

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АДСИЦ ЗА ФИНАНСОВАТА 2020 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 Приложение № 10 към чл. 32, ал. 1, т. 2 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация.

I. Обща информация за Дружеството.

Наименованието на дружеството е „БПД Индустириален 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. Дружеството е вписано в Търговски регистър и регистър на юридическите лица с нестопанска цел (ТР) на Агенцията по вписванията (АП) 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

БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ

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 ТР към Агенцията по вписванията (АП) 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 ТР 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 част от регистрираното в Люксембург дружество „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 (БФБ), сегмент за дружества със специална инвестиционна цел. Борсовият код на емисията акции, емитирани от Дружеството е 28R. Към датата на изготвяне на настоящия доклад, „БФБ“ АД е реализирала проект по промяна на борсовите кодове, в резултат на което борсовият код на емисията акции, емитирани от Дружеството е BPD. Дружеството има едностепенна система на управление. Съветът на директорите (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

БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ

Банка депозитар на Дружеството е „Уникредит Булбанк“ АД.

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 Дружеството, която включва промяна на състава на СД и на обслужващото дружество, промяна на профила на недвижимите имоти, в които Дружеството 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 (ОСА) 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 (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.

Предметът на дейност на БПД 2 включва: покупка и продажба на недвижими имоти, проучване, проектиране, строителство, управление на недвижими собствениости и на проекти, свързани с недвижими собствениости, 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 следиторски 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 2007 г. до настоящия момент (към 31.12.2020 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 АДСИЦ

- 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, отчетане, 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 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;

БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ

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

БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД СИ

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 регистрация 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 ОСА 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 БПД Варна (предходно търговско наименование Логистичен Парк Варна) - складова база А-3, намиращ се в гр. Варна, ул. Перла 26, с

С. Георгиева
Смирнова
генерален директор

БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ

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 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 ОСА 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. 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 (секция „Новини от e-Register“). Цялата корпоративна информация е налична и на интернет страницата на Дружеството на адрес: www.bpdreit.com

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 31.12.2020 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. За целта на

15.01.2019 г. е проведено извънредно ОСА (ИОСА), което е издало одобрение по реда на чл. 114 и сл. 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 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 от 3 работни 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 сайта на компанията на 22.05.2019 г.

(б) сграда в град 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 разгъната 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“ №20900ВА0025, 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 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 ТР към АП 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.

БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД СИЦ

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 2020 г.

На **27.01.2020 г.** „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АД СИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността междинен финансов отчет за четвъртото тримесечие на 2019 г.

На **30.03.2020 г.** „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АД СИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността годишен одитиран финансов отчет за дейността на дружеството през 2019 г.

На **30.04.2020 г.** „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АД СИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността междинен финансов отчет за първо тримесечие на 2020 г.

На **08.05.2020 г.** „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АД СИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността покана за ОСА, насрочено за 12.06.2020 г. и писмени материали.

Съветът на директорите на „БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ АД СИЦ, 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 редовно, годишно, присъствено заседание на общото събрание на акционерите на „БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ АД СИЦ на 12.06.2020 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. Приемане на годишния доклад на Съвета на директорите за дейността на дружеството през 2019 г.; Предложение за решение: Общото събрание на акционерите приема годишния доклад на Съвета на директорите за дейността на дружеството през 2019 г.

2. Приемане на одитирания годишен финансов отчет за дейността на дружеството за 2019 г. и одиторския доклад; Предложение за решение: Общото събрание на

БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД СИЦ

акционерите приема одитирания годишен финансов отчет за дейността на дружеството за 2019 г. и одиторския доклад.

3. Приемане на доклада по изпълнение на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на дружеството за 2019 г.; Предложение за решение: Общото събрание на акционерите приема доклада по изпълнение на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на дружеството за 2019 г.

4. Приемане на решение за освобождаване на членовете на Съвета на директорите от отговорност за дейността им през 2019 г.; Предложение за решение: Общото събрание на акционерите освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2019 г.

5. Приемане на доклада за дейността на директора за връзки с инвеститорите за периода от 01.01.2019 г. до 31.07.2019 г.; Предложение за решение: Общото събрание на акционерите приема представения Доклад за дейността на директора за връзки с инвеститорите за периода от 01.01.2019 г. до 31.07.2019 г.

6. Приемане на доклада за дейността на директора за връзки с инвеститорите за периода от 01.08.2019 г. до 31.12.2019 г.; Предложение за решение: Общото събрание на акционерите приема представения Доклад за дейността на директора за връзки с инвеститорите за периода от 01.08.2019 г. до 31.12.2019 г.

7. Приемане на годишния доклад за дейността на одитния комитет за 2019 г. Предложение за решение: Общото събрание на акционерите приема годишния доклад за дейността на одитния комитет за 2019 г.

8. Избор на регистриран одитор за 2020 г. Предложение за решение: Общото събрание на акционерите приема препоръката на одитния комитет за регистриран одитор на дружеството, който да извърши проверка и заверка на годишния финансов отчет за 2020 г., да бъде избрана Мариела Спиридонова, ИДЕС 0565.

9. Приемане на решение относно реализирания от дружеството финансов резултат за 2019 г. Предложение за решение: Общото събрание на акционерите приема

БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ

решение дивидент за 2019 г. да не бъде разпределян, поради това, че не са налице условията по чл. 10 от ЗДСИЦ за това.

На 12.06.2020 г. „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността протокол от проведено на 12.06.2020 г. редовно годишно общо събрание на акционерите.

На 29.07.2020 г. „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността финансов отчет за първото шестмесечие на 2020 г.

На 12.08.2020 г. „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността покана за свикване на извънредно общо събрание на акционерите на Дружеството, насрочено за 15.09.2020 г., респективно 30.09.2020 г., при липса на кворум. Насроченото събрание е със следния дневен ред и предложения за решения:

Приемане на промени в политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ; Предложение за решение: Общото събрание на акционерите на „БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ приема промени в политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ.

На 16.09.2020 г. „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността протокол от проведено на 15.09.2020 г. извънредно общо събрание на акционерите.

На 27.10.2020 г. „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността междинен финансов отчет за деветмесечието на 2020 г.

На 17.12.2020 г. „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността покана за свикване на извънредно

БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ

годишно общо събрание на акционерите (РГОСА), насрочено за 26.01.2021 г. от 10.00 часа и писмени материали.

Съветът на директорите (СД) на „БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ (Дружеството), гр. София, с ЕИК 203645531, на основание чл. 223, ал. 1 от Търговския закон, чл. 115 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и чл. 33, ал. 1 от Устава на дружеството, свиква извънредно общо събрание на акционерите (извънредно ОСА) на Дружеството на 26.01.2021 г. от 10.00 часа (Източноевропейско стандартно време EET=UTC+2/08:00 (координирано универсално време UTC), с Уникален идентификационен код на събитието BPD26012021IOSA 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, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК от страна на ОСА на Дружеството относно сключване на рамков договор, в резултат на който Дружеството ще наеме от „Варна Лоджистикс“ ЕАД недвижими имоти и елементи от инфраструктурата, находящи се в рамките на логистичен парк БПД Варна, на адрес гр. Варна, ЗПЗ, ул. „Перла“ № 26, с обща площ до 1 000 (хиляда) м² за срок от 5 (пет) години.

Предложение за решение: ОСА на Дружеството дава своето предварително одобрение и съгласие по реда на чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК относно сключване на рамков договор, в резултат на който Дружеството ще наеме от „Варна Лоджистикс“ ЕАД недвижими имоти и елементи от инфраструктурата, находящи се в рамките на логистичен парк БПД Варна, на адрес гр. Варна, ЗПЗ, ул. „Перла“ № 26, с обща площ до 1 000 (хиляда) м² за срок от 5 (пет) години.

2. „Вземане на решение за издаване на предварително одобрение по реда на чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК от страна на ОСА на Дружеството относно сключване на рамков договор, в резултат на който Дружеството ще отдаде под наем до 30 м² рекламна площ на „Варна Лоджистикс“ ЕАД, находяща се в логистичен парк БПД Варна, на адрес гр. Варна, ЗПЗ, ул. „Перла“ № 26 за срок от 5 (пет) години.

Предложение за решение: ОСА на Дружеството дава своето предварително одобрение и съгласие по реда на чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК относно сключване на рамков договор, в резултат на който Дружеството ще отдаде под наем до 30 м2 на „Варна Лоджистикс“ ЕАД рекламни конструкции, находящи се в логистичен парк БПД Варна, на адрес гр. Варна, ЗПЗ, ул. „Перла“ № 26 за срок от 5 (пет) години.

3. Приемане на правила за гласуване чрез пълномощник, във връзка с изискването на чл. 115, ал. 3 от ЗППЦК.

Предложение за решение: ОСА приема правила за гласуване чрез пълномощник, във връзка с изискването на чл. 115, ал. 3 от ЗППЦК.

IV. Рискове, пред които е изправено дружеството

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

БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД СИЦ

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, 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

През четвъртото тримесечие на 2020 г. БВП спадна с 3.8% на годишна база. Това е един от основните изводи на Министерство на финансите (МФ), публикуван в месечния обзор за развитието на българската икономика към 16.02.2021 г.

Мерките за ограничаване на Covid-19, въведени през последното тримесечие, се отразиха на потреблението и то намаля с 5.7% спрямо същия период на 2019 г. Инвестициите се свиха със 7.9%, докато спадът на износа се забави до 11.2%, тъй като темпът на спад на износа на стоки към ЕС намаля значително, в сравнение с третото тримесечие.

По данни от горепосочения месечен обзор на МФ, към 16.02.2021 г. през ноември търговският дефицит нарасна до 312.8 млн. евро, в сравнение с дефицитът от 114 млн. евро година по-рано. Износът на стоки продължи да намалява с 6.6% на годишна база, докато вносът отчете умерен ръст от 0.8%. Според данните на НСИ последното се дължеше на вноса от трети страни, с ръст от 3.6%. След трети пореден месец на дефицит салдото по текущата сметка за периода януари-ноември достигна 0.6% от прогнозния БВП при 3.6% от БВП година по-рано.

По данни на Министерство на финансите кредитът за частния сектор нарасна с 4.4% на годишна база в края на 2020 г., при годишен растеж от 9.3% в края на 2019 г. Забавянето бе в резултат от негативните икономически последствия, свързани с пандемията от Covid-19. В съпоставка с края на ноември, годишното нарастване на частния кредит леко се ускори, като тогава е било 4.1%. Това се дължеше на динамиката на кредита за нефинансови предприятия, който нарасна с 3% при 2.2% месец по-рано и 5.9% в края на 2019 г. Кредитът за домакинствата нарасна с 6.6% при 9.5% година по-рано. По данни на Националния статистически институт (НСИ), инфлацията според Хармонизиран индекс на потребителските цени (ХИПЦ) за декември 2020 г. спрямо ноември 2020 г. е 100.5%, т.е. месечната инфлация е 0.5%. Годишната инфлация за декември 2020 г. спрямо декември 2019 г. е 0.0%. Средногодишната инфлация за периода януари - декември 2020 г. спрямо периода януари - декември 2019 г. е 1.2%.

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.

Последната макроикономическа прогноза на Българската народна банка (БНБ) показва, че експертите очакват на инфлацията на годишна база да възлезе на 0.3% в края на 2020 г. (3.1% в края на 2019 г.). За понижението на инфлацията спрямо декември 2019 г. допринасят всички основни подгрупи стоки и услуги, като забавянето е главно по линия енергийните продукти в съответствие с низходящата динамика на международната цена на петрола на годишна база. Базисната инфлация се очаква да се забави в края на годината главно в резултат на негативното въздействие на въведените ограничителни мерки върху вътрешното търсене, поради което предвиждаме по-ниска инфлация при услугите и понижение на индекса на цените на нехранителните стоки на годишна база..

Според прогнозата в тримесечния „Икономически преглед“ на БНБ, годишната инфлация през ноември се забави значително спрямо края на 2019 г. и възлезе на 0.3%. За това допринесоха всички основни подгрупи стоки и услуги, като в най-голяма степен забавянето се дължи на същественото понижение на цените на енергийните продукти в резултат на низходящата динамика на международната цена на петрола на годишна база. Базисната инфлация също се забави спрямо края на предходната година поради негативното въздействие на въведените ограничителни мерки върху вътрешното търсене. През първото и второто тримесечие на 2021 г. очакванията са за 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. Очакванията за базисната инфлация са да остане близо до отчетената в края на 2020 г. най-вече поради удължаване на противоепидемичните мерки в страната до края на първото тримесечие на 2021 г., което ще продължи да ограничава крайните потребителски разходи на домакинствата, особено по линия на услугите.

По данни на Националния статистически институт (НСИ) инфлацията (измерена чрез Индекс на потребителските цени (ИПЦ)) в България продължава да намалява и през декември - за декември 2020 г. спрямо ноември 2020 г. е 100.5%, т.е. месечната инфлация е 0.5%. Годишната инфлация за декември 2020 г. спрямо декември 2019 г. е 0.1%. Средногодишната инфлация за периода януари - декември 2020 г. спрямо периода януари - декември 2019 г. е 1.7%. Потребителските цени са с едва 0.1% над нивото си през същия период на 2019 г., като към месец ноември годишната инфлация беше 0.4%, а в началото на годината индексът беше достигнал стойност от 4.1%. Фактор за продължителния спад са цените на енергийни стоки и котировките на петрола на международните пазари. Тези базови ефекти постепенно ще отслабват, докато заплатите и потреблението растат и очакванията са инфлацията бавно да тръгне в посока нагоре.

Според НСИ потребителските цени (ИПЦ) в България през 2020 г. нарастват средно с 1.7% за годината (виж по-горе) при 3.1% през предходната година. За сравнение темпа на растеж на заплатите през миналата година е между 5 и 10% въпреки пандемията и икономическите последствия.

През декември 2020 г. цените на хранителните стоки в България са с 1.9% над нивото си от декември 2019 г. Инфлация е видима и по линия на услугите, които са с 1.4% по-скъпи. При нехранителните стоки обаче НСИ отчита дефлация от 3.1% на годишна база.

Хармонизираният индекс на потребителските цени за декември 2020 г. спрямо ноември 2020 г. е 100.5%, т.е. месечната инфлация е 0.5%. Годишната инфлация за декември 2020 г. спрямо декември 2019 г. е 0.0%.

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 съществено елемент от икономическата реформа в

БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ

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 на Република България 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.

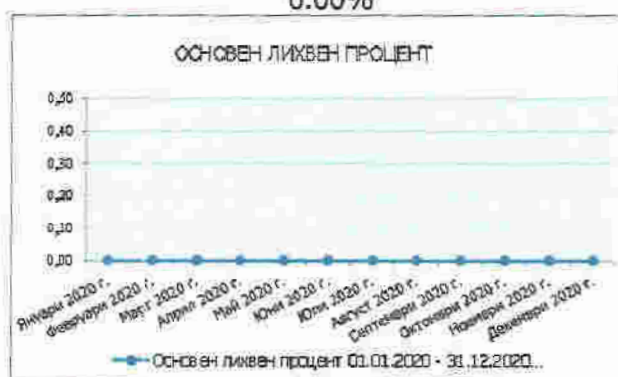
Предстои престой минимум две години в т.нар. „чакалня“, време, през което ще бъде осъществен мониторингов контрол, чиято цел е да провери дали са изпълнени условията за членство.

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.

Дружеството няма разходи и приходи различни от местната национална валута.

1.3. Лихвен риск

ОСНОВЕН ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ НА БНБ ПРЕЗ ПЕРИОДА 01.01.2020 Г. ДО 31.12.2020 Г.:
0.00%



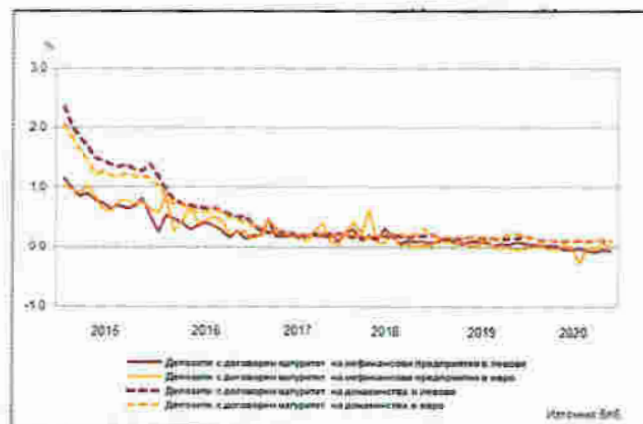
Банковата статистика показва, че през декември 2020 г. основният лихвен процент (ОЛП) е 0,00%, като запазва нивото си в сравнение с декември 2019 г. и с ноември 2020 година.

Индексът ЛЕОНИЯ Плюс през декември е - 0,68%. Спрямо декември 2019 г. той намалява с 0,09 процентни пункта, а в сравнение с ноември 2020 г. се променя незначително.

Дългосрочният лихвен процент за оценка на степента на конвергенция (ДЛП) през декември 2020 г. е 0.19%. Спрямо декември 2019 г. той се увеличава с 0.01 пр.п., а спрямо ноември 2020 г. се понижава с 0.01 пр.п. Средният лихвен процент по депозитите с договорен матуритет в левове за сектор Нефинансови предприятия през декември 2020 г. спрямо декември 2019 г. спада с 0.10 пр.п. до -0.05%, а по тези в евро се повишава с 0.06 пр.п. до 0.02%. В сравнение с ноември 2020 г. средният лихвен процент по *депозитите с договорен матуритет* в левове нараства с 0.01 пр.п., а по тези в евро – с 0.03 пр.п.

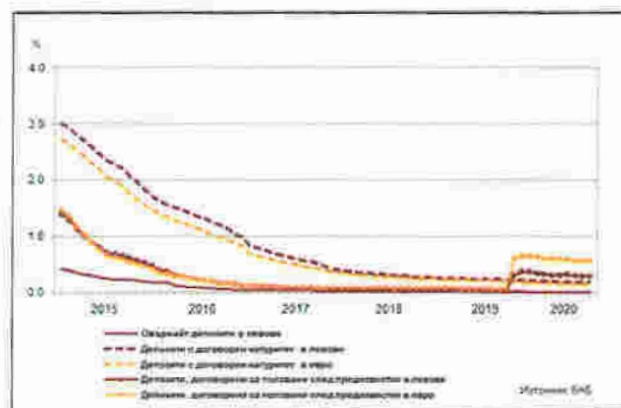
За сектор Домакинства през декември 2020 г. в сравнение с декември 2019 г. средните лихвени проценти по *депозитите с договорен матуритет* в левове и в евро намаляват съответно с 0.03 пр.п. и с 0.06 пр.п. до 0.14%. В сравнение с ноември 2020 г. средните лихвени проценти по *депозитите с договорен матуритет* се увеличават с 0.04 пр.п. съответно в левове и в евро

ДЕПОЗИТИ НА СЕКТОРИ НЕФИНАНСОВИ ПРЕДПРИЯТИЯ И ДОМАКИНСТВА (НОВ БИЗНЕС)

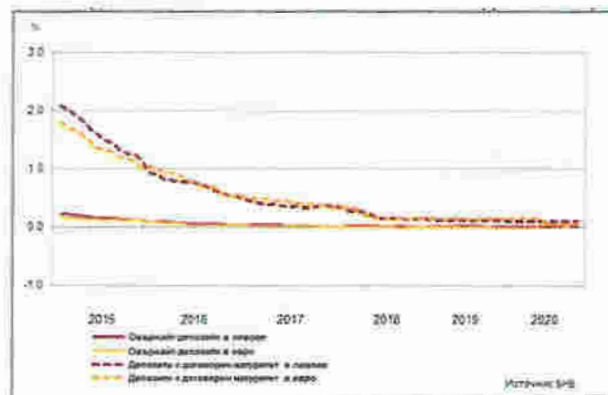


Сектор Нефинансови предприятия. Средният лихвен процент по овърнайт-депозитите в левове през декември 2020 г. в сравнение с декември 2019 г. се повишава с 0.03 пр.п. до 0.02%, а по тези в евро – с 0.05 пр.п. до 0.03%. В сравнение с декември 2019 г. средният лихвен процент по депозитите с договорен матуритет в левове се понижава с 0.01 пр.п. до 0.09%, а по тези в евро – с 0.09 пр.п. до 0.06%.

ДЕПОЗИТИ НА СЕКТОР ДОМАКИНСТВА (САЛДА)



ДЕПОЗИТИ НА СЕКТОР НЕФИНАНСОВИ ПРЕДПРИЯТИЯ (САЛДА)



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 оказат 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.

1.5. 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.

1.6. 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. със Закон за мерките и действията по време на извънредното положение, както и последващите мерки във връзка с епидемиологичната обстановка във връзка с борбата с Covid-19, ограничиха икономически процеси в страната и влошиха бизнес условията. Предвид трудността за придвиждане на подобни събития и невъзможността за пълно застраховане, Дружеството се старее да застрахова имотите си по оптимален начин като цена-покритее и ще прилага предварително одобрен план за действие при настъпване на определени форсмажорни обстоятелства.

1. Рискове, специфични за Дружеството и за сектора, в който оперира

1.6. 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 издадените варианти.

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 очакваната 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 има ключов ефект върху печалбата на Емитента 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. По данни на консултантска къща Colliers се констатира спад в цените на имотите, предизвикан от кризата със заболяемостта от COVID-19.

Хотелите и търговските площи у нас са най-силно засегнати от коронавирусната криза, а офис пазарът и складовите площи проявяват устойчивост. Това е констатация на онлайн конференцията BALREACT #ACTION IN CRISIS, организирана от "Градът Медиа груп". Годината е започнала силно за пазара на бизнес имоти в България, но очакваните обеми до края на годината вероятно няма да се реализират.

Намаление на равнището на наемите

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

БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ

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-атрактивни цени при спазването на целевите критерии за качество.