до 299 000 000 броя безналични, свободно прехвърляеми варианти от емисия с ISIN код BG9200001188, при изразено желание за упражняване от страна на притежателите на варианти.

Съветът на Директорите (наричан за краткост „СД“) на „БПД Индустиален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ е определил „Първа Финансова брокерска къща“ ЕООД за инвестиционен посредник, който да обслужи увеличението на капитала на „БПД Индустиален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ и записването на акции, които ще бъдат издадени от Дружеството срещу упражняване на емисия варианти с ISIN код BG9200001188.

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

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

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

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



**БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД СИЦ**

посредник. Тази дата е и Началната дата, на която могат да бъдат упражнени вариантите чрез записване на акции.

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

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

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

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

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

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

- Физическите лица подават заявките лично, като се легитимират чрез документ за самоличност, копие от който се прилага към заявката, или чрез пълномощник, който

**БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ**

се легитимира с нотариално заверено изрично пълномощно и документ за самоличност. Инвестиционният посредник задържа за своя архив пълномощното, както и заверено копие от представения документ за самоличност.

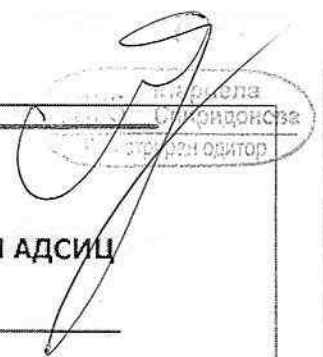
Заявката за записване на акции се подава всеки работен ден по време на срока за упражняване на вариантите, до инвестиционния посредник, обслужващ увеличението на капитала, както следва: „Първа финансова брокерска къща“ ЕООД, гр. София, район Триадница, ул. Енос № 2, ет. 4 и 5, представлявано от Надежда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

Едновременно с подаването на заявлението за записване на акции, вариантопритежателите подават пред инвестиционния посредник и нареждане за блокиране на вариантите, заявени за упражняване, от страна на Централен депозитар АД. По искане на инвестиционния посредник, до който е подадена заявката за записване на акции, „Централен депозитар“ АД блокира съответния брой варианти, по клиентска подметка.

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

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

В срок от 3 дни от приключването на подписката дружеството Емитент ще уведоми Комисията за финансов надзор за провеждането на подписката и резултатите от нея, в т.ч. за затруднения и спорове при упражняването на вариантите и записването на

**БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ**

акциите, както и точния размер на увеличаването на капитала в следствие на упражняване на варанти чрез записване на акции.

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

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

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

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

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

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

Най-пълна и изчерпателна информация за предлаганите ценни книжа и за техния емитент може да бъде получена от Проспекта за публично предлагане на варанти на „БПД Индустиален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ, който ще бъде предоставен на разположение за срока на валидност на Проспекта на интернет страниците на „БПД Индустиален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ ([www.bpdreit.com](http://www.bpdreit.com)) и на инвестиционния посредник ([www.ffbh.bg](http://www.ffbh.bg)). Проспектът и друга приложима информация също така ще бъдат на разположение на обществеността на хартиен носител за срока



## БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ

на валидност на проспекта на адреса на упълномощения инвестиционен посредник „Първа финансова брокерска къща“ ЕООД в гр. София, ул. „Енос“ № 2.

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

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

„Съветът на директорите на „БПД Индустриален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ, гр. София, с ЕИК 203645531, на основание чл. 223, ал. 1 от Търговския закон, чл. 115 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа и чл. 33, ал. 1 от Устава на дружеството, свиква извънредно общо събрание на акционерите на „БПД Индустриален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ на 10.09.2019 г. от 10.00 часа в гр. София, ул. „Филип Кутев“ № 137, адм. сграда 1, ет. 2, при следния дневен ред и предложения за решения:

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



**БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ**

кв.м., от „Варна Лоджистикс“ ЕАД с ЕИК 175127692, със седалище и адрес на управление гр. София 1407, район Лозенец, ул. „Филип Кутев“ № 137, административна сграда 1, ет. 2, представлявано от изпълнителния директор Филип Атанасов Пашов, за сумата от 1 450 000 лв. (един милион и четиристотин и петдесет хиляди лева) без ДДС, която сделка е в полза и на двете страни.“

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

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

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

На **12.08.2019** г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Уведомление за вписано в търговския регистър по партидата на дружеството увеличение на капитала на Дружеството със следното съдържание: с вписване № 20190812134834 от 12.08.2019 г. на търговския регистър към Агенцията по вписванията е направена промяна в размера на капитала, като е увеличен от 650 000 лв. на

2 650 000 лв., разпределен в съответния брой обикновени, поименни, безналични акции, с право на един глас, всяка една.

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