

**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**  
**НА „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АДСИЦ,**  
**КЪМ 30.06.2021 г. СЪГЛАСНО ЧЛ.1000, АЛ.4, Т.2 ОТ ЗППЦК**

**I. Обща информация за Дружеството.**

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

Дружеството е учредено на 31.07.2015 г. в България и е със седалище в гр. София и адрес на управление: гр. София, р-н Лозенец, ул. Филип Кутев 137, бл. 1, ет. 2, тел.: +359 (0)2 8681374, телефон на директора за връзки с инвеститорите: +359 (0)2 9882413, електронна страница в интернет: <http://www.bpdreit.com/> и адрес на електронна поща: [iro@bpdplc.com](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 българския пазар. С оглед на това, Дружеството функционира в силно конкурентна среда, като всички инвеститори в индустриални недвижими имоти в страната могат да се приемат за негови конкуренти, доколкото те се стремят към реализиране на успешни проекти и максимизиране на стойността на печалбата.

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

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

Дружеството притежава статут на публично 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 BPD.

В съответствие с изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС), Дружеството има едностепенна система на управление. Съветът на директорите (за краткост „СД“) на Дружеството се състои от трима членове, които 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.

**Информация за третото лице, обслужващо 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 третото лице (т.нар. „обслужващо дружество“), промяна на профила на недвижимите имоти, в които АДСИЦ ще инвестира занапред, а именно – главно в индустриални имоти на територията на цялата страна, както и в развиване на логистични паркове и центрове.

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

С решение № 808-ДСИЦ от 14.08.2018 г. КФН одобрила замяната на „АРКО ИНВЕСТ“ ЕООД като трето лице (обслужващо дружество) с БПД 2.

БПД 2 е със седалище и адрес на управление гр. София 1407, район Лозенец, ул. „Филип Кутев“ № 137, бл. 1, ет. 2, ЕИК 175102073. Капиталът на БПД 2 е в размер на 42 000 000 лева, разпределен в 42 000 дяла, всеки от които в размер от 100 лв. Едноличен собственик на капитала на БПД 2 е „ХИФА ХОЛДИНГ“ С.А Р.Л., Люксембург. Дружеството се управлява заедно и поотделно от Филип Атанасов Пашов и Минко Василев Борджуков. Управителят Минко Борджуков има право да подписва от името на дружеството договори и да тегли суми от сметките на дружеството в размер на 5 000 (пет хиляди) лева седмично. Управителят Минко Борджуков няма право да сключва договори, с които да отчуждава каквато и да е част от имуществото на БПД 2.

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 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 месечно за периода от 2007 г. до настоящия момент (към 30.06.2021 г.) До момента БПД 2 извършва самостоятелно обслужването, поддръжката и управлението на собствения си недвижими имот (бивш Винзавод) и извършва строежи и подобрения в него. БПД 2 намира наематели, води преговори с тях и подготвя имотите за предаване в уговореното състояние; осъществява контактите с наемателите, сключва договори, включително събира наемната цена. Освен това следи за точното изпълнение на всички други задължения по наемните договори; следи за състоянието на недвижимите имоти; извършва всички поправки в тях, освен тези, които наемателите са длъжни да правят за своя сметка; заплаща всички данъци, такси, застраховки и консумативи. БПД 2 води счетоводна и друга отчетност, кореспонденция, консултации. БПД 2 е дружество, което се стреми да прилага европейските стандарти за фасилити мениджмънт, а именно:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Дружеството е използвало услугите на оценителска фирма „МАРК – ФРП КОНСУЛТ“ ЕООД, със седалище по регистрацията в гр. Баня, област София (столица), ул. „Стефан Стамболов“ 40А, с ЕИК 175084718, с адрес за кореспонденция гр. София, ул. „Султан тепе“ № 1А, ап. 7, представлявано от Фантина Рангелова, за изготвянето на пазарна оценка на имот в гр. Бургас, който е придобит от Дружеството на 21.05.2019 г. Оценка 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.

За придобиването 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 2 418.80 кв.м., от „Варна Лоджистикс“ ЕАД с ЕИК 175127692, ДСИЦ е използвало услугите на оценителска фирма - „ПАЛАД“ ЕООД, със седалище и адрес на управление в гр. Варна, бул. „Владислав Варненчик“ № 8, ЕИК 103187499, представлявано от Добромил Петров Добрев, независим оценител, притежаващ Сертификат № 100100067/14.12.2009 г. на Камарата на независимите оценители в България и Сертификат № 300100036/14.12.2009 г. на Камарата на независимите оценители в България. Изготвената оценка е част от пакета документи,

представляващи писмени материали по чл. 223, ал. 4 от ТЗ за проведеното на 10 септември 2019 г. извънредно общо събрание на акционерите на Дружеството.

Съгласно изискването на чл. 43а и сл. от Наредба № 2 на КФН, във връзка с чл.100т, ал. 3 от ЗППЦК, Дружеството разкрива регулираната информация пред обществеността чрез избрана информационна медия. Цялата информация, предоставена на медията в пълен нередактиран текст е налична на интернет адрес: [www.investor.bg](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, в това число и банкови кредити за придобиване и въвеждане в експлоатация на активите за секюритизация. Банката депозитар съхранява паричните средства на Дружеството и има определени контролни функции върху неговите операции.

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

Към 30.06.2021 г. Дружеството притежава:

(а) недвижим имот в гр. Бургас, 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.

(б) сграда в град Варна (част от логистичен парк БПД Варна) - с нотариален акт за покупко-продажба, вписан на 12.11.2019 г. в службата по вписванията, гр. Варна с вх. № 30078 от 12.11.2019 г., Дружеството е придобило сграда в град Варна, Западна промишлена зона с застроена площ от 2 063.00 кв.м. Сграда (т.нар. А3) е на два надземни етажа с общо разгънатата застроена площ (РЗП) от 2 418.80 кв. м., състояща се склад с РЗП 1 776.81 кв.м. и шоурум с общо РЗП 641.99 кв.м. (първо ниво с РЗП 286.62 кв. м. и второ ниво с РЗП 355.37 кв.м.).



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 20.11.2020 г. до 24.00 часа на 19.11.2021 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 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 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. Към датата на съставяне на настоящия документ общият брой неупражнени варианти е 297 000 000 броя.

#### **Корпоративни събития към 30.06.2021 г.**

**На 26.01.2021 г.** „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността протокол от проведено на 26.01.2021 г. извънредно общо събрание на акционерите.

**На 28.01.2021 г.** „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността междинен финансов отчет за четвърто тримесечие на 2020 г.

**На 28.01.2021 г.** „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността уведомление по чл. 114а, ал. 9 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), във връзка с чл. 114, ал. 2 от същия закон.

**На 30.03.2021 г.** „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността заверен от регистриран одитор годишен финансов отчет към 31.12.2020 г.

На **26.04.2021 г.** „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността междинен финансов отчет към 31.03.2021 г.

На **11.05.2021 г.** „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността покана за свикване на редовно годишно общо събрание на акционерите за 15.06.2021 г.

На **15.06.2021 г.** „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността протокол от проведено на 15.06.2021 г. общо събрание на акционерите.

На **15.06.2021 г.** „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АДСИЦ, в изпълнение на чл. 115в, ал. 4 от ЗППЦК е представило пред КФН, БФБ, обществеността, както и „Централен депозитар“ АД информация за решението на общото събрание на акционерите за изплащане на дивидент, както следва:

Обща сума на дивидента, подлежащ на изплащане – 152 505.42 лв.

Размер на дивидента за една акция бруто - 0.05755 лв.

На **16.06.2021 г.** „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността протокол от проведено на 15.06.2021 г. общо събрание на акционерите.

**Рискове, пред които е изправено дружеството през останалата част от финансовата година.**

Рисковете, свързани с дейността на Дружеството, могат най-общо да бъдат разделени на системни (общи) и несистемни (свързани конкретно с дейността му и отрасъла, в който то извършва дейност). Отделно инвеститорите във финансови инструменти на Дружеството са изложени и на рискове, свързани със самите вложения в ценни книжа (деривативни и базови).

## 1. Системни рискове

Общите (системни) рискове са тези, които се отнасят до всички икономически субекти в страната и са резултат от външни за Дружеството фактори, върху които то не може да оказва влияние. Основните методи за ограничаване на влиянието на тези рискове са събиране и анализиране на текущата информация и прогнозиране на бъдещото развитие по отделни и общи показатели.

### 1.1. Политически риск

През последните 25 години политическото и социално-икономическото развитие на страната преминава през различни етапи, като най-важният от тях е подготовката и последващото присъединяване на България към Европейския съюз на 1 януари 2007 г. Въпреки глобалната финансова криза (2008-2012), през изминалите две десетилетия България постигна реален икономически растеж и финансова устойчивост, които дори да не се превръщат автоматично в политическа стабилност, определено повишиха доверието и подобриха имиджа на страната. Бъдещият растеж на икономиката, все пак, ще продължи да зависи от политическата воля за провеждане на икономически реформи и продължаващото следване на най-добрите пазарни практики на ЕС.

Независимо от всички позитиви на членството на България в ЕС, няма гаранция, че правителството на страната ще провежда вярната икономическа политика и че ще успее да я администрира ефективно. Ако управлението на страната не успее да създаде финансова сигурност и предвидима среда за икономическите субекти в страната, това може да има съществен неблагоприятен ефект върху дейността на Дружеството, оперативните резултати и финансовото му състояние.

Самото присъединяване на България към ЕС, освен акт с огромно политическо значение, продължава да е свързано и с много предизвикателства. Те са породени не само от продължаващите реформи в България като част от процеса на интеграция в Общността, но и динамиката на развитие на процесите на интеграция в самия ЕС. Тези процеси са свързани със сериозни политически, икономически и институционални промени, които трудно успяват да съвместят интересите на всички страни-членки. Няма гаранция, че тези процеси ще приключат успешно, или че националният интерес на България ще бъде

гарантиран. Няма гаранция и, че излизането на Великобритания от ЕС няма да предизвика задълбочаване на дезинтеграционните настроения в други страни от съюза и съответно да предизвика сериозни политически и икономически сътресения за всички страни-членки, включително България.

Извън контекста на членството в ЕС и вътрешнополитическите трудности, българската политическа система е уязвима и за евентуални икономически трудности, социална нестабилност, организирана престъпност и корупция. Една потенциална нестабилност на институциите в държавата може да има значителен неблагоприятен ефект върху дейността на Дружеството, оперативните резултати и финансовото му състояние.

Дружеството е уязвимо и за външнополитическите рискове и техните преки ефекти върху икономиката на страната.

### *1.2. Макроикономически риск*

Брутният вътрешен продукт (БВП) спада с 0.5% на годишна база през първото тримесечие на 2021 г. Това е един от основните изводи на Министерство на финансите (МФ), публикуван в месечния обзор за развитието на българската икономика към 15.06.2021 г. Спадът се дължи изцяло на нетния износ, докато вътрешното търсене се повишава. Подобряването на доверието на потребителите и повишаването на компенсацията на наетите довеждат до растеж на потреблението на домакинствата с 2.8%. Потреблението на правителството нараства с 6.7%. Държавните капиталови разходи са оказали влияние за увеличението на общите инвестиции в основен капитал с 2.1%.

По данни от горепосочения месечен обзор на МФ през март текущата сметка отчита дефицит от 330.8 млн. евро спрямо дефицит от 111.3 млн. евро година по-рано. Влошаването е движено от нарастването на търговския дефицит, като износът на стоки нараства с 31.3%, а вносът - с 34.4%.

Брутният външен дълг (БВД) през март възлиза на 59% от прогнозния БВП, което е с 0.8 пр.п. по-високо спрямо същия месец на 2020 г. Дългосрочният външен дълг се увеличава със 7.5%, а краткосрочният - с 3%, достигайки 23.5% от БВД. Превишението на брутните външни активи над БВД достига 5.8% от БВП през март.

Ръстът на кредита за частния сектор се ускорява до 6.1% на годишна база през април, при нарастване от 4.6% в края на март. Положителен принос за ускорения растеж имае както кредитът за нефинансовите предприятия, така и този за домакинствата. Кредитът за нефинансови предприятия нараства с 4.3% спрямо същия период на миналата година при 2.7% месец по-рано, движен от нарастването на овърдрафта и по-високия растеж при редовните кредити, докато спадът при лошите и реструктурирани кредити се задълбочава. Кредитът за домакинствата продължи да се развива положително и годишното му нарастване възлиза на 8.5% при 7.1% в края на март. Растежът на кредитите за потребление се ускорява до 7.5% при 5.5% месец по-рано.

#### *Инфлационен/дефлационен риск*

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

Според прогнозата на БНБ в тримесечното издание „Макроикономическа прогноза“<sup>1</sup> от март 2021 г., предвижданията са инфлацията на годишна база да се ускори значително до 3.0% в края на 2021 г. (0.0% в края на 2020 г.), за което ще допринесат всички основни подгрупи стоки и услуги, с изключение на административно определяните цени. Най-силно повишение на инфлацията в края на 2021 г. се очаква по линията на енергийните продукти и храните, което съответства на допусканията за значителен растеж на международните цени на тези суровини на годишна база. Базисната инфлация се очаква да се ускори в края на годината в резултат главно от отслабване на негативното влияние на въведените ограничителни мерки върху вътрешното търсене, както и поради косвени ефекти от поскъпването на горивата и храните върху цените на някои услуги. Утвърдените от КЕВР по-високи цени на природния газ от началото на 2021 г. са предпоставка в края на годината да се наблюдава ниска положителна инфлация в групата на стоките и услугите с административно определяни цени.

По данни на Националния статистически институт (НСИ), инфлацията (Индекс на потребителските цени - ИПЦ) през месец юни достига до 2.7% на годишна база. Годишното

<sup>1</sup> [https://www.bnb.bg/ResearchAndPublications/PubPeriodical/PubP\\_MacroeconomicForecast/index.htm](https://www.bnb.bg/ResearchAndPublications/PubPeriodical/PubP_MacroeconomicForecast/index.htm)

увеличение се дължи на по-високите цени в транспорта, развлекателния и туристическия сектор. На месечна база обаче цените през юни са средно с 0.2% по-ниски от ценовото равнище през май. Средногодишната инфлация за периода юли 2020 - юни 2021 г. спрямо периода юли 2019 - юни 2020 г. е 1.0%.

Натрупаната годишна инфлация през юни се дължи на няколко фактора. Най-големият е транспортът, където повишението на цените спрямо юни 2020 г. е с 12.8%, докато месец по-рано беше 11.6%. Големият двигател са горивата, които поскъпват с цели 24% на годишна база. Най-голямо увеличение на цените за месеца обаче отчита природният газ, който е с 37.6% над нивото си от юни 2020 г., следван от масла и мазнини, които поскъпват с 26.2% (най-вероятно заради олиото). На месечна база НСИ отчита спад на ценовото равнище средно за страната - с 0.2% спрямо май.

По данни на НСИ, според Хармонизиран индекс на потребителските цени (ХИПЦ) годишната инфлация е малко по-ниска от измерената по ИПЦ - 2.4% през юни (юни 2021 г. спрямо юни 2020 г.), при ниво от 2.3% през май. Инфлацията от началото на годината (юни 2021 г. спрямо декември 2020 г.) е 1.7%. Средногодишната инфлация за периода юли 2020 - юни 2021 г. спрямо периода юли 2019 - юни 2020 г. е 0.8%. На практика обаче повишението на ценовото равнище идва до голяма степен от горивата за автомобили. Инфлацията при тях е еднаква в двете методологии, но в Европа те заемат едва 28% от разходите за транспорт, а в България делът им е цели 54%, което ги прави по-значими при сметките за общата инфлация.

В последния си Икономически преглед експертите на БНБ прогнозираят през третото тримесечие на 2021 г. плавно ускоряване на инфлацията, което отразява най-вече очакванията за възходяща динамика на международните цени на храните и петролните продукти през този период спрямо края на 2020 г.

### *Валутен риск*

От 1997 г. в България действа система на валутен борд, съобразно която курсът на българската валута, левът, бе фиксиран първоначално към германската марка и след това,

след създаването на Еврозоната, към еврото. Поддържането на системата на валутен борд се смята за особено съществен елемент от икономическата реформа в България и изисква продължаваща политическа подкрепа за водената неинфлационна политика. Строгите правила на валутния борд, които изключват, както девалвацията (обезценяването) на курса, така и независимата монетарна политика, може да не отговарят на бъдещите потребности на българската икономика. Въпреки това се очаква, че системата на валутен борд ще бъде запазена, докато страната се присъедини към Еврозоната, но няма сигурност, че това ще бъде постигнато.

На 10.07.2020 г. Европейската централна банка излезе с Комюнике, със следното съдържание: „По искане на българските власти финансовите министри на държавите-членки от еврозоната, президентът на Европейската централна банка и финансовите министри и управителите на централните банки на Дания и България решиха единодушно да включат българския лев във Валутен механизъм II (ВМ II). В процеса на вземане на това решение бе включена Европейската комисия и бяха проведени консултации с Икономическия и финансов комитет. Централният курс на българския лев е фиксиран на 1 евро = 1.95583 лева. Около този централен курс на лева ще бъде поддържан стандартният диапазон от плюс или минус 15 процента. След внимателна оценка на адекватността и устойчивостта на валутния борд в България, бе прието, че България се присъединява към валутния механизъм със съществуващия си режим на валутен борд, като едностранен ангажимент и без допълнителни изисквания към ЕЦБ“.

На 16.09.2020 г. правителството одобри последващите ангажименти, които страната ни следва да изпълнява след присъединяването към ERM II и Банковия съюз, считано от 10 юли 2020 г., както и План за действие с конкретни мерки по тях. В плана влиза продължаване на реформите в небанковия финансов сектор, управлението на държавните предприятия, несъстоятелността и борбата с изпирането на пари. Заложени са и мерки за адресиране на констатираните правни несъответствия в Конвергентните доклади на ЕЦБ и ЕК от 2020 г. Ангажиментите, поети от страната, са съгласувани след преговори с европейските партньори, включително и с членовете на еврогрупата и представителите на Дания.

Договорените последващи ангажименти не се различават съществено от тези, одобрени на 1 юли от правителството като основа за водене на преговори. Те са естествено

продължение и надграждане на вече предприетите, преди присъединяването ни към ERM II, мерки.

Изпълнението на Плана за действие, включващ мерки за изпълнение на последващите ангажименти на България след присъединяването към Валутния механизъм II ще бъде част от условията за последващото приемане на страната ни в еврозоната и въвеждане на еврото, след изпълнение на всички критерии за конвергенция, в съответствие с член 140 от Договора за функционирането на Европейския съюз.

Предстои престой минимум две години в т.нар. „чакалня“, време, през което ще бъде осъществен мониторингов контрол, чиято цел е да провери дали са изпълнени условията за членство.

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

На свое заседание на 30.06.2021 г. Координационният съвет за подготовка на Република България за членство в еврозоната, който е със съпредседатели управителят на Българската народна банка Димитър Радев и министърът на финансите Асен Василев, прие проект на Национален план за въвеждане на еврото в Република България.

Ангажиментът на България за приемане на единната европейска валута е препотвърден в Договора за присъединяването на Република България и Румъния към Европейския съюз, след като първоначално е заявен при започване на преговорите на страната ни за членство в ЕС.

Подготовката за присъединяването на България към еврозоната е при целева дата 1 януари 2024 година. Въвеждането на еврото е планирано без преходен период, като датата на приемане на еврото ще съвпада с въвеждането му като официална разплащателна единица. Превалутирането ще се извършва чрез прилагането на неотменимо фиксирания валутен курс между еврото и лева. А след въвеждане на еврото в рамките на месец левът и еврото ще бъдат едновременно законно платежно средство.

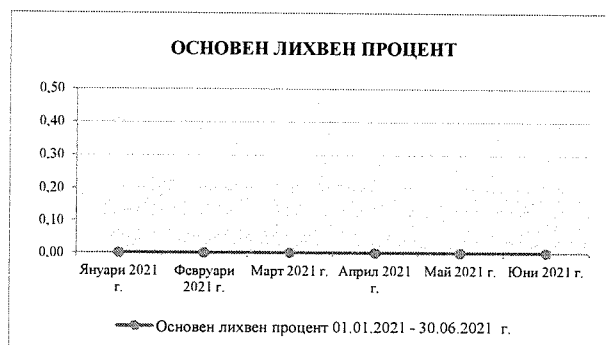


Националният план за въвеждане на еврото в България е стратегическият документ, въз основа на който ще се реализира оперативната работа за замяна на лева с еврото. Планът е разработен от Координационния съвет за подготовка на Република България за членство в еврозоната и при изготвянето му са следвани добрите практики от държавите-членки на еврозоната.

Компанията няма разходи и приходи различни от местната национална валута.

### 1.3. Лихвен риск

ОСНОВЕН ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ НА БНБ ПРЕЗ ПЕРИОДА 01.01.2021 Г. ДО 30.06.2021 Г.:  
0.00%



През юни 2021 г. основният лихвен процент (ОЛП) е 0.00%, като в сравнение с май 2021 г. запазва нивото си.

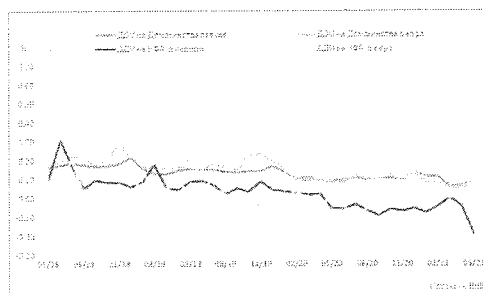
Индексът ЛЕОНИА Плюс през април, май и юни 2021 г. не е наличен.

Дългосрочният лихвен процент за оценка на степента на конвергенция (ДЛП) през май 2021 г. е 0.14%, като спрямо април 2021 г. остава без промяна.

Средният лихвен процент по депозитите с договорен матуритет в левове за сектор Нефинансови предприятия през май 2021 г. в сравнение с април 2021 г. се понижава с 0.15 пр. п. до -0.18%, а по тези в евро – с 0.01 пр. п. до 0.00%. Средният лихвен процент по овърнайт-депозитите в левове намалява с 0.01 пр. п. до 0.00%, а по тези в евро се запазва на ниво от 0.00%. Обемът по нов бизнес по депозитите с договорен матуритет в левове спада с 46.6% (144.5 млн. лв.) до 165.8 млн. лв., а по тези в евро – с 36.3% (33.3 млн. лв.) до 58.4 млн. лв.

За сектор Домакинства през май 2021 г. средните лихвени проценти по депозитите с договорен матуритет в левове и евро нарастват съответно с 0.02 пр. п. и с 0.03 пр. п. до 0.09%. Средният лихвен процент по овърнайт-депозитите в левове се понижава с 0.02 пр. п. до 0.00%, а по тези в евро се запазва на ниво от 0.00%.

#### ЛИХВЕНИ ПРОЦЕНТИ ПО НОВ БИЗНЕС ПО ДЕПОЗИТИ С ДОГОВОРЕН МАТУРИТЕТ НА СЕКТОРИ НЕФИНАНСОВИ ПРЕДПРИЯТИЯ И ДОМАКИНСТВА



#### 1.4. Кредитен риск

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

#### 1.5. Неблагоприятни промени в данъчния режим

През последните години данъчната уредба в България се запази относително стабилна благодарение на строгата фискална дисциплина. Международните пазари, търговската и финансова конюнктура, обаче, остават волатилни и изпълнени с предизвикателства, които биха могли да окажат силен натиск върху устойчивостта на бюджета на страната, макар и в по-малка степен отколкото в много други държави. В тази връзка няма гаранции, че системата на данъчно облагане няма да бъде обект на изменение в бъдеще, като и че тези промени няма да бъдат в по-малка или по-голяма степен негативни за търговските субекти, най-уязвими сред които са тези, които ползват облекчения.

От определящо значение за финансовия резултат на Дружеството и за дохода на неговите акционери е запазването на текущия данъчен режим за дружествата със специална инвестиционна цел, в частност освобождаването на печалбата на Дружеството от облагане с корпоративен данък. Няма сигурност дали и за какъв период от време Дружеството и неговите акционери ще се ползват от благоприятен данъчен режим.

В допълнение, както дейността на Дружеството, така и недвижимите имоти сами по себе си са обект на детайлно и многоаспектно правно регулиране. Няма гаранция, че законодателството, засягащо дейността на Дружеството, няма да бъде изменено в посока, която да доведе до значителни непредвидени разходи и съответно да се отрази неблагоприятно на неговата печалба. Все пак, трябва да подчертаем, че местното законодателство в частта за дружествата със специална инвестиционна цел, е добре функциониращо, което предполага, че благоприятният регулативен модел на този вид компании ще се запази и в бъдеще.

#### *1.6. Рискове, свързани с българската правна система*

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

Вследствие на това може да бъде идентифициран риск от недостатъци на правната инфраструктура, които могат да имат за резултат несигурност, възникваща във връзка с осъществяването на корпоративни действия, осъществяването на надзор и други въпроси, които принципно не се поставят под съмнение в други държави.

### *1.7. Риск от катастрофични събития и други форсмажорни обстоятелства*

Дейността на Дружеството може да бъде повлияна и от други изменения в световната и регионална икономическа и политическа конюнктура, възникнали в резултат на военни действия, гражданско неподчинение, природни бедствия и други форсмажорни обстоятелства, които могат да затруднят или предотвратят осъществяването целите на Дружеството. Въведените кризисни мерки на 13.03.2020 г. във връзка с борбата с Covid-19, ограничиха икономически процеси в страната и влошиха бизнес условията. Предвид трудността за предвиждане на подобни събития и невъзможността за пълно застраховане, Дружеството се старее да застрахова имотите си по оптимален начин като цена-покрытие и ще прилага предварително одобрен план за действие при настъпване на определени форсмажорни обстоятелства.

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

### *2.1. Секторни рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти*

Очакваните приходи, печалба и стойност на активите на Дружеството зависят от редица фактори, свързани със спецификата на инвестирането в недвижими имоти, включително конюнктурата на пазара, способността на Дружеството да осигури ефективно управление; поддръжката и застраховката на имотите; финансовото състояние на наемателите на имотите и др. Ако инвестициите на Дружеството не генерират достатъчно приходи за покриване на разходите му, включително и по обслужването на евентуално взети заеми, може да се наложи генериране на задлъжнялост и дори принудителна продажба на активи. Това би оказало допълнително негативно отражение върху финансовия резултат на дружеството и върху размера на разпределяните дивиденди между акционерите му, както и върху пазарните цени на акциите и респективно на вариантите му.

### *Зависимост на бизнеса на Дружеството от икономическия цикъл*

Секторът на Дружеството се характеризира със сравнително висока цикличност, което означава, че резултатите му са силно зависими от състоянието, както на местната, така и на международната икономика. При влошаване на икономическите условия, търсенето за проектите на Емитента може да намалее, което би се отразило директно върху наемните

нива и продажните цени, и съответно може да доведе до сериозен спад в приходите и печалбата му.

*Рискове от неблагоприятни изменения на пазарните цени*

Предвид структурата на активите на Дружеството (основно недвижимо имущество), динамиката на цените на пазара на недвижимите имоти, включително наемните нива, цените на строителство и цените на други свързани услуги (застраховки, поддръжка и т.н.), ще имат ключов ефект върху финансовия резултат на Дружеството и пазарната стойност на емитираните от него финансови инструменти.

*Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти*

Дружеството може да реализира част от приходите си от продажба на придобити или построени от него имоти, предвид което, пазарните цени на недвижимата му собственост могат да окажат значително влияние върху рентабилността му. Евентуално понижаване на пазарните цени на недвижимите имоти би довело до намаляване на реализираната капиталова печалба при продажба и би оказало негативен ефект върху размера на паричния дивидент за инвеститорите и върху пазарните цени на финансовите инструменти, емитирани от Дружеството. Предвид динамиката в развитието на обстановката към момента, свързана с разпространението на COVID-19, както и прогнозите за спад в икономиката, дават основание да се очаква ограничаване на сделките с имоти, забавяне на новото строителство, както и повишаване на изискванията на банките при кредитиране.

Въздействието на здравната криза оказва влияние върху пазара на недвижими имоти, обусловено от резкия спад в БВП на българската и световните икономики, както и очакванията на купувачите, че цените ще паднат вследствие на кризата.

Очакваните приходи от наеми на недвижими имоти на Дружеството ще зависят основно от равнищата на наемите в индустриалния сегмент на имотния пазар. Евентуално намаление на наемните равнища ще се отрази негативно на приходите, докато евентуално увеличение би имало позитивен ефект и при равни други условия, това би оказало негативно или съответно позитивно влияние върху размера на паричния дивидент, изплащан от Дружеството. С цел по-висока предвидимост на оперативните резултати на Дружеството и с цел ограничаване на евентуалния негативен ефект, то ще се стреми да

сключва дългосрочни договори за наем и да диверсифицира инвестициите си в различни сфери от индустриалния подсектор на пазара (производствени, складови, логистични площи), както и в наематели от различни икономически отрасли. Диверсификация в рамките на портфолиото се постига и по отношение на етапността на развитие на недвижимите имоти т.е. едни земи се урегулират, други проекти се проектират, докато трета група са в етап на строителство и всичко това в портфолио с вече функциониращи и генериращи парични средства проекти.

Евентуално намаляване на наемни равнища може косвено да окаже натиск и върху продажните цени на имотите, тъй като в такива случаи цената се изчислява на база на прогнозната наемна доходност.

Въведеното с решение на Народното събрание извънредно положение и приетите със заповед на Министъра на здравеопазването противоепидемични мерки, доведе до намаление на обемите на работа, респективно на оборотите и печалбите за всички бизнеси в една или друга степен. Доколкото Дружеството няма възможност да предотврати подобен риск, то може да го минимизира чрез подбор на качествени проекти за отдаване под наем, с ниска ценова еластичност, внимателно следене на създалата се ситуация и индивидуално отношение към наемателите.

#### *Увеличаване на цените на строителството*

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

Развитието на онлайн търговията в условията на коронавирусните ограничения през 2020 г., както и началото на 2021 г. засили търсенето на складови площи за градска логистика. Наблюдава се нарастване на интереса към индустриални имоти на инвеститори, занимаващи се със строителство на жилищни и офисни сгради. Периодично налаганите мерки от страна на здравните власти в страната от началото на 2021 г., които включват преустановяване на посещенията в магазини с нетна търговска площ над 300 кв. м., предлагачи нехранителни стоки, рефлектира върху ръста на електронната търговия, което от своя страна се очаква да доведе до повишено търсене на складови помещения. Сериозен ръст се отчита в търсенето на складове под наем, подходящи за складиране на пакетирани и консервирани храни, както и на минусови и плюсови хладилни камери. Прогнозите са за задълбочаване на тенденцията за използване на споделени складови площи, отговарящи на всички изисквания за съхранение, обработка и следваща логистика.

#### *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 срочността на сключените договори, и ще се изисква по-продължителен период на предизвестие за прекратяване, което ще позволи предварителното планиране на разходите за преустройство и подобрения, и ще намали периода, през който имота остава свободен.

*Риск от повишена конкуренция*

Предвид 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.

## 2.2. *Рискове, специфични за Дружеството*

### *Рискове свързани с кратката оперативна история на Дружеството*

Дружеството е учредено през 2015 г. от НИД „Надежда“ АД и Естонската група Arco Vara AS и получава лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел с Решение № 992-ДСИЦ/28.12.2015 г. на КФН. В края на февруари 2018 г. „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс“ ООД закупува 100% от акциите на Дружеството на БФБ. ОСА от 27.04.2018 г. преименува Дружеството на "БПД Индустриален Фонд за Недвижими Имоти" ЕАДСИЦ, избира нов СД 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 100 млн. евро и разполага с обща отдаваема площ от 100 000 кв. м. и проекти за развитие на още 400 000 кв. м. Това индикира опита и експертизата на новия собственик на капитала и илюстрира способността му да реализира успешни инвестиции в сектора. В допълнение на това, една от основните задачи на управленския екип на Дружеството ще бъде изготвянето и приемането на ефективни вътрешни правила и прозрачни процедури за работа, които да помогнат за успешното осъществяване на основната дейност на Емитента и за постигането на планираните финансови резултати, както и да дадат увереност на инвеститорите, че интересите им ще бъдат защитавани. Ключов момент при взимането на инвестиционни решения и за постигането на инвестиционните цели е и обслужващото дружество, на което е възложено извършването на редица дейности, описани в ЗДСИЦ, и което разполага с необходимите квалификация и опит, за да извършва въпросните дейности по управлението на недвижимите имоти.

### *Напускане на ключови служители*

Това е рискът дейността на Дружеството да бъде застрашена при напускане на служител от ключово значение и със специфична квалификация, за когото е трудно или невъзможно да се намери заместник в разумен срок и при разумни финансови условия. Поради спецификата на своята дейност и ранния стадий на развитие на Дружеството, то има ограничен на брой персонал, а основната част от оперативната дейност ще се възлага на външни контрагенти, с което този риск е до голяма степен изолиран.

*Рискове, свързани с дейността на обслужващото дружество*

Съгласно закона Дружеството е задължено да възложи управлението на притежаваните имоти, включително, но не само, извършването на строежи и подобрения, събирането на наеми, поддръжката и ремонтите, както и воденето на счетоводна отчетност, на едно или повече трети лица т. нар. „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.

### **III. Влияние на представената информация за дейността на „БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ върху резултатите във финансовия отчет към 30.06.2021 г.**

Към 30.06.2021 г. нетните приходи от продажба са в размер на 166 хил. лв. За сравнение през аналогичния период на 2020 г. Дружеството е отчетало 105 хил. лева. Общо разходите за дейността са на стойност 47 хил. лв. при отчетени 37 хил. лева през аналогичния период на 2020 г.

Към 30.06.2021 г. Дружеството отчита печалба от дейността в размер на 119 хил.лв. при отчетена към 30.06.2020 г. печалба от дейността в размер на 68 хил. лева.

Към 30.06.2021 г. общата сума на активите на Дружеството възлиза на 3 609 хил. лв., т.е. активите нарастват с 18,83 % спрямо отчетната стойност към 30.06.2020 г., когато същите са в размер на 3 037 хил. лв. Стойността на собствения капитал е 3 307 хил. лв. и нараства с 11,46 % в сравнение с тази към 30.06.2020 г. в размер 2 967 хил. лв.

Към 30.06.2021 г. Дружеството отчита текущи вземания в размер на 17 хил.лв. спрямо 15 хил.лв. за аналогичния период на 2020 г. Вземанията от клиенти са в размер на 17 хил.лв., като не са отчетени предоставени аванси.

Към края на отчетния период, Дружеството отчита нетекущи пасиви в размер на 137 хил.лв, представляващи 48 хил. лв. лизингови задължения към свързани предприятия и 89 хил.лв. предоставени депозити от наематели. През аналогичния период на 2020 г. Дружеството е отчетало нетекущи пасиви в размер на 64 хил. лева.

Към 30.06.2021 г., Дружеството отчита 165 хил. лв. текущи пасиви, представляващи 161 хил. лв. лизингови задължения към свързани лица и 4 хил. лв задължения към бюджета. За аналогичния период на предходната година отчетените текущи пасиви са на стойност 6 хил. лв.

Влияние на Covid-19 върху дейността на Дружеството

Изминалата 2020 г. беше годината на пандемията COVID - 19, която по данни на Световната здравна организация (СЗО) отне почти два милиона човешки животи в световен мащаб, като доведе редица световни икономики до застой. В резултат на това, световният брутен вътрешен продукт за 2020 се срина до около 4%. За сравнение, финансовата криза доведе до спад само с 0,1% през 2009 г. По данни на водещи икономисти, ударът от пандемията може да бъде смекчен от безпрецедентни мерки за фискална политика, като разходите на правителствата за подпомагане на различни сектори от икономиката възлизат на над 10 трлн. евро в световен мащаб. Тази подкрепа подпомогна компаниите от различни сектори да понесат смущения, предизвикани от пандемията. Като резултат от щедрата фискална подкрепа се повиши и публичният дълг, който достигна около 130% от световния брутен вътрешен продукт в напредналите икономики през 2020 г.

COVID – 19 безспорно оказва влияние и върху пазара на индустриални имоти. Независимо от влиянието ѝ, Дружеството успява да функционира сравнително успешно, като в резултат на постоянно прилагания подход към постигане на клиентска удовлетвореност на наемателите си, за 2020 г. Дружеството реализира печалба, която ще бъде разпределена като дивидент на акционерите. Към датата на изготвяне на настоящия доклад, не е налице информация за спиране на съществени проекти на Дружеството или оттегляне на клиенти във връзка с епидемията.

Към 30.06.2021 г. всички наематели заплащат на Дружеството месечен наем в срокове и в размер, определени в първоначално сключените договори с тях.

Към датата изготвяне на на настоящия доклад, 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.

#### **IV. Събития след края на отчетния период.**

На проведено на 06.07.2021 г. заседание на СД на Дружеството е определена 10.08.2021 г. за начална дата за изплащане на дивидента, съгласуван е предоставения от „ЦД“ АД списък на акционерите, като изпълнителният директор е упълномощен да предприеме всички правни и фактически действия по изплащане на дивидента на акционерите.

На 07.07.2021 г. в Дружеството е получено искане от „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс“ ООД, с ЕИК 131318678 като притежател на 297 000 000 броя варианти от емисия с ISIN код BG9200001188, за свикване на общо събрание на притежателите на варианти.

На 08.07.2021 г. е проведено заседание на СД на Дружеството, на което е взето решение за свикване на общо събрание на притежателите на варианти на „БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ с включена единствена точка в дневния ред за приемане на решение за упражняване на правата по емисия варианти с ISIN код BG9200001188.

На 12.07.2021 г. на КФН, БФБ, „ЦД“ АД е представена покана за свикване на общо събрание на притежателите на варианти за 19.07.2021 г., съответно за 26.07.2021 г., при липса на кворум, ведно с писмени материали, като съгласно изискванията на проспекта, същите са публикувани на интернет страницата на Дружеството - <https://bpdreit.com/bg/ocb>.

На 19.07.2021 г. е проведено общо събрание на притежателите на варианти, на което е взето решение за упражняване на правата по емисия варианти с ISIN код BG9200001188, като на същата дата, в съответствие с изискванията на проспекта, протоколът е представен на КФН, БФБ и обществеността, включително е публикуван на интернет страницата на Дружеството.

На 21.07.2021 г. е проведено заседание на СД на Дружеството, на което са взети следните решения:

Капиталът на Дружеството да бъде увеличен, на основание чл. 195 от ТЗ чрез упражняване на правата на притежателите на варианти, издадени от „БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ, ISIN код BG9200001188, да запишат акции от бъдещо увеличение на капитала чрез издаване на до 297 000 000 броя обикновени, поименни, безналични акции, с право на глас, с номинална стойност 1 лев всяка и емисионна стойност 1.00 лв. за една акция, под условие, че акциите от увеличението бъдат записани от притежателите на варианти. Увеличението на капитала ще се извърши чрез упражняване на до 297 000 000 броя безналични, свободно прехвърляеми неупражнени варианти от емисия с ISIN код BG9200001188, при изразено желание за упражняване от страна на притежателите на варианти.

Определя „Първа Финансова брокерска къща“ ЕООД за инвестиционен посредник, който да обслужи увеличението на капитала на „БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ и записването на акции, които ще бъдат издадени от Дружеството срещу упражняване на емисия варианти с ISIN код BG9200001188.

Определя следните ред, срок и условия за извършване на упражняването на вариантите и записването на акциите, а именно:

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.

Най-малко 7 дни преди определения Начален срок за упражняване на вариантите, СД на „БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ оповестява решението за увеличението на капитала, началния и крайния срок за упражняване на вариантите, чрез записване на акции, както и другите съществени условия на предлагането. Дружеството оповестява решението по предходното изречение 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 посредник.

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 съобщението по чл. 89т, ал. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (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 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 подаде 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.
- В случаите, в които заявлението се подава от пълномощник, последният следва да се легитимира с изрично писмено пълномощно с нотариална заверка на подписа на упълномощителя.
- 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.
- 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: гр. София, район Триадница, ул. Енос № 2, ет. 4 и 5, представлявано от Стоян Николов Николов и Мартин Владимиров Димитров, телефон: 00359 2 460 64 00, лице за контакт: Анна Георгиева – брокер на ценни книжа.

- Юридическите лица подават заявката чрез законните си представители или чрез упълномощено от тях лице, като към писмената заявка се прилагат:
  - удостоверение за актуално състояние на заявителите юридически лица. Чуждестранни юридически лица представят преведени и легализирани по съответния ред документи.
  - документ за самоличност на физическите лица - законни представители на юридическото лице. Инвестиционният посредник задържа заверено копие от представения документ за самоличност.
  - нотариално заверено изрично пълномощно и документ за самоличност на пълномощника - при подаване на заявка чрез пълномощник. Инвестиционният посредник задържа за своя архив пълномощното, както и заверено копие от представения документ за самоличност на пълномощника. Чуждестранни юридически лица представят преведени и легализирани по съответния ред документи.
- Физическите лица подават заявките лично, като се легитимират чрез документ за самоличност, копие от който се прилага към заявката, или чрез пълномощник, който се легитимира с нотариално заверено изрично пълномощно и документ за самоличност. Инвестиционният посредник задържа за своя архив пълномощното, както и заверено копие от представения документ за самоличност.
- По искане на инвестиционния посредник, до който е подадена заявката за записване на акции, „Централен депозитар“ АД блокира съответния брой варианти, по клиентска подсметка.
- Емисионната стойност на записаните ценни книжа следва да бъде заплатена по специална набирателна сметка, която ще бъде допълнително оповестена в съобщението по чл. 89т, ал. 1 от ЗППЦК, което СД ще публикува относно увеличението на капитала, съгласно описаното по-горе.
- Лицата, записващи акции, следва да внесат сумата, съответстваща на емисионната стойност на записваните от тях акции, 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 Индустриален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията.





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

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

- След описаното по-горе, увеличението на капитала се вписва в Търговския регистър.
- След приключване на подписката и вписването на увеличението на капитала в Търговския регистър, „Централен депозитар“ АД извършва регистрация на акциите от увеличението на капитала и издава Акт за регистрация на увеличението на капитала, удостоверяващ общия брой на акциите след увеличението и данни за акционерите, придобили акции от увеличението.
- Акциите от увеличението на капитала се регистрират по клиентски подсметки на акционерите, към сметката в ЦД 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 ЗКФН, 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.





- V. Правата по вариантите, които не са упражнени до настъпване на падежа на емисията, се прекратяват поради неупражняване. Промени в цената на акциите на дружеството**

Акциите и вариантите на Дружеството се търгуват на БФБ, като през отчетния период не е имало сделки. По-долу са представени графики за периода, които онагледяват липсата на сделки за периода от 01.01.2021 г. до 30.06.2021 г.

01.01.2021  30.06.2021  28R - БПД Индустириален Фонд за Недвижими Имоти  

Сделки

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

01.01.2021  30.06.2021  BPDW / 28RN - БПД Индустириален Фонд за Недвижими Имоти  

Сделки

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

#### **VI. Информация за сключени големи сделки между свързани лица към 30.06.2021 г.**

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 1 000 м<sup>2</sup>, 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 м<sup>2</sup> рекламна площ. Договорът е сключен на 28.01.2021 г. за срок от 5 години.



Павел Петров Бандилов,

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