

TAVISTOCK
— GROUP —
BULGARIA

**ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД
ЗА НЕДВИЖИМИ
ИМОТИ ЕАДСИЦ**



МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ И ОПОВЕСТЯВАНЕТО КЪМ НЕГО – 31.12.2025 Г.

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА „ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ ЕАДСИЦ КЪМ 31.12.2025 Г.

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ДЕЙНОСТТА КЪМ 31.12.2025 Г.

ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 ОТ НАРЕДБА № 2 КЪМ 31.12.2025 Г.

ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 12, АЛ. 1, Т. 2 ОТ НАРЕДБА № 2 КЪМ 31.12.2025 Г.

ДЕКЛАРАЦИИ ПО ЧЛ. 100о, АЛ. 4, Т. 3 Б. „А“ И „Б“ ОТ ЗППЦК ОТ СТРАНА НА ПРЕДСТАВЛЯВАЩИТЕ И СЪСТАВИТЕЛЯ НА ФО КЪМ 31.12.2025 Г.

ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 31, АЛ. 1 ОТ ЗАКОНА ЗА ДРУЖЕСТВАТА СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ И ДРУЖЕСТВАТА ЗА СЕКЮРИТИЗАЦИЯ И ПО ЧЛ. 20, АЛ.2.Т.1 ОТ НАРЕДБА № 2 КЪМ 31.12.2025 Г.

МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ И ОПОВЕСТЯВАНЕ КЪМ НЕГО

31 ДЕКЕМВРИ 2025 г.

СЪДЪРЖАНИЕ:

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ	4
МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ КЪМ 31.12.2025	9
МЕЖДИНЕН ЕДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД	10
МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	11
МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	12
БЕЛЕЖКИ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ	13

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

„Индустриален Фонд за Недвижими Имоти“ (със старо наименование до 18.03.2025 г. „БПД Индустриален Фонд за недвижими имоти“ ЕАДСИЦ) (наричано за краткост “Дружеството”) е еднолично акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС). Дружеството е лицензирано съгласно ЗДСИЦДС от Комисията за финансов надзор (КФН) през януари 2016 година. Седалището и адресът му на управление е гр. София, ул. „Филип Кутев” 137, адм. сгр. 1, ет. 2.

ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ

Основният предмет на дейност на Дружеството включва инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажба.

КАПИТАЛ НА ДРУЖЕСТВОТО

Регистрираният уставен капитал на Дружеството е в размер на 7 900 хил. лева и е изцяло внесен. На 27.02.2018 г. „Арко Вара“ АС (предходния едноличен собственик на капитала) продава всичките 650 000 акции към този момент на „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс“ ООД. В резултат на упражняване на права по емисия варианти ISIN BG9200001188, са записани и изцяло заплатени 2 000 000 броя акции, с номинална стойност 1 лев. Предвид това, към края на месец август 2019 г., размерът на капитала на Дружеството се е променил от 650 хил. лв. на 2 650 хил. лв., разпределени в съответния брой акции, с номинална стойност от 1 лев. В резултат на упражняване на права по емисия варианти ISIN BG9200001188, са записани и изцяло заплатени 5 250 000 броя акции, с номинална стойност 1 лев. Предвид това, към края на месец септември 2021 г., размерът на капитала на Дружеството се е променил от 2 650 хил. лв. на 7 900 хил. лв., разпределени в съответния брой акции, с номинална стойност от 1 лев.

- Увеличението на капитала на Дружеството е вписано в Търговски регистър и регистър на юридическите лица с нестопанска цел (ТРРЮЛНЦ) на Агенцията по вписванията (АП), с вписване № 20190812134834 от 12.08.2019 г. В резултат на упражняване на права по емисия варианти ISIN BG9200001188, са записани и изцяло заплатени 2 000 000 броя акции, с номинална стойност 1 лев. Предвид това, към края на месец август 2019 г., размерът на капитала на Дружеството се е променил от 650 хил. лв. на 2 650 хил. лв. разпределени в съответния брой акции, с номинална стойност от 1 лев. Увеличението на капитала на Дружеството е вписано в ТРРЮЛНЦ, с вписване № 20190812134834 от 12.08.2019 г.
- Увеличението на капитала на Дружеството от 2 650 хил. лв. на 7 900 хил. лв., е вписано в ТРРЮЛНЦ към АВп. на 03.09.2021 г., с вписване № 20210903102603. Увеличението на капитала на Дружеството е извършено, в резултат на конвертиране на варианти чрез записване на 5 250 000 (пет милиона двеста и петдесет хиляди) броя нови безналични акции, с номинална стойност 1 лев. Предвид това към края на месец септември 2021 г. размерът на капитала на Дружеството се е променил от 2 650 хил. лв. на 7 900 хил. лв. разпределени в съответния брой акции, с номинална стойност от 1 лев.

Към датата на настоящия отчет, едноличен акционер на Дружеството е „ТАВИСТОК ГРУП БЪЛГАРИЯ – Д1“ ЕООД (с предишно наименование „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс“), което притежава 100% от капитала му.

ДАНИ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ

Дружеството се управлява и представлява от съвет на директорите (СД или Ръководство/-то) от трима членове, изпълнителен член на СД и представляващ Дружеството е Павел Петров Бандилов. Дружеството се представлява и от Илиян Йорданов, прокурист.

На проведено на 10.03.2025 г. общо събрание на акционерите (ОСА) бе взето решение от страна на едноличния акционер – освен промяната в наименованието на Дружеството, същото да се управлява съвместно от изпълнителен директор и прокурист.

СД на Дружеството се избира от ОСА за срок от 5 (пет) години, като същите продължават да изпълняват своите функции до подновяване на мандата, съответно до избор на нов състав на СД.

Членовете на СД са: Бойко Христов Бойков, Илиян Лозанов Йорданов и Павел Петров Бандилов.

ДИРЕКТОР ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ (ДВИ)

Иван Живков Даскалов

ОДИТЕН КОМИТЕТ

Анелия Петкова-Тумбева – председател

Илиян Йорданов – член

Александър Ненков – член

ДАТА НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

20.01.2026 г.

ОСНОВНА ЦЕЛ И КОРПОРАТИВНИ ЦЕННОСТИ НА ДРУЖЕСТВОТО

Съгласно Устава на Дружеството, основната инвестиционна цел е запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите и осигуряване на текущ доход под формата на дивидент на базата на разпределение на риска и диверсификация на портфейла от недвижими имоти. Дружеството си е поставило следните цели, а именно:

- да осигурява стабилен текущ доход за акционерите под формата на паричен дивидент чрез инвестиране в качествени и доходоносни недвижими имоти на територията на Република България;
- да увеличава стойността на инвестициите на акционерите чрез непрекъснато активно управление на активите на Дружеството, включително закупуване, изграждане и/или реновиране на недвижими имоти с цел последващата им продажба или експлоатация;
- ефективно да разпределя риска чрез структуриране на диверсифициран портфейл от недвижими имоти с разнообразно предназначение и стратегия за реализация;

Въпреки че Дружеството има свободата да инвестира във всички видове недвижими имоти, то се подчинява на законовите ограничения за инвестиране,

регламентирани от приложимото законодателство. В тази връзка, Дружеството не може:

- да обезпечава чужди задължения с изключение на банкови кредити, отпуснати на дъщерно дружество по чл. 28, ал. 1,
- да предоставя заеми и да получава заеми от лица, различни от банки. За обезпечаване на задълженията по банкови кредити на дъщерно дружество по чл. 28, ал. 1 се изисква предварително одобрение от общото събрание на акционерите на дружеството със специална инвестиционна цел. Сделките, сключени в нарушение на изречение второ, са нищожни.
- да придобива дялови участия в други дружества, освен в случаите на чл. 25, ал. 4 и 5.
- да участва на капиталовия пазар, като инвестира в активи, различни от тези по чл. 25, ал. 1 – 3, или да извършва обратно изкупуване по реда на чл. 111, ал. 5 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), освен в случаите по чл. 18.

Основните ценности на Дружеството са:

- сигурност – ние излъчваме сигурност, честност и сме отворени към нуждите на нашите клиенти и партньори;
- професионализъм – гарантираме качеството на нашите услуги;
- уважение – уважаваме индивидуалността на нашите клиенти;
- отговорност – ние държим на нашите обещания;
- партньорство – нашите клиенти са и наши партньори;

В изпълнение на разпоредбите на чл.116 г от ЗППЦК, СД на Дружеството е назначило по трудов договор ДВИ, който има подходяща квалификация и опит за осъществяване на своите задължения, не е член на управителен и контролен орган или прокурист на публичното дружество и отговаря на всички останали изисквания на ЗППЦК към директорите за връзки с инвеститорите на публични дружества.

Дружеството няма назначени други служители по трудов договор.

ОТГОВОРНОСТИ НА РЪКОВОДСТВОТО

Според българското законодателство, Дружеството следва да изготвя междинен финансов отчет, който да дава вярна и честна информация за състоянието на Дружеството към края на отчетния период и неговите финансови резултати. Ръководството е изготвило приложеният тук междинен финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Съвета за международни счетоводни стандарти (СМСС) и одобрени и приети от Европейската Комисия (ЕК) на Европейския Съюз (ЕС).

Ръководството потвърждава, че Дружеството прилага адекватна и последователна счетоводна политика.

Ръководството също така потвърждава, че законодателството, приложимо в България, се спазва от Дружеството и че финансовите му отчети са изготвени на базата на принципа „действащо предприятие“.

Ръководството е отговорно за коректното водене на счетоводните регистри, за опазването на активите и за предприемане на необходимите мерки за предотвратяване и разкриване на потенциални злоупотреби и други нередности.

Ръководството потвърждава, че основната му цел е да поддържа печеливша структура на Дружеството.

Елена Лазарова, Съставител на финансовия отчет
на „Индустриален Фонд за Недвижими Имоти“ ЕАДСИЦ

Павел Бандилов, Изпълнителен директор
на „Индустриален Фонд за Недвижими Имоти“ ЕАДСИЦ

Илиян Йорданов, Прокуррист
на „Индустриален Фонд за Недвижими Имоти“ ЕАДСИЦ

ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ЕАДСИЦ

МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ КЪМ 31.12.2025 г.

(всички суми са посочени в хиляди лева)

Приложение

31.12.2025 г.

31.12.2024 г.

АКТИВИ

Нетекущи активи

Общо:

- -

Общо нетекущи активи:

- -

Текущи активи

Вземания

4.1.1

3

21

Парични средства и еквиваленти

4.1.2

9 803

25 861

Общо текущи активи:

9 806 25 882

Сума на активите:

9 806 25 882

СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ

Собствен капитал

Основен капитал

4.1.4

7 900

7 900

Резерви

Премииен резерв

4.1.9

(1)

(1)

Други резерви

4.1.9

269

270

Общо:

268 269

Натрупана печалба/загуба

-

1 455

Нетна печалба/загуба за периода

(68)

16 249

Общ всеобхватен доход:

(68)

16 249

Финансов резултат с натрупване към края на периода:

(68)

17 704

Общо собствен капитал:

8 100 25 873

Нетекущи пасиви

Общо:

- -

Общо нетекущи пасиви:

- -

Текущи пасиви

Търговски и други задължения

4.1.5

6

8

Търговски задължения към свързани лица

4.1.5

1

1

Задължения за дивидент

4.1.5

1 699

-

Общо:

1 706 9

Сума на пасивите

1 706 9

Общо собствен капитал и пасиви

9 806 25 882

Дата на съставяне: 20.01.2026 г.

Съставител:

Изпълнителен директор:

\ Елена Лазарова \

\ Павел Бандилов \

Прокурист:

\ Илиян Йорданов \

МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

(всички суми са посочени в хиляди лева)

Приложение 31.12.2025 г. 31.12.2024 г.

Нетни приходи от продажба	4.2.2	-	1 423
Приходи при освобждаване от нетекущи финансови активи	4.2.2	-	1
Общо приходи от основна дейност		-	1 424
Разходи за материали, суровини и консумативи	4.2.1	-	(3)
Разходи за въшни услуги	4.2.1	(46)	(318)
Разходи за амортизация	4.2.1		(61)
Разходи за персонала	4.2.1	(9)	(8)
Други разходи за дейността	4.2.1	(4)	(359)
Общо разходи за основна дейност		(59)	(749)
ПЕЧАЛБА/ЗАГУБА ОТ ОСНОВНА ДЕЙНОСТ		(59)	675
Финансови разходи	4.2.1	(9)	(13)
Нетен резултат от продажба на дълготрайни активи	4.2.2	-	10
Нетен резултат от продажба на инвестиционни имоти	4.2.2	-	15 577
ПЕЧАЛБА/ЗАГУБА ПРЕДИ ОБЛАГАНЕ С ДАНЪЦИ:		(68)	16 249
ПЕЧАЛБА/ЗАГУБА СЛЕД ОБЛАГАНЕ С ДАНЪЦИ:		(68)	16 249
НЕТНА ПЕЧАЛБА/ЗАГУБА за периода		(68)	16 249
ОБЩА СУМА НА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД		(68)	16 249

Дата на съставяне: 20.01.2026 г.

Съставител:

Изпълнителен директор

\ Елена Лазарова \

\ Павел Бандилов \

Прокурист:

\ Илиян Йорданов \

МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

(всички суми са посочени в хиляди лева)

31.12.2025 г. 31.12.2024 г.

Парични потоци от основна дейност

Постъпления от клиенти	-	1 650
Плащания на доставчици и други	(33)	(474)
Плащания свързани с персонала и осигурителните институции	(12)	(12)
Платени банкови такси и комисионни	(1)	(1)
Други постъпления/плащания	3	(5 310)
<i>Нетни парични наличности от основна дейност:</i>	<i>(43)</i>	<i>(4 147)</i>

Парични потоци от инвестиционна дейност

Постъпления от продажба на дълготрайни активи	-	263
Постъпления от продажба на инвестиционни имоти	-	27 878
<i>Нетни парични наличности от инвест. дейност:</i>	<i>-</i>	<i>28 141</i>

Парични потоци от финансова дейност

Изплатени дивиденди	(16 006)	(1 557)
Плащания по договор за лизинг (лихва и главница)	-	(25)
<i>Нетни парични наличности от финанс. дейност:</i>	<i>(16 006)</i>	<i>(1 582)</i>
<i>Нетно увеличение на паричните наличн.и еквивал:</i>	<i>(16 049)</i>	<i>22 412</i>
<i>Парични наличности и еквив.към нач. на периода:</i>	<i>25 861</i>	<i>3 460</i>
Ефект от преоценка на парични средства и парични еквиваленти	(9)	(11)
<i>Парични наличности и еквив.към края на периода:</i>	<i>9 803</i>	<i>25 861</i>

Дата на съставяне: 20.01.2026 г.

Съставител:

\ Елена Лазарова \

Изпълнителен директор:

\ Павел Бандилов \

Прокурист:

\ Илиян Йорданов \

ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ЕАДСИЦ

МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

(всички суми са посочени в хиляди лева)	Основен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Натрупана печалба/загуба	Нетна печалба/загуба за периода	Общо собствен капитал
Салдо към 01.01.2023 г.	7 900	269	-	438	2 816	11 423
Нетна печалба/загуба за периода					2 209	2 816
Друг всеобхватен доход						-
Общо всеобхватен доход	-	-	-	-	2 209	2 209
Прехвърляне на резултат от минал период				365	(365)	-
дивиденди					(2 451)	(2 451)
Други изменения в собствения капитал		(270)	270			-
Салдо към 31.12.2023 г.	7 900	(1)	270	803	2 209	11 181
Салдо към 01.01.2024 г.	7 900	(1)	270	803	2 209	11 181
Нетна печалба/загуба за периода					16 249	16 249
Друг всеобхватен доход						-
Общо всеобхватен доход	-	-	-	-	16 249	16 249
Прехвърляне на резултат от минал период				652	(652)	-
дивиденди					(1 557)	(1 557)
Салдо към 31.12.2024 г.	7 900	(1)	270	1 455	16 249	25 873
Салдо към 01.01.2025 г.	7 900	(1)	270	1 455	16 249	25 873
Нетна печалба/загуба за периода					(68)	(68)
Друг всеобхватен доход						-
Общо всеобхватен доход	-	-	-	-	(68)	(68)
Прехвърляне на резултат от минал период				(1 455)	1 455	-
дивиденди					(17 704)	(17 704)
Други изменения			(1)			(1)
Салдо към 30.09.2025 г.	7 900	(1)	269	-	(68)	8 100

Дата на съставяне: 20.01.2026 г.

Съставител:

\ Елена Лазарова \

Изпълнителен директор:

\ Павел Бандилов \

Прокурист:

\ Илиян Йорданов \

ПОЯСНЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**1. Статут и предмет на дейност**

Дружеството е еднолично акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти по смисъла на ЗДСИЦДС. Дружеството е със седалище в Република България. То е вписано в ТРРЮЛНЦ с ЕИК: 203645531. Адресът му на управление е гр. София, ул. „Филип Кутев“ 137, адм. сгр. 1, ет. 2.

На проведено на 26.06.2025 г. редовно годишно ОСА е взето решение за промяна на административния адрес на управление на Дружеството от гр. София, ул. „Филип Кутев“ № 137, адм. сграда 1, ет. 2 на гр. София, ул. „Филип Кутев“ № 13, Административна сграда 1, етаж 2.

Предметът на дейност на Дружеството включва инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

Броят на персонала към 31.12.2025 г. – 1 лице по трудово правоотношение.

2. База за изготвяне**2.1. Общи положения**

Междинният финансов отчет на Дружеството към края на четвърто тримесечие на 2025 г. е съставен в съответствие с МСФО, разработени и публикувани от СМСС и приети от ЕК на ЕС. По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството (ЗС), приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Изготвянето на финансовия отчет според изискванията на МСФО, приети от ЕС, изисква Ръководството на Дружеството да прави определени съществени счетоводни оценки. Изготвянето изисква също така Ръководството на Дружеството да извършва преценки при прилагането на счетоводната политика на Дружеството. Приложената счетоводна политика в настоящия междинен финансов отчет е последователна и същата като приложената в годишния финансов отчет на Дружеството за 2024 г. Дружеството е приело всички нови и/или ревизирани стандарти и разяснения, издадени от СМСС и приети от ЕК на ЕС, които са уместни за неговата дейност и са в сила за текущия отчетен период, започващ на 1 януари 2025 г.

От възприемането на тези стандарти и/или тълкувания, в сила за годишни периоди започващи на 1 януари 2025 г., не са настъпили промени в счетоводната политика на Дружеството, освен някои нови и разширяването на вече установени оповестявания, без това да доведе до други промени в класификацията или оценката на отделни отчетни обекти и операции.

2.1.1 Нови стандарти, изменения и разяснения МСС и МСФО, които са влезли в сила от 1 януари 2025 г.

Дружеството е приложило следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане за финансовия период, започващ на 1 януари 2025 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

- МСС 21 – Ефекти от промените в обменните курсове, в сила от 01.01.2025 г.

Междинният финансов отчет на Дружеството към 31.12.2025 г. е изготвен на база историческата цена.

Междинният финансов отчет е представен в съответствие с МСС 1 Представяне на финансови отчети. (Регламент (ЕС) №2023/1803 от 13 септември 2023 г. и Регламент (ЕС) № 2023/2822 от 19.12.2023 г. в сила от 01.01.2024 г.)

Дружеството представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

Представянето на финансов отчет съгласно МСФО, приети от ЕС, изисква Ръководството да направи най-добри приблизителни оценки, начисления и разумно обосновани предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите, на приходите и разходите, и на оповестяването на условни вземания и задължения към датата на отчета. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към датата на финансовия отчет, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от тях (като в условия на финансова и енергийна криза несигурностите са по-значителни). Обектите, които предполагат по-висока степен на субективна преценка или сложност, или където предположенията и приблизителните счетоводни оценки са съществени за финансовия отчет, са оповестени в Пояснение 2.4.

Дружеството не изготвя консолидирани финансови отчети.

2.2. Функционална валута и валута на представяне на финансовите отчети

Функционална валута е валутата на основната икономическа среда, в която едно предприятие функционира и в която главно се генерират и изразходват паричните средства. Тя отразява основните сделки, събития и условия, значими за Дружеството.

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2024 г.), освен ако не е посочено друго.

2.3. Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се вписват първоначално като към сумата на чуждестранната валута се прилага централният курс на Българска Народна Банка (БНБ) към датата на сделката. Курсовите разлики, възникващи при уреждане на валутните парични позиции или при отчитането на тези парични позиции при курсове, различни от този, по който първоначално са били признати, се отчитат в единния отчет за всеобхватния доход за съответния период.

2.4. Ключови счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки с висока несигурност.

Приложението на МСФО, приети от ЕС, изисква от Ръководството да направи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки при изготвяне на финансовите отчети на дружеството, с цел определяне стойността на някои активи, пасиви, приходи и разходи. Те се извършват въз основа на най-добрата преценка на Ръководството, базирана на историческия опит и анализ на всички фактори, оказващи влияние при дадените обстоятелства към датата на изготвяне на финансовите отчети.

Изчисление на очаквани кредитни загуби за търговски вземания, парични средства и парични еквиваленти

Измерването на очакваната кредитна загуба за финансови активи, отчитани по амортизирана стойност (вземания и активи по договори с клиенти, парични средства и парични еквиваленти) е област, която изисква използването на комплексни модели и съществени предположения за бъдещи икономически условия и кредитно поведение на клиентите (например вероятността контрагентите да не изпълнят задълженията си и произтичащите от тях загуби).

За прилагането на тези изисквания Ръководството на Дружеството на този етап следва да направи съществени преценки, като: а) определяне на критерии за идентифициране и оценка на значително увеличение на кредитния риск; б) избор на подходящи модели и предположения за измерване на очакваните кредитни загуби; в) формиране на групи от сходни финансови активи (портфейли) за целите на измерването на очакваните кредитни загуби; г) установяване и оценка за зависимостта между историческите проценти на просрочие и поведението на определени макропоказатели, за да се отразят ефектите от прогнозите за тези макропоказатели в бъдеще при изчисленията на очакваните кредитни загуби.

Търговски вземания

До този момент Дружеството е прилагало индивидуален подход по отношение на изчисление на очакваните кредитни загуби, доколкото клиентите не са били

много и е имало възможност директно да се оценява тяхното финансово представяне.

Оценката на съотношението между наблюдаваните исторически проценти на неизпълнение, прогнозните икономически условия и очакваните кредитни загуби е съществена счетоводна оценка. Стойността на очакваните кредитни загуби е чувствителна към промени в обстоятелствата и прогнозните условия. Историческите кредитни загуби на Дружеството и прогнозните икономически условия могат да се отклоняват спрямо действителната несъбираемост в бъдеще.

Парични средства

За изчислението на очакваните кредитни загуби по паричните средства и еквиваленти в банки, Дружеството прилага общия „триетапен“ подход за обезценка, определен от МСФО 9 Финансови инструменти. За целта се прилага модел, базиран на публикуваните рейтинги на банките, определени от международно признати рейтингови фирми като Moody's, Fitch, S&P, BCRA. На тази база, от една страна, се определят показателите за вероятности за неизпълнение (PD), като се използват публичните данни на PD рефериращи към рейтинга на съответната банка, а от друга, чрез промяната на рейтинга на съответната банка от период в период, Дружеството оценява наличието на завишен кредитен риск. Загубите при неизпълнение (LGD) се оценяват по горепосочената формула. При определянето на LGD се взема предвид наличието на гарантирани и/или обезпечени суми по съответните банкови сметки.

3. Приложени съществени счетоводни политики

3.1. Нетекущи нематериални активи

Нетекущи нематериални активи са активи, които се държат от Дружеството и за които се очаква да бъдат използвани през повече от един период.

Нетекущите нематериални активи се признават като първоначално се оценяват по цена на придобиване, която включва покупната цена, мита и невъзстановими данъци, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно

състояние и на мястото за предвидената му от Ръководството употреба. След първоначалното им признаване нетекущите материални и нематериални активи се отчитат по цена на придобиване, намалена с размера на начислената амортизация и евентуални загуби от обезценка.

Амортизациите се начисляват въз основа на преценения полезен живот на активите, чрез използването на линейния метод.

Полезният живот на активите се определя в зависимост от очакваната полезност на активите за Дружеството и е въпрос на преценка, основаваща се на опита с подобни активи.

Начисляването на амортизацията започва от началото на месеца, следващ месеца, в който активът е наличен за употреба и се прекратява на по-ранната (1) от датата на класифицирането му като държан за продажба в съответствие с МСФО 5 Нетекущи активи, държани за продажба и преустановени дейности или (2) от датата на отписването му.

Прилаганият метод за амортизация и полезният живот на активите се преглеждат най-малко в края на всяка финансова година и се правят промени в тях, за да се отразят бъдещата употреба на актива и очакваният модел за използване на бъдещите икономически ползи, възплътени в актива. Промени в метода на амортизация и полезния живот на активите се отчитат като промяна в приблизителните счетоводни преценки в съответствие с МСС 8 Счетоводни политики, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки.

3.2. Обезценка на нетекущите нематериални активи

Към датата на изготвяне на финансовите отчети, Ръководството на Дружеството прави преценка дали съществуват индикации за обезценка на нетекущите нематериални активи. В случай, че се установи, че такива индикации съществуват, се изготвя приблизителна оценка на възстановимата стойност на съответния актив. Когато не е възможно да се изчисли възстановимата стойност на отделния актив, Дружеството определя възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, към която активът принадлежи.

Възстановимата стойност е по-високата сума от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив и стойността му в употреба. Когато възстановимата стойност на даден актив (или на единица, генерираща парични потоци) е по-ниска от балансовата му стойност, последната се намалява до размера на възстановимата стойност. Загубата от обезценка се признава веднага като разход в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

При възстановяване на загуба от обезценка, балансовата стойност на актива (или на единицата, генерираща парични потоци) се увеличава до променената му възстановима стойност. Това увеличение не може да доведе до балансова стойност по-голяма от балансовата стойност, която би била определена при положение, че в предходни периоди не е била признавана загуба от обезценка за дадения актив. Възстановяването на загуба от обезценка се признава веднага като приход в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

3.3. Финансови инструменти

Финансов инструмент е всеки договор, който поражда едновременно, както финансов актив в едно предприятие, така и финансов пасив или инструмент на собствения капитал в друго предприятие.

Финансовите активи и пасиви се признават в отчета за финансовото състояние, когато и само когато Дружеството стане страна по договорните условия на инструмента. Финансовите активи се отписват от отчета за финансовото състояние, след като договорните права за получаването на парични потоци са изтекли или активите са прехвърлени и трансферът им отговаря на изискванията за отписване. Финансовите пасиви се отписват от отчета за финансовото състояние, когато и само когато са погасени т.е. задължението, определено в договора е отпаднало, анулирано или срокът му е изтекъл.

При първоначалното им признаване финансовите активи (пасиви) се оценяват по справедлива стойност, плюс или минус, в случай на финансов актив или финансов пасив, неоценяван по справедлива стойност през печалбата или загубата, разходите по сделката, които са пряко свързани с придобиването или издаването на финансовия актив или финансовия пасив, с изключение на

финансовите активи (пасиви), отчитани по справедлива стойност през отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

3.3.1. Търговски и други търговски вземания

Търговските и други вземания са недеривативни финансови активи с фиксирани или определими срокове за уреждане, които не се котират на активен пазар. Те възникват, когато Дружеството предостави паричен ресурс, стоки или услуги, без да има намерение да търгува възникналото вземане. Тези вземания са представени по тяхната амортизирана стойност, изчислена на база метода на ефективния лихвен процент, с изключение на краткосрочните вземания, които не се амортизират.

3.3.2. Парични средства

Паричните средства за целите на съставянето на отчета за паричния поток са паричните средства в брой и по банкови сметки и други краткосрочни високоликвидни инвестиции, които могат да бъдат конвертирани в определена сума парични средства и подлежат на незначителни промени в стойността.

За целите на отчета за паричните потоци, паричните средства включват неблокираните парични средства.

3.3.3. Обезценка на финансови активи

Към обезценка на финансовите инструменти се пристъпва при индикация за увеличен кредитен риск на група финансови инструменти, както и на ниво отделен финансов инструмент. Финансов актив е с кредитна обезценка, когато са настъпили едно или повече събития, оказващи негативно въздействие върху очакваните бъдещи парични потоци от актива. Примери за наличие на кредитна обезценка на актив са наличието на някои от следните събития:

- значителни финансови затруднения на емитента или длъжника;
- нарушаване на договор под формата на неизпълнение или просрочие;
- заемодателят прави отстъпки на заемателя поради затрудненото му финансово състояние, които не би направил при други обстоятелства;
- става вероятно, че заемателя ще бъде обявен в несъстоятелност или друго финансово оздравяване;

- изчезване на финансовия актив от финансовия пазар заради затруднения;
- закупуване на финансов актив с голям отбив, отразяващ понесени кредитни загуби.

Влошаването на кредитния рейтинг на един финансов актив може да е комбинация от действието на няколко събития.

Кредитна загуба е разликата между всички договорени парични потоци и всички парични потоци, които Дружеството очаква да получи, дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент. Дружеството оценява паричните потоци, като взема предвид всички договорни условия по финансовия инструмент (например опции за предсрочно погасяване, удължаване, кол-опции и други подобни опции) за очаквания срок на този финансов инструмент. Паричните потоци, които се вземат предвид, включват парични потоци от продажбата на държани обезпечения или други кредитни подобрения, които са неразделна част от договорните условия. Допуска се, че очакваният срок на финансовия инструмент може да бъде оценен приблизително по надежден начин.

3.3.4. Търговски и други задължения

Като търговски и други задължения се класифицират задължения възникнали от директно предоставяне на стоки, услуги, неклассифицирани като финансови пасиви. Първоначално тези задължения се оценяват по себестойност, включваща справедливата стойност на полученото и разходите по сделката. След първоначалното признаване задълженията, които са без фиксиран падеж се отчитат по себестойност.

Задълженията, които са с фиксиран падеж се отчитат по амортизираната им стойност.

Като дългосрочни се класифицират задължения, които са с фиксиран падеж и остатъчен срок до падежа над една година до датата на падежа.

Като краткосрочни се класифицират задължения, които са:

- без фиксиран падеж;

- с фиксиран падеж и остатъчен срок до падежа до една година от датата на финансовия отчет.

3.4. Регистриран капитал

Регистрираният капитал на Дружеството е представен по историческа цена в деня на вписването му в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел при Агенцията по вписванията.

3.5. Данък върху дохода

Съгласно чл. 175 от Закона за корпоративното подоходно облагане (ЗКПО) дружествата със специална инвестиционна цел не се облагат с корпоративен данък, т.е. Дружеството няма данък върху дохода и свързани с него отсрочени данъци.

3.6. Доходи на персонала

Краткосрочни доходи на наети лица

Задължения за краткосрочните доходи на наети лица се оценяват на недисконтирана база и са отчетени като разход, когато свързаните с тях услуги се предоставят. Пасив се признава за сумата, която се очаква да бъде изплатена по краткосрочен бонус в пари или планове за разпределение на печалбата, ако Дружеството има правно или конструктивно задължение да заплати тази сума като резултат от минали услуги, предоставени от служител, и задължението може да се оцени надеждно.

Дружеството признава като задължение недисконтираната сума на оценените разходи по платен отпуск, очаквани да бъдат заплатени на служителите в замяна на труда им за изминалия отчетен период.

Доходи при прекратяване

Доходи при прекратяване за доброволно напускане са признати като разходи, ако Дружеството е отправило официално предложение за доброволно прекратяване, и е вероятно, че офертата ще бъде приета, а броят на приелите може да се оцени надеждно.

3.7. Признаване на приходи и разходи

Приходите и разходите се начисляват в момента на тяхното възникване, съгласно принципа на начислението, независимо от паричните постъпления и плащания. Отчитането им се извършва при спазване на изискването за причинна и стойностна връзка между тях.

Приходите се оценяват по справедливата стойност на полученото или подлежащото на получаване или плащане възнаграждение, намалено със сумата на всички предоставени отстъпки.

Приходите се признават, когато сумата на прихода може да бъде надеждно измерена и е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически ползи в резултат от сделката, както и ако са изпълнени специфичните критерии за признаване на приходите. Счита се, че сумата на прихода не е надеждно измерима, докато не са отстранени всички потенциални несигурно условия, свързани с продажбата. Преценката на Дружеството по отношение критериите за признаване на приходите се основава на историческия опит на Дружеството, като се взема предвид вида на клиента, вида и специфичните условия на всяка транзакция.

Дружеството отчита текущо разходите за дейността по икономически елементи и след това ги отнася по функционално предназначение с цел формиране размера на разходите по направления и дейности. Признаването на разходите за разход за текущия период се извършва при начисляване на съответстващите им приходи.

Към разходите за дейността се отнасят и финансови разходи, които Дружеството отчита и са свързани с обичайната дейност.

Разходите се отчитат на принципа на текущо начисляване. Оценяват се по справедливата стойност на платеното или предстоящо за плащане.

3.8. Оценка и управление на финансовия риск

3.8.1. Фактори на финансовия риск

В своята дейност Дружеството е изложено на множество финансови рискове – пазарен риск; кредитен риск и риск на ликвидността. Дружеството не използва деривативни финансови инструменти за управление на финансови рискове.

3.8.2. Пазарен риск

Валутен риск

Дружеството осъществява своите сделки само на вътрешния пазар. То не е изложено на съществен валутен риск, защото всички негови операции и сделки са деноминирани в български левове и евро, а последното е с фиксиран курс спрямо лева. Дружеството осъществява основните си доставки в лева. Продажбите на услуги също се извършват в лева.

Лихвен риск

Дружеството няма значителна концентрация на лихвоносни активи, с изключение на свободните парични средства по разплащателни сметки в банки. Затова приходите и входящите оперативни парични потоци са в голяма степен независими от промените в пазарните лихвени равнища.

Кредитен риск

Финансовите активи на Дружеството са концентрирани основно в две групи: парични средства (в брой и по банкови сметки) и вземания от клиенти. Ръководството на Дружеството счита, че кредитния риск е минимален, защото същото има взаимоотношения само с един контрагент към края на отчетния период.

Ликвиден риск

Ликвиден риск е рискът, че Дружеството може да срещне затруднения при погасяване на своите финансови задължения. С цел управление на този риск Ръководството обичайно поддържа минимално ниво бързо ликвидни активи (парични средства и вземания). Дружеството се стреми за изготвя прецизни

прогнози на паричните потоци, което спомага за ефективното управление на ликвидния риск. Към края на отчетния период Дружеството няма задължения към търговски и други контрагенти, в т.ч. и към свързани лица.

3.9. Управление на капиталовия риск

Основната цел на Ръководството на Дружеството при управление на капиталовия риск е да поддържа нивото на собствения капитал в граници, които позволяват на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие, както и да осигури възвращаемост на своите акционери. В тази връзка Ръководството има за цел да поддържа оптимална структура на капитала.

3.10. Свързани лица и сделки между тях.

Дружеството спазва изискванията на МСС 24 Оповестяване на свързани лица при определяне и оповестяване на свързаните лица.

3.10.1. Под свързано лице следва да се разбира:

а) Лице или близък член на семейството на това лице е свързано с Дружеството, ако лицето:

- упражнява контрол или упражнява съвместен контрол върху Дружеството;
- упражнява значително влияние върху Дружеството; или
- е член на ключов ръководен персонал на Дружеството. Изпълнителните директори са ключов управленски персонал.

б) Предприятие е свързано с Дружеството, ако е изпълнено някое от следните условия:

- предприятието и Дружеството са членове на една и съща група;
- едно предприятие е асоциирано или съвместно предприятие на другото предприятие;
- и двете предприятия са съвместни предприятия на едно и също трето лице;
- дадено предприятие е съвместно предприятие на трето предприятие и другото предприятие е асоциирано предприятие на третото предприятие;
- дружеството е контролирано от лице, определено в буква а).

3.10.2. Характеристика на сделките между свързани лица

Сделки със свързани лица представляват прехвърляне на ресурси, услуги или задължения между свързани лица, независимо от това дали се прилага някаква цена или не. Следователно, свързаните лица могат да сключват сделки, каквито не биха сключили несвързани лица.

4. Пояснения към финансовия отчет

4.1. Отчет за финансовото състояние

4.1.1. Текущи вземания

ВИД	31.12.2025	31.12.2024
Вземания от клиенти и доставчици	3	19
- в т.ч. предоставени аванси	3	3
Вземания от бюджета	---	2
Общо	3	21

4.1.2. Пари и парични еквиваленти

ВИД	31.12.2025	31.12.2024
Парични средства в разплащателни сметки в т.ч.	9 803	25 861
в лева	16	66
в ЕВРО	9 787	25 795
Общо	9 803	25 861

4.1.3. Регистриран капитал.

Към 31.12.2025 г. регистрираният капитал на Дружеството възлиза на 7 900 хил. лв., съставляващ 7 900 000 броя обикновени акции с номинална стойност 1 лев. Дружеството е публично дружество по смисъла 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 BPD.

4.1.4. Резерви

ВИД	31.12.2025	31.12.2024
Емисия варианти	--	--
Резерви от емисия акции	(1)	(1)
Други резерви	269	270
Общо	268	269

Считано от 13.11.2023 г. е свалена от търговия на БФБ и отписана издадената от Дружеството емисия варианти, с ISIN код: BG9200001188, поради настъпил на 14.11.2023 г. падеж на емисията (срок за упражняване на правата по емисията). До настъпването на падежа на емисията варианти, Дружеството е увеличавало капитала си два пъти с част от емитираните и упражнени варианти, до достигане на неговия размер от 7 900 хил. лв. Формираният резерв от издадената емисия варианти е представен в Други резерви.

4.1.5. Търговски и други задължения.

ВИД	31.12.2025	31.12.2024
Задължения към свързани предприятия в т.ч.	1 699	1
- Задължения по доставки	---	1
- Задължения за дивидент	1 699	
Задължения към доставчици и клиенти	7	8
Общо	1 706	9

На проведеното на 26.06.2025 г. редовно годишно ОСА беше взето решение за разпределяне на печалбата на Дружеството, реализирана през 2024 г. под формата на дивидент за 2024 г. Определената начална дата за изплащане на дивидента бе 14.07.2025 г.

Общата сума на гласувания дивидент за 2024 г. е 16 006 032,30 лв. Размер на бруто дивидента за една акция е 2,0261 лв.

На 14.07.2025 г. гласуваният от общото събрание дивидент е разпределен със съдействието на „ЦД“ АД.

На проведено на 29.12.2025 г. заседание на извънредно ОСА, бе взето решение неразпределената печалба от предходни години в размер на 1 698 800,44 лв. (един милион шестстотин деветдесет и осем хиляди и осемстотин лева и четиридесет и четири стотинки) или 868 582,87 евро, да бъде разпределена като дивидент на едноличния акционер на дружеството – ТАВИСТОК ГРУП БЪЛГАРИЯ – Д1 ЕООД. Гласуваният брутен дивидент е в размер на 0,2150 лв. на акция. В съответствие със сроковете, предвидени в ЗППЦК изплащането на дивидента е организирано в рамките на месец януари 2026 г.

4.2. Единен отчет за всеобхватния доход

4.2.1. Разходи

РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ		
Вид разход	31.12.2025	31.12.2024
Разходи за материали, суровини и консумативи	--	(3)
Общо	--	(3)
РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ		
Вид разход	31.12.2025	31.12.2024
Административни такси свързани с дейността	(46)	(318)
Общо	(46)	(318)
РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА		
Разходи за:	31.12.2025	31.12.2024
Разходи за възнаграждения на персонала	(9)	(8)
Общо	(9)	(8)
РАЗХОДИ ЗА АМОРТИЗАЦИИ		
Разходи за:	31.12.2025	31.12.2024
Амортизации	--	(61)
Общо	--	(61)
ДРУГИ РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА		
Вид разход	31.12.2025	31.12.2024
Други разходи	(4)	(359)
Общо	(4)	(359)
ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ		
Вид разход	31.12.2025	31.12.2024
Други разходи	(9)	(13)
Общо	(9)	(13)

4.2.2. Нетни приходи от продажби. Печалба от продажба на нетекущи активи

До 26.09.2024 г. (датата на продажба на инвестиционните имоти) Дружеството има сключени девет договори за оперативен лизинг – отдаване под наем на складови и офис помещения, шоурум, паркоместа. Дружеството признава лизинговите плащания като приход по линейния метод.

През третото тримесечие на 2024 г., Дружеството успешно финализира продажбата на своите инвестиционни имоти в град Русе и в град Варна. Реализираната печалба от сделката е в размер на 15 588 хил. лева. За периода на междинния финансов отчет Дружеството не е придобило или притежавало инвестиционни имоти. За периода на междинния финансов отчет Дружеството не е придобило или притежавало инвестиционни имоти.

ВИД	31.12.2025	31.12.2024
Признати приходи от договори с клиенти	---	1 423
в т.ч.		
- Приходи от договори с клиенти от отдаване под наем	--	1 423

ВИД	31.12.2025	31.12.2024
Приходи от освобождаване от нетекущи финансови активи	---	1

ВИД	31.12.2025	31.12.2024
Нетен резултат от продажба на дълготрайни активи	---	10
Нетен резултат от продажба на инвестиционни имоти	---	15 577

4.3. Други оповестявания.

4.3.1. Сделки и разчети със свързани лица

- Дружеството е еднолична собственост на „ТАВИСТОК ГРУП БЪЛГАРИЯ – Д1“ ЕООД (с предишно наименование – „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс“), което притежава 100 % от акционерния му капитал. „ТАВИСТОК ГРУП БЪЛГАРИЯ – Д1“ ЕООД е част от група, притежавана от регистрираното в Люксембург „ХИФА Холдинг“ С.ар.л., което пряко контролира 100% от капитала му. Крайният собственик на „ХИФА Холдинг“ С.ар.л. е физическото лице г-н Джоузеф Чарлс Люис, с 97% непряк контрол.
- В СД участват следните физически лица:
 - Павел Петров Бандилов – изпълнителен директор
 - Илиян Лозанов Йорданов – прокурист и неизпълнителен член на СД
 - Бойко Христов Бойков – независим член на СД

Начислените средства за възнаграждения само на независимия член на СД съгласно Политиката за възнаграждения на Дружеството са в размер на 1,2 хил. лв.

Към 31.12.2025 г., Дружеството отчита разчети и сделки със свързани лица, квалифицирани като такива по линия на собствеността:

- „ТАВИСТОК ГРУП БЪЛГАРИЯ“ ЕООД (с предишно наименование „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс 2“ ЕООД)

ПОКУПКИ			
ДОСТАВЧИК	ВИД СДЕЛКА	01.01.2025 – 31.12.2025	01.01.2024 – 31.12.2024
„ТАВИСТОК ГРУП БЪЛГАРИЯ“ ЕООД	Наем, обслужващо дружество, префактуриране наематели	5	275
Общо		5	273

ЗАДЪЛЖЕНИЯ			
ДОСТАВЧИК	ВИД СДЕЛКА	01.01.2025 – 31.12.2025	01.01.2024 – 31.12.2024
„ТАВИСТОК ГРУП БЪЛГАРИЯ – Д1“ ЕООД	Задължение за дивидент	1 699	---
„ТАВИСТОК ГРУП БЪЛГАРИЯ“ ЕООД	Обслужващо дружество	1	1
Общо		1 699	1

На 10.11.2025 г. бе проведено заседание на СД на Дружеството, на което бе обсъдено развитието на Дружеството, включително бе обсъдено предложение за евентуално сключване на сделки по евентуално придобиване на инвестиционни имоти в гр. Банско, гр. Сандански и гр. София от насрещни страни съответно „ТАВИСТОК ГРУП БЪЛГАРИЯ – БАНСКО“ ЕООД, „ТАВИСТОК ГРУП БЪЛГАРИЯ-САНДАНСКИ“ ЕООД и „ТАВИСТОК ГРУП БЪЛГАРИЯ – СОФИЯ ЗАПАД“ ЕООД. В хода на заседанието бе извършен анализ на евентуалните сделки, свързани с придобиването на собствеността върху имоти, като се достигна до заключение, че предвид настоящата икономическа обстановка не е обосновано да бъдат реализирани транзакционни разходи за придобиване на активи от страна на Дружеството. В тази връзка, СД взе решение за стартиране на процедура по доброволен отказ от лиценз при стриктно спазване на процедурата по чл. 18 от ЗДСИЦДС през 2026.

4.4. Информация по въпроси, свързани с екологията и служителите

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

Към 31.12.2025 г., Дружеството има 1 (един) служител, назначен по трудов договор, съгласно изискванията на ЗППЦК, а именно ДВИ.

4.5. Съществени сделки, страна по които е Дружеството.

През отчетния период, Дружеството не е сключвало съществени сделки, по които Дружеството да е страна.

4.6. Събития след края на отчетния период.

На проведено на 13.01.2026 г. заседание на СД е определена начална дата – 15.01.2026 г. за изплащане на гласувания от ОСА на 29.12.2025 г. дивидент. Същият е изплатен на 15.01.2026 г.

Съгласно Закон за въвеждане на еврото в Република България (ЗВЕРБ), считано от 1 януари 2026 г., официалната парична единица и законно платежно средство в Република България е евро. Фиксираният обменен курс е 1,95583 лева за 1 евро. Въвеждането на еврото като официална валута в Република България представлява промяна във функционалната валута, която ще бъде отчетена проспективно и не представлява събитие след датата на финансовия отчет, което да изисква корекция.

Елена Лазарова, Съставител на финансовия отчет
на „Индустриален Фонд за Недвижими Имоти“ ЕАДСИЦ

Павел Бандилов, Изпълнителен директор
на „Индустриален Фонд за Недвижими Имоти“ ЕАДСИЦ

Илиян Йорданов, Прокурист
на „Индустриален Фонд за Недвижими Имоти“ ЕАДСИЦ

**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА „ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА
НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ ЕАДСИЦ КЪМ 31.12.2025 г.**

Настоящият доклад за дейността е изготвен в съответствие с разпоредбите на чл. 100о, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК.

I. Информация за Дружеството

Наименованието на дружеството е „Индустриален Фонд за Недвижими Имоти“ ЕАДСИЦ (Дружеството, с еквивалент на изписване на латиница от Industrial Real Estate Fund REIT). Последното изменение на наименованието е от 18.03.2025 г., като предишното наименование е било „БПД Индустриален Фонд за недвижими имоти“ ЕАДСИЦ. На проведено на 11.09.2023 г. е взето решение за промяна в правната форма на Дружеството, което към датата на съставяне на настоящия финансов отчет съществува като еднолично акционерно дружество със специална инвестиционна цел (ЕАДСИЦ). Промяната в правната форма на Дружеството е вписана в ТРРЮЛНЦ на 02.10.2023 г.

Във връзка с взето решение от страна на едноличния акционер на проведено на 10.03.2025 г. ОСА освен промяната в наименованието на Дружеството е решено същото да се управлява съвместно от изпълнителен директор и прокурист.

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 (02) 8681374, телефон на ДВИ: +359 (02) 9882413, електронна страница в интернет: <http://www.bpdreit.com> и адрес на електронна поща: iro@tavistock.bg. Дружеството е вписано в ТРРЮЛНЦ към АВп. с 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.

За периода на съществуването си като дружество със специална инвестиционна цел, освен първоначалното задължително увеличение на капитала, с оглед придобиването на публичен статут, са извършени успешно две увеличения на капитала, както следва:

На 12.08.2019 г. по партидата на Дружеството в ТРРЮЛНЦ към АВп. е вписано 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.

На 03.09.2021 г. е вписано ново увеличение на капитала от 2 650 000 лв. на 7 900 000 лв., разпределен в 7 900 000 броя безналични акции, всяка една с номинал 1 лв.

Дружеството е еднолична собственост на „ТАВИСТОК ГРУП БЪЛГАРИЯ – Д1“ ООД (с предишно наименование – Бългериън Пропърти Девелъпмънтс“ ООД), което към края на отчетния период притежава 100 % от акционерния му капитал. „ТАВИСТОК ГРУП БЪЛГАРИЯ – Д1“ ООД е част от група, притежавана от регистрираното в Люксембург „ХИФА Холдинг“ С.ар.л., което пряко контролира 100% от капитала му. Крайният собственик на „ХИФА Холдинг“ С.ар.л. е физическото лице г-н Джоузеф Чарлс Люис, с 97% непряк контрол.

Считано от 13.11.2023 г. е прекратена регистрацията на издадената от Дружеството емисия варанти, с ISIN код: BG9200001188, поради настъпил на 14.11.2023 г. падеж на емисията (срок за упражняване на правата по емисията). До настъпването на падежа на емисията варанти, Дружеството е увеличавало капитала си два пъти, до достигане размер от 7 900 хил. лв.

Дружеството притежава статут на публично по смисъла на ЗППЦК и като такова ценните му книжа се търгуват на регулиран пазар на БФБ, сегмент за

дружества със специална инвестиционна цел. Борсовият код на емисията акции, емитирани от Дружеството, е BPD.

В съответствие с изискванията на ЗДСИЦДС, Дружеството има едностепенна система на управление. СД на Дружеството се състои от трима членове, който през отчетния период е в състав:

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

Дружеството се представлява от изпълнителен директор само заедно с прокурист, съгласно решение на едноличния акционер от 10.03.2025 г.

Банка депозитар на Дружеството е „УниКредит Булбанк“ АД.

Информация за третото лице, обслужващо дейността на Дружеството:

След промяната на собствеността на бившето „Арко Фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ (понастоящем „Индустириален Фонд за Недвижими Имоти“ ЕАДСИЦ) през февруари 2018 г., новият мажоритарен собственик „ТАВИСТОК ГРУП БЪЛГАРИЯ – Д1“ 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 Дружеството ще инвестира занапред, а именно: главно в индустриални имоти на територията на цялата страна, както и в развиване на логистични паркове и центрове.

ОСА на Дружеството, проведено на 27.04.2018 г., определя „ТАВИСТОК ГРУП БЪЛГАРИЯ“ ЕООД (за краткост „ТАВИСТОК“) 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 е одобрила замяната на „АРКО ИНВЕСТ“ ЕООД като трето лице (обслужващо дружество) с ТАВИСТОК

ТАВИСТОК е със седалище и адрес на управление гр. София 1407, район Лозенец, ул. „Филип Кутев“ № 13, Административна сграда 1, етаж 2, ЕИК 175102073. Капиталът на ТАВИСТОК е в размер на 42 000 000 лева, разпределен в 42 000 дяла, всеки от които в размер от 100 лв. Единоличен собственик на капитала на ТАВИСТОК е „ХИФА Холдинг“ С.ар.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 65 000 (шестдесет и пет хиляди) лева на транзакция. Управителят Минко Борджуков няма право да сключва договори, с които да отчуждава каквато и да е част от имуществото на ТАВИСТОК.

Предметът на дейност на ТАВИСТОК 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. ТАВИСТОК, наред с всички останали дружества в България е собственост на регистрираното в Люксембург „ХИФА Холдинг“ С.ар.л., част от групата Тависток – частна международна инвестиционна група от дружества, основана от инвеститора Джоузеф Люис преди повече от 40 години.

От 2006 г. ТАВИСТОК притежава и обслужва свой собствен индустриален имот в южната част на гр. София, разпростиращ се върху 97 000 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 ТАВИСТОК, с които са сключени договори за наем, са в диапазона 115 – 130 клиента месечно за периода от 2007 г. до края на текущия отчетен период. До момента ТАВИСТОК извършва самостоятелно обслужването, поддръжката и управлението на собствения си недвижим имот (бивш Винзавод) и извършва строежи и подобрения в него. ТАВИСТОК 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. ТАВИСТОК води счетоводна и друга отчетност, кореспонденция, консултации. ТАВИСТОК 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 ТАВИСТОК, предметът на договора за обслужване на дейността на Дружеството включва:

„Чл. 1. (1) ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ (понастоящем „Индустриален фонд за недвижими имоти“ ЕАДСИЦ) в качеството си на дружество със специална инвестиционна цел по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦДС) възлага, а ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО („ТАВИСТОК“ 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.

Съгласно изискването на чл. 27 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.

II. Портфейл на Дружеството

Към **31.12.2025 г.** Дружеството не притежава инвестиционни имоти.

III. Корпоративни събития към края на отчетния период

На **21.01.2025 г.** „ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ ЕАДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността междинен финансов отчет за четвърто тримесечие на 2024 г.

На 26.02.2025 г. „ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ ЕАДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността покана и писмени материали за извънредно ОСА на Дружеството, насрочено за 10.03.2025 г., съответно за 24.03.2025 г., при липса на кворум.

На 28.02.2025 г. „ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ ЕАДСИЦ е представило заверен от регистриран одитор ГФО за 2024 г. във формат ESEF.

На 10.03.2025 г. „ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ ЕАДСИЦ е представило протокол от проведено извънредно общо събрание на акционерите, на което е взето решение за промяна в наименованието на Дружеството от „БПД Индустриален Фонд за Недвижими Имоти“ ЕАДСИЦ на „Индустриален Фонд за Недвижими Имоти“ ЕАДСИЦ, изписвано на чужд език Industrial Real Estate Fund REIT и промяна в начина на представяване.

На 19.03.2025 г. „ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ ЕАДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността уведомление за промяна в начина на представителство, както и устава на Дружеството.

На 15.04.2025 г. „ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ ЕАДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността тримесечен отчет за дейността на Дружеството към 31.03.2025 г.

На 21.05.2025 г. „ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ ЕАДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността покана за свикване на редовно годишно ОСА, насрочено за 26.06.2025 г.

На 26.06.2025 г. „ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ ЕАДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността уведомление за взето решение на редовно годишно ОСА, проведено на 26.06.2025 г. за разпределяне на паричен дивидент за 2024 г.

На 30.06.2025 г. „ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ ЕАДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността протокол от проведено на 26.06.2025 г. редовно годишно ОСА.

На 17.07.2025 г. „ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ ЕАДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността тримесечен отчет за дейността на Дружеството към 30.06.2025 г.

На 20.10.2025 г. „ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ ЕАДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността тримесечен отчет за дейността на Дружеството към 30.09.2025 г.

На 25.11.2025 г. „ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ ЕАДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността покана за извънредно присъствено заседание на общото събрание на акционерите на „ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ ЕАДСИЦ.

На 29.12.2025 г. „ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ ЕАДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността протокол от проведено на 29.12.2025 г. заседание на общото събрание на акционерите на „ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ ЕАДСИЦ.

На 29.12.2025 г. „ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ ЕАДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността уведомление за взето решение за дивидент за предходни години.

IV. 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 (обща) 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).

I. 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

Политическият риск е вероятността от смяна на Правителството, или от внезапна промяна в неговата политика, от възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятни промени в европейското и/или националното законодателство, в резултат на което средата, в която оперират местните стопански субекти да се промени негативно, а инвеститорите да понесат загуби.

Компаниите, които развиват бизнес в международен план, разчитат на стабилността в бизнес средата. Печалбите и инвестициите могат да бъдат уязвими при неблагоприятното развитие в тази среда. Политическите рискове за България в международен план са свързани с поетите ангажименти за осъществяване на сериозни структурни реформи в страната в качеството ѝ на равноправен член на ЕС, повишаване на социалната стабилност ограничаване на неефективните разходи, от една страна, както и със силната дестабилизация на страните от Близкия изток, зачестяващите

заплахи от терористични атентати в Европа, бежански вълни и нестабилност на ключови страни в непосредствена близост до България.

България, както и другите държави-членки на ЕС от региона, продължава да бъде сериозно засегната от общоевропейския проблем с интензивния бежански поток от Близкия изток.

Други фактори, които също влияят на този риск, са евентуалните законодателни промени и в частност тези, касаещи стопанския и инвестиционния климат в страната.

Макроикономически риск

В публикация от 5 декември 2025 г. на НСИ, е посочено, че през третото тримесечие на 2025 г. брутният вътрешен продукт (БВП) нараства с 3.2% в сравнение с третото тримесечие на 2024 г. и с 0.7% спрямо второто тримесечие на 2025 г. по сезонно изгладени данни.

Сезонно изгладените данни за третото тримесечие на 2025 година показват нарастване на крайното потребление с 1.5% и на бруто образуването на основен капитал с 1.9% спрямо предходното тримесечие. През третото тримесечие на 2025 г. износът на стоки и услуги намалява с 1.3%, а вносът на стоки и услуги се увеличава с 3.6% в сравнение с предходното тримесечие по сезонно изгладени данни.

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.

По данни на НСИ, според Индекс на Потребителски Цени (ИПЦ), през декември 2025 г. месечната инфлация е 0.1%, а годишната инфлация за декември 2025 г. спрямо декември 2024 г. е 5.0%. Средногодишната инфлация за периода януари 2025 - декември 2025 г. спрямо периода януари 2024 - декември 2024 г. е 4.6%. По данни на НСИ, според Хармонизиран Индекс на Потребителски Цени (ХИПЦ), през декември 2025 г. месечната инфлация е

0.1%, а годишната инфлация за декември 2025 г. спрямо декември 2024 г. е 3.5%. Средногодишната инфлация за периода януари 2025 - декември 2025 г. спрямо периода януари 2024 - декември 2024 г. е 3.5%.

Валутен риск

Валутният риск представлява вероятността от изменения на валутния режим или валутните курсове на чуждестранните валути към българския лев, което би могло да има неблагоприятни последици за разходите, рентабилността и общата стабилност на икономическите субекти и местната и регионална икономика като цяло. Проявлението на този риск и влиянието му върху дейността на Дружеството зависи от предмета му на дейност, както и дела от пазара, което то заема. Осъществявайки дейността си само на българския пазар, Дружеството остава по-малко изложено на прякото влияние на валутния риск (нивото на риска спрямо еврото е близо до 0 поради наличието на действащата система на валутен борд в страната).

На 08.07.2025 г. Съветът на Европейския съюз одобри официално присъединяването на България към еврозоната на 01 януари 2026 г. и определи валутен курс на лева от 1,95583 за 1 евро. Това е сегашният централен курс на лева във валутния механизъм (VM II), в който валутата участва от 10 юли 2020 г. Обменният курс на лева се установява посредством изменение на Регламент (ЕО) № 2866/98, което ще влезе в сила от 01 януари 2026 г.

Компанията няма разходи и приходи в други валути, различни от местната национална валута или евро.

1.2. Лихвен риск

**ОСНОВЕН ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ НА БНБ
ПРЕЗ ПЕРИОДА 01.01.2025 Г. ДО 31.12.2025 Г.**



По данни на БНБ от 29 декември 2025 г. основният лихвен процент (ОЛП) през ноември 2025 г. е 1.80%, като в сравнение с октомври 2025 г. намалява с 0.01 процентни пункта (пр. п.)

През ноември 2025 г. индексът ЛЕОНИЯ Плюс е 1.81%, като спрямо октомври 2025 г. се увеличава с 0.01 пр. п.

Лихвеният процент по свръхрезервите е 0.00%, като спрямо октомври 2025 г. остава непроменен.

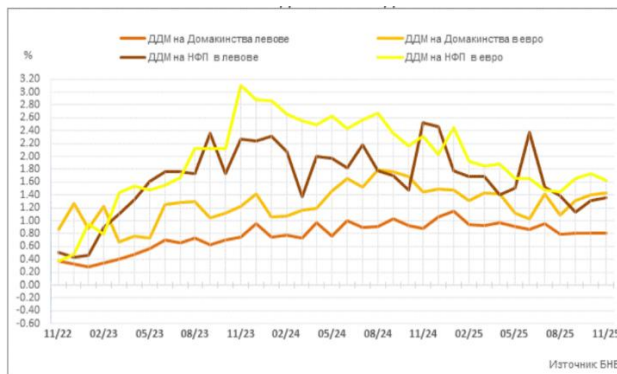
Дългосрочният лихвен процент за оценка на степента на конвергенция (ДЛП) през ноември 2025 г. е 3.93%, като в сравнение с октомври 2025 г. запазва нивото си.

За сектор Домакинства

През ноември 2025 г. средният лихвен процент по депозитите с договорен матуритет в левове средният лихвен процент по депозитите с договорен матуритет в левове.

Средният лихвен процент по депозитите, договорени за ползване след предизвестие в левове се увеличава с 0.01 пр. п. до 0.29%, а по тези в евро остава на ниво от 0.15%.

Обемът на новия бизнес по депозитите с договорен матуритет в левове нараства с 20.8% (69.6 млн. лв.) до 404.4 млн. лв., а по депозитите с договорен матуритет в евро – с 3.3% (8.8 млн. лв.) до 276.8 млн. лв.

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

1.3. 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.

Рейтинговата агенция S&P Global Ratings ("Стандарт енд Пуърс Глоубъл рейтинг") повиши дългосрочния суверенен кредитен рейтинг на България от "BBB" на "BBB+", позовавайки се на официалното одобрение страната да се присъедини към еврозоната на първи януари догодина.

Рейтинговата агенция заяви, че стабилните сектори на услугите в България, особено в туризма и ИТ, са помогнали за смекчаване на ефектите от икономика, която все още харчи повече за внос на стоки и услуги, отколкото печели от износ.

На 01.01.2025 г. България стана пълноправен член на Шенгенското пространство, в което не се изисква паспорт, и агенцията очаква членството в Шенген и еврозоната да подкрепи търговията и международния туризъм.

"Стандарт енд Пуърс" предупреди, че може да понижи рейтингите, ако публичният дефицит на България се увеличи повече от очакваното, особено ако фискалната политика стане прекалено либерална след присъединяването към еврозоната или ако вътрешната политическа нестабилност доведе до прекомерни разходи на правителството.

Рейтинговата агенция "Скоуп рейтингс" (Scope Ratings) също повиши дългосрочния кредитен рейтинг на България на 'A-' от 'BBB+' в местна и чуждестранна валута, съгласно съобщение на Министерството на финансите.

България за първи път получава рейтинг, който е от високия инвестиционен клас.

Според агенцията присъединяването към еврозоната ще укрепи кредитния профил на България чрез подобрения на множество области, свързани с рейтинга, включително чрез елиминирането на валутния риск, подобрение на гъвкавостта на паричната политика и улеснявайки достъпа до развитите капиталови пазари на еврозоната. Ще се осигури достъп на местните банки до улесненията на Европейската централна банка и на държавата до Европейския стабилизационен механизъм, което ще подпомогне финансовата стабилност и ще намали разходите за финансиране, както за публичния, така и за частния сектор.

Агенцията очаква в средносрочен план икономическата перспектива на България да бъде подкрепена от продължаващия приток на европейски фондове и членството в еврозоната.

В средносрочен период присъединяването към еврозоната се очаква да насърчи преките чуждестранни инвестиции и да задълбочи търговската интеграция с други държави членки на еврозоната, което допълнително ще засили благоприятните макроикономически перспективи, пише още в съобщението.

1.4. 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 се подчертае, 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.

Рискове, специфични за Дружеството

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 факта, че основните дейности на Дружество, включително изготвянето на финансово-счетоводната документация са изнесени към обслужващото дружество, то има ограничен брой персонал, а основната част от оперативната дейност ще се възлага на външни контрагенти, с което проявлението този риск до голяма степен е ограничено.

Рискове, свързани с дейността на третото лице, обслужващо дейността на Дружеството

Съгласно закона, Дружеството е задължено да възложи извършването на строежи и подобрения на придобитите недвижими имоти на трето лице. Допълнителните дейности, като поддръжката и експлоатацията на придобитите недвижими имоти, събирането на наеми, поддръжката и ремонтите, както и воденето на счетоводна отчетност могат да се възлагат на

едно или повече трети лица т. нар. „обслужващи дружества“, разполагащи с необходимата организация и ресурси и при положение, че е налице изрично одобрение от страна на КФН. Неизпълнението на възложените задължения по договори с третите лица, 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 дружества, обслужващи дейността му.

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

Към датата на съставяне на настоящия документ, акциите на Дружеството се притежават от един акционер, който в зависимост от пазарната конюнктура взема обосновани решения за покупка/продажба на недвижими имоти, като е възможно бъдещите имоти, които Дружеството ще придобива да не са задължително индустриални имоти.

Рискове, свързани с набиране на паричен ресурс за разработване на нови проекти на Дружеството

Възможно е в хода на осъществяване на дейността си Дружеството да се изправи пред рискове, свързани с финансирането на бъдещото развитие и разработване на нови проекти. Способността на Дружеството да направи допълнителни инвестиции зависи в голяма степен от способността на Дружеството да осигури необходимото му финансиране, поради

недостатъчна наличност на собствен ресурс или навременно осигуряване на заеман ресурс, когато такива възможности възникнат. Ако финансирането е осигурено, но при значително неблагоприятни условия (т.нар. „скъпо финансиране“), това би могло да има значително въздействие върху разходите за лихви, да наложи допълнителни или по-рестриктивни условия или да намали наличните парични средства за разпределение като дивидент или за други инвестиции. Също така, значителни системни политически, икономически или финансови кризи или продължителни периоди на бавен растеж могат да ограничат възможностите за достъп до капиталовите пазари и за генериране на достатъчно финансиране поради предпазливите нагласи на инвеститорите. Дружеството има ясна финансова стратегия за следващите години, която се базира на основния принцип, че финансовото състояние на Дружеството трябва да позволява изпълнението на стратегията, независимо от условията на капиталовия пазар, т.е. трябва да позволи Дружеството да има достъп до финансиране във всеки един момент. Дружеството чрез тримата си членове на Съвета на директорите управлява ликвидността в съответствие с изискванията на одобрените политики от СД, предназначени да гарантират, че Дружеството разполага по всяко време с паричен ресурс за финансиране на текущите си дейности. Към момента на съставяне на настоящия документ Дружеството не е ползвало банкови заеми, респективно не е налице задължнялост към кредитори, като Дружеството разполага с достатъчно паричен ресурс, необходим за придобиване и разработване на нови проекти.

V. Влияние на представената информация за дейността на Дружеството върху резултатите във финансовия отчет към края на отчетния период.

През отчетния период Дружеството не отчита приходи. Общо разходите за дейността са в размер на 68 хил. лв.

Към края на отчетния период, Дружеството отчита отрицателен финансов резултат в размер на 68 хил. лв.

Към края на отчетния период, общата сума на активите на Дружеството възлиза на 9 806 хил. лв. Стойността на собствения капитал е 8 100 хил. лв.

Към края на отчетния период, Дружеството няма нетекущи вземания.

Към края на отчетния период, Дружеството отчита текущи вземания в размер на 3 хил. лв.

Към края на отчетния период Дружеството няма нетекущи задължения.

Текущите задължения са в размер на 1 706 хил. лв.

VI. Събития след края на отчетния период

След края на отчетния период, са настъпили следните събития:





На 13.01.2026 г. бе проведено заседание на СД, на което бе определена начална дата за изплащане на дивидента, гласуван на извънредно ОСА, проведено на 29.12.2025 г. Същият е изплатен на 15.01.2026 г.

Съгласно Закон за въвеждане на еврото в Република България (ЗВЕРБ), считано от 1 януари 2026 г., официалната парична единица и законно платежно средство в Република България е евро. Фиксираният обменен курс е 1,95583 лева за 1 евро. Въвеждането на еврото като официална валута в Република България представлява промяна във функционалната валута, която ще бъде отчетена проспективно и не представлява събитие след датата на финансовия отчет, което да изисква корекция. Освен промяната във функционалната валута, след датата на финансовия отчет не са настъпили други събития, които биха оказали значително влияние върху финансовите отчети на Дружеството към или за периода, завършващ на 31 декември 2025 г.

VII. Промени в цената на акциите на Дружеството

През отчетния период не са налице сделки с акции на Дружеството.

По-долу е представена графика за периода, която онагледява липсата на сделки за периода от 01.01.2025 г. до 31.12.2025 г.

01.01.2025  31.12.2025  28R - БПД Индустриален Фонд за Недвижими Имот  Филтрирай  Изчисти

Сделки

Дата/Час	Код	Име	Цена (BGN)	Цена (EUR)	Брой	Сума (EUR)
null	null	null	nullnull	nullnull	null	nullnull

VIII. Информация за сключени големи сделки между свързани лица.

През отчетния период не са сключвани големи сделки между свързани лица.

Павел Петров Бандилов, Изпълнителен директор
на „Индустриален Фонд за Недвижими Имоти“ ЕАДСИЦ

Илиян Лозанов Йорданов, Прокурист
на „Индустриален Фонд за Недвижими Имоти“ ЕАДСИЦ

**ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА
ДЕЙНОСТТА КЪМ 31.12.2025 Г.**

- 1. Информация за промените в счетоводната политика през отчетния период, причините за тяхното извършване и по какъв начин се отразяват на финансовия резултат и собствения капитал на емитента.**

Няма промяна в счетоводната политика на Дружеството през отчетния период спрямо предходната година.

- 2. Информация за настъпили промени в група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството на емитента, ако участва в такава група.**

Дружеството е част от група предприятия по смисъла на § 1, т. 2 от ДР на ЗСч. Към края на отчетния период, Дружеството е част от регистрираното в Люксембург „ХИФА Холдинг“ С.ар.л., което пряко контролира 100% от капитала му. Крайният собственик на „ХИФА Холдинг“ С.ар.л. е физическото лице г-н Джоузеф Чарлс Луис, с 97% непряк контрол.

- 3. Информация за резултатите от организационни промени в рамките на емитента, като преобразуване, продажба на дружества от група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството, апортни вноски от дружеството, даване под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, преустановяване на дейност.**

Във връзка с взето на 11.09.2023 г. решение на акционерите на Дружеството, е налице промяна в правната му форма от АДСИЦ в ЕАДСИЦ. Промяната в правната форма на Дружеството е вписана в ТРРЮЛНЦ на 02.10.2023 г.

На проведено на 10.03.2025 г. извънредно ОСА е взето решение за промяна в наименованието на Дружеството от „БПД Индустриален Фонд за Недвижими

ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ЕАДСИЦ

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

Имоти“ ЕАДСИЦ на „Индустриален Фонд за Недвижими Имоти“ ЕАДСИЦ, изписвано на чужд език Industrial Real Estate REIT. На събранието е взето решение за промяна в начина на представяване на Дружеството, като считано от 18.03.2025 г., то се представява от изпълнителен директор заедно с прокурист. Обстоятелството е обявено по партидата на Дружеството в ТРРЮЛНЦ с вписване № 20250318172534.

Не е налице производство по преобразуване на Дружеството.

Емитентът е част от икономическа група/група предприятия по смисъла на ЗСч.

Не са извършвани апортни вноски от Дружеството.

Не са извършвани дългосрочни инвестиции.

По отношение на отдадено под наем имущество от Дружеството, към края на отчетния период Дружеството е продало притежаваните недвижими имоти, като към датата на съставяне на настоящия документ не притежава имоти, които да отдава под наем.

На 26.06.2025 г. е проведено редовно ОСА на Дружеството, на което е взето решение за промяна в административния адрес на дружеството от гр. София, ул. Филип Кутев“ № 137, административна сграда 1, ет. 1 на гр. София, ул. „Филип Кутев“ № 13, Административна сграда 1, етаж 2.

4. Становище на управителния орган относно възможностите за реализация на публикувани прогнози за резултатите от текущата финансова година, като се отчитат резултатите от текущия отчетен период, както и информация за факторите и обстоятелствата, които ще

ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ЕАДСИЦ

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

повлияят на постигането на прогнозните резултати най-малко до края на текущата финансова година.

Дружеството няма публикувани прогнози за резултатите от текущата финансова година, включително за резултатите от текущия отчетен период.

5. Данни за лицата, притежаващи пряко и непряко най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание към края на текущия отчетен период и промените в притежаваните от лицата гласове за периода от началото на финансовата година до края на отчетния период.

Към края на отчетния период, Дружеството е със следната структура на капитала:

Име/наименование	Бр. акции	% от капитала
„ТАВИСТОК ГРУП БЪЛГАРИЯ – Д1“ ЕООД	7 900 000	100%

Към края на отчетния период, единствен акционер в Дружеството е „ТАВИСТОК ГРУП БЪЛГАРИЯ – Д1“ ЕООД, което притежава 7 900 000 броя акции, представляващи 100% от капитала му.

Прекият акционер в Дружеството „ТАВИСТОК ГРУП БЪЛГАРИЯ – Д1“ ЕООД е собственост на регистрираното в Люксембург „ХИФА Холдинг“ С.ар.л., което пряко контролира 100% от капитала му. Крайният собственик на „ХИФА Холдинг“ С.ар.л. е физическото лице г-н Джоузеф Чарлс Люис, с 97% непряк контрол.

- 6. Данни за акциите, притежавани от управителните и контролни органи на емитента към края на текущия отчетен период, както и промените настъпили за периода от началото на финансовата година до края на отчетния период за всяко лице поотделно.**

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

- 7. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал на емитента; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.**

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

- 8. Информация за отпуснатите от емитента или от негово дъщерно дружество, или от техни дъщерни дружества заеми, предоставените обезпечения или поетите задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, в т.ч. и на свързани лица с посочване на имена или наименование и ЕИК на лицето, характера на взаимоотношенията между емитента или неговите дъщерни дружества и лицето заемополучател, размер на неизплатената главница, лихвен процент, дата на сключване на договора, включително допълнителни споразумения, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, специфични условия, различни от посочените в тази разпоредба, както**

ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ЕАДСИЦ

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

и целта, за която са отпуснати, в случай че са сключени като целиви.

През отчетния период няма отпуснати от емитента заеми, предоставени гаранции или поети задължения общо към едно лице, в това число и на свързани лица.

Павел Петров Бандилов, Изпълнителен директор
на „Индустриален Фонд за Недвижими Имоти“ ЕАДСИЦ

Илиян Лозанов Йорданов, Прокуррист
на „Индустриален Фонд за Недвижими Имоти“ ЕАДСИЦ

ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 ОТ НАРЕДБА № 2 КЪМ 31.12.2025 г.

СД на Дружеството уведомява всички настоящи и бъдещи инвеститори, че настоящата информация е изготвена във връзка с изискванията на чл. 12, ал. 1, т. 1 и представлява Приложение № 4 от горепосочения нормативен акт. Тя съдържа цялата информация за дейността на Дружеството за периода от 01.01.2025 г. до 31.12.2025 г. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с предоставената информация, междинния доклад за дейността на Дружеството, междинния финансов отчет за същия период, с информацията по чл. 31, ал. 1 от ЗДСИЦДС, както и с информацията, изготвена съгласно чл. 20, ал. 4, във връзка с чл. 20, ал. 2, т. 1 от Наредба № 2 на КФН, преди да вземат решение да инвестират в ценните книжа на Дружеството.

Лицата, които носят отговорност за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в настоящата информация са:

- Павел Петров Бандилов – изпълнителен член на СД
- Илиян Лозанов Йорданов – прокурист и член на СД
- Бойко Христов Бойков – член на СД

Дружеството се представлява от изпълнителен директор заедно с прокурист.

1.1. Промяна на лицата, упражняващи контрол върху Дружеството

Към края на отчетния период, единствен акционер в Дружеството е ТАВИСТОК ГРУП БЪЛГАРИЯ – Д1“ ЕООД , което притежава 7 900 000 броя акции, представляващи 100% от капитала му.

Име/наименование	Бр. акции	% от капитала
„ТАВИСТОК ГРУП БЪЛГАРИЯ – Д1“ ЕООД	7 900 000	100%

Прекият акционер в Дружеството „ТАВИСТОК ГРУП БЪЛГАРИЯ – Д1“ ООД е притежаван от регистрираното в Люксембург „ХИФА Холдинг“ С.ар.л, което пряко контролира 100% от капитала му. Крайният собственик на „ХИФА

Холдинг” С.ар.л. е физическото лице г-н Джоузеф Чарлс Люис, с 97% непряк контрол.

1.2. Откриване на производство по несъстоятелност за Дружеството или за негово дъщерно дружество и всички съществени етапи, свързани с производството

През отчетния период не е откривано производство по несъстоятелност за Дружеството.

1.3. Сключване или изпълнение на съществени сделки

През отчетния период не са сключвани или изпълнявани съществени сделки.

1.4. Решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие

През отчетния период не е приемано решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие от Дружеството или от дъщерно дружество.

1.5. Промяна на одиторите на Дружеството и причини за промяната

На проведено на 26.06.2025 г. редовно годишно ОСА на Дружеството – е избрана Илиана Рашкова Порожанова, регистриран одитор №0640, която да извърши проверката и заверката на годишния финансов отчет за 2025 г. Не е налице решение за промяна на одитора, който е избран да одитира ГФО на Дружеството за 2025 г., спрямо предходната година.

1.6. Образуване или прекратяване на съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до задължения или вземания на Дружеството или негово дъщерно дружество, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на Дружеството.

През отчетния период не са били образувани или прекратени съдебни или арбитражни дела, отнасящи се до задължения или вземания на Дружеството или негово дъщерно дружество, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на Дружеството.

1.7. Покупка, продажба или учреден залог на дялови участия в търговски дружества от емитента или негово дъщерно дружество

През отчетния период от Дружеството не е извършвана покупка, продажба или учредяване на залог на дялови участия в търговски дружества.

Павел Петров Бандилов, Изпълнителен директор

на „Индустриален Фонд за Недвижими Имоти“ ЕАДСИЦ

Илиян Лозанов Йорданов, Прокурист

на „Индустриален Фонд за Недвижими Имоти“ ЕАДСИЦ

ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛ. ЧЛ. 12, АЛ.1, Т.2 ОТ НАРЕДБА №2 КЪМ 31.12.2025 г.

През отчетния период Дружеството е оповестявало публично вътрешната информация, съгласно изискванията на Регламент 596/2014, на интернет страницата, в раздел „Новини“, достъпна на следния интернет адрес: <https://bpdreit.com/bg/news/>.

Информационната агенция, чрез която Дружеството оповестява вътрешна информация по смисъла на чл. 7 от Регламент 596/2014 е Инвестор. БГ, достъпна на интернет адрес: www.investor.bg.

Павел Петров Бандилов, Изпълнителен директор

на „Индустриален Фонд за Недвижими Имоти“ ЕАДСИЦ

Илиян Лозанов Йорданов, Прокуррист

на „Индустриален Фонд за Недвижими Имоти“ ЕАДСИЦ

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 100о, ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Долуподписаните, Павел Петров Бандилов и Илиян Лозанов Йорданов, в качеството ни съответно на изпълнителен директор и на прокурист на „Индустриален Фонд за Недвижими Имоти“ ЕАДСИЦ,

ДЕКЛАРИРАМЕ, че, доколкото ни е известно,

1. междинният финансов отчет към 31.12.2025 г., съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и финансовия резултат на „Индустриален Фонд за Недвижими Имоти“ ЕАДСИЦ,

и

2. междинният доклад за дейността на „Индустриален Фонд за Недвижими Имоти“ ЕАДСИЦ към 31.12.2025 г. съдържа достоверен преглед на информацията по чл. 100о, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК.

Павел Петров Бандилов, Изпълнителен директор
на „Индустриален Фонд за Недвижими Имоти“ ЕАДСИЦ

Илиян Лозанов Йорданов, Прокурист
на „Индустриален Фонд за Недвижими Имоти“ ЕАДСИЦ

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 100о, ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Долуподписаната, Елена Божидарова Лазарова, в качеството ми на съставител на финансовите отчети на „Индустриален Фонд за Недвижими Имоти“ ЕАДСИЦ,

ДЕКЛАРИРАМ, че, доколкото ми е известно,

1. междинният финансов отчет към 31.12.2025 г., съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и финансовия резултат на „Индустриален Фонд за Недвижими Имоти“ ЕАДСИЦ,

и

2. междинният доклад за дейността на „Индустриален Фонд за Недвижими Имоти“ ЕАДСИЦ към 31.12.2025 г. съдържа достоверен преглед на информацията по чл. 100о, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК.

Елена Божидарова Лазарова,

Съставител на финансовите отчети

на „Индустриален Фонд за Недвижими Имоти“ ЕАДСИЦ

**ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 31, АЛ. 1 ОТ ЗАКОНА ЗА ДРУЖЕСТВАТА СЪС
СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ И ДРУЖЕСТВАТА ЗА
СЕКЮРИТИЗАЦИЯ И ПО ЧЛ. 20, АЛ. 2, Т. 1 ОТ НАРЕДБА № 2**

КЪМ 31.12.2025 Г.

1. Информация за дела на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на инвестициите в недвижими имоти (чл. 31, ал. 1, т. 1 от ЗДСИЦДС)

Към края на отчетния период Дружеството не притежава активи, които да е отдало за ползване срещу заплащане, поради тяхната продажба.

2. Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността обща стойност на инвестициите в недвижими имоти чл. 31, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС.

През отчетния период не е налице продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща 5 на сто от общата стойност на инвестициите в недвижими имоти.

Информация за спазване на изискванията по чл. 5, ал. 7 и ал. 9, чл. 25, ал. 1 – 5 и чл. 26, ал. 1 и ал. 2 /чл. 31, ал. 1, т. 3 от ЗДСИЦДС/

Във връзка със спазването на изискването на чл. 5, ал. 7 от ЗДСИЦДС, а именно повече от 70 на сто от активите и брутните приходи на Дружеството да са в резултат на дейността му по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС, следва да се отбележи, че на 10-11-2025 г. е проведено заседание на СД на Дружеството, на което е взето решение за стартиране на процедура по доброволен отказ от лиценз при стриктно спазване на процедурата по чл. 18 от ЗДСИЦДС.

Дружеството не е инвестирало в специализирани дружества по чл. 28 от ЗДСИЦДС, нито в други дружества със специална инвестиционна цел. През

отчетния период, Дружеството не е емитирало дългови ценни книжа, регистрирани за търговия на регулиран пазар.

Считано от 13.11.2023 г. е свалена от търговия на БФБ и отписана издадената от Дружеството емисия варианти, с ISIN код: BG9200001188, поради настъпил на 14.11.2023 г. падеж на емисията (срок за упражняване на правата по емисията). До настъпването на падежа на емисията варианти, Дружеството е увеличавало капитала си два пъти до достигане на 7 900 хил. лв.

Дружеството не е вземало банкови кредити за придобиване и въвеждане в експлоатация на активи за секюритизация, нито е теглило банкови кредити за изплащане на лихви, съответно не е обезпечавало чужди задължения. Дружеството не е инвестирало в трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС.

3. Информация за недвижимите имоти на територията на друга държава членка, по държави /чл. 31, ал. 1, т. 4 от ЗДСИЦДС/

Независимо че уставът на Дружеството допуска възможността за извършване на инвестиции на територията на държави членки, към датата на съставяне на настоящия отчет, инвестиционните намерения на Дружеството не включват извършване на инвестиции на територията на други държави, поради което не е налице информация, която следва да се докладва.

4. Друга информация, определена с наредба /чл. 31, ал. 1, т. 5 от ЗДСИЦДС, във връзка с чл. 20, ал. 4, във връзка с чл. 20, ал. 2, т. 1 от Наредба № 2/

Информация по чл. 20, ал. 2, т. 1 от Наредба № 2 за извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти.

През отчетния период Дружеството не е извършвало строежи, ремонти и подобрения на недвижими имоти.

4.1. Информация за относителния дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от Дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда.

ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ЕАДСИЦ

ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 31, АЛ. 1 ОТ ЗДСИЦДС И ПО ЧЛ. 20, АЛ. 2, Т.1 ОТ НАРЕДБА № 2

Предвид реализираните през предходната 2024 г. сделки по продажба на всички притежавани от дружеството недвижими имоти, към края на отчетния период не е налице информация, която да бъде докладвана по тази точка.

Павел Петров Бандилов, Изпълнителен директор
на „Индустриален Фонд за Недвижими Имоти“ ЕАДСИЦ

Илиян Лозанов Йорданов, Прокурист
на „Индустриален Фонд за Недвижими Имоти“ ЕАДСИЦ