


**„БПД ИНДУСТРИАЛЕН
ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ
ИМОТИ“ АДСИЦ**



Съдържание:

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ И ПОЯСНЕНИЯ КЪМ НЕГО	2
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР	8
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ.....	15
ЕДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД.....	17
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ.....	18
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ.....	19
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ	20
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА.....	66
ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АДСИЦ СЪГЛАСНО ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 КЪМ ЧЛ. 10, Т. 2 ОТ НАРЕДБА №2	123
ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 10, Т. 4 ОТ НАРЕДБА № 2.....	125
ДЕКЛАРАЦИЯ по чл. 100н, ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.....	126
ДЕКЛАРАЦИЯ по чл. 100н, ал. 4, т. 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.....	128
ДЕКЛАРАЦИЯ по чл. 100н, ал. 4, т. 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.....	129
ДОКЛАД НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АДСИЦ ОТНОСНО ПРИЛАГАНЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО, РАЗРАБОТЕНА В СЪОТВЕТСТВИЕ С ИЗИСКВАНИЯТА НА НАРЕДБА № 48 НА КФН ОТ 20 МАРТ 2013 Г. ЗА ИЗИСКВАНИЯТА КЪМ ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА.....	130
ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 31, АЛ. 1 ОТ ЗАКОНА ЗА ДРУЖЕСТВАТА СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ И ДРУЖЕСТВАТА ЗА СЕКЮРИТИЗАЦИЯ И ПО ЧЛ. 20, АЛ. 1, Т. 1 ОТ НАРЕДБА № 2 КЪМ 31.12.2021 Г.	140
ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ НА „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АДСИЦ, СЪГЛАСНО ИЗИСКВАНЕТО НА РАЗПОРЕДБИТЕ НА ЧЛ. 100Н, АЛ. 7, Т. 1 ОТ ЗППЦК.....	144
СПРАВКА по чл. 31, ал. 3 от ЗДСИЦДС за преобразуване на финансовия резултат по реда на чл. 29, ал. 3.....	164

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ И ПОЯСНЕНИЯ КЪМ НЕГО

31 ДЕКЕМВРИ 2022 г.

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

„БПД Индустириален Фонд за Недвижими Имоти“ (Дружеството) е 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 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 изготвяне на настоящия документ, едноличен собственик на капитала на Дружеството е „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс“ ООД, което притежава 100% от капитала му.

ДАННИ 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.

СД на Дружеството се избира от общото събрание на акционерите (ОСА) за срок от 5 (пет) години. Членовете на СД са Бойко Христов Бойков, Илиян Лозанов Йорданов и Павел Петров Бандилов.

ДИРЕКТОР ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ

Иван Живков Даскалов

ОДИТЕН КОМИТЕТ

Анелия Петкова-Тумбева – председател

Илиян Йорданов – член

Александър Ненков – член

ДАТА НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

03.02.2023 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 цели 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;
- 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 обезпечавя чужди задължения с изключение на банкови кредити, отпуснати на дъщерно дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС ,
- 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 от ЗДСИЦДС се изисква предварително одобрение от ОСА 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 назначил по трудов договор директор за връзки с инвеститорите (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 Ръководството следва да изготвя годишен финансов отчет, който да дава вярна и честна информация за състоянието на Дружеството към 31 декември 2022 година и неговите финансови резултати. Ръководството е изготвило приложеният тук годишен 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.

гр. София, **03.02.2023 г.**

Елена Лазарова, Съставител на финансовия отчет

на „БПД Индустриален Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ

Павел Бандилов, Изпълнителен директор

на „БПД Индустриален Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ДО АКЦИОНЕРИТЕ НА

„БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” АДСИЦ

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” АДСИЦ, съдържащ Отчета за финансовото състояние към 31 декември 2022 г. и Отчета за печалбата и загубата и другия всеобхватен доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи оповестяване на съществените счетоводни политики и друга пояснителна информация.

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2022 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Ключови одиторски въпроси

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси.

Ключов одиторски въпрос:	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
<i>Справедлива стойност на инвестиционни имоти</i> - Пояснение 4.1.2 от Отчета за финансово състояние	
1. Към 31.12.2022 г. инвестиционните имоти на “БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” АДСИЦ включват земи и сгради	По време на нашия одит одиторските ни процедури включваха, без да се ограничават до: <ul style="list-style-type: none">○ Оценка на обективността и независимостта на външните

със справедлива стойност 7002 х.лв. Политиката на дружеството е оценяването на инвестиционните имоти да се извършва веднъж годишно от външен лицензиран оценител. Оценките на имотите съдържат предположения, като например очаквани приходи от наеми, дисконтови фактори, нива на заетост, информация за сделки на пазара, предположения за пазара, риск свързан с разработване на имоти и други.

Оценката на инвестиционните имоти на Дружеството е ключов въпрос за нашия одит, тъй като тя изисква съществено ниво на преценка и в същото време инвестиционните имоти са важна част от общата сума на активите на дружеството. Оценката на инвестиционните имоти е много зависима от направените предположения. Поради тази причина ние сме идентифицирали оценката на инвестиционните имоти като съществен риск.

оценители.

- Оценка верността на изходящите данни, свързани оценката на инвестиционните имоти.
- Анализ на направените преценки от лицензирания оценител в т.ч. математическа точност и модели на оценяване.
- Проверка верността на входящите данни и счетоводни записи за признаване загубата от обезценка.
- Оценка на адекватността на оповестяванията във финансовия отчет, относно представянето и оценяването на инвестиционни имоти, отчитани по справедлива стойност

Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, в т.ч. декларация за корпоративно управление, изготвени от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и Доклад за изпълнение на политиката за възнагражденията, която отговаря на изискванията, определени в Наредбата по чл. 116в, ал. 1 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад, върху него.

Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване.

В случай, че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с МСФО, приети от ЕС и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали длъжници се на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Дружеството.

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали длъжници се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие със Закона за независимия финансов одит и МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали длъжници се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност

оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.

- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Ние предоставяме също така на лицата, натоварени с общо управление, изявление, че сме изпълнили приложимите етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникираме с тях всички взаимоотношения и други въпроси, които биха могли разумно да бъдат разглеждани като имащи отношение към независимостта ни, а когато е приложимо и предприетите действия за елиминиране на заплахите или приложените предпазни мерки.

Сред въпросите, комуникирани с лицата, натоварени с общо управление, ние определяме тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси. Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключително редки случаи, ние решим, че даден въпрос не следва да бъде комуникиран в нашия доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че неблагоприятните последствия от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения интерес от тази комуникация.

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

Докладване за съответствие на електронния формат на индивидуалния финансов отчет, включен в годишния индивидуален финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал.4 от ЗППЦК с изискванията на Регламентта за ЕЕЕФ

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Отговорности на одитора за одита на индивидуалния финансов отчет, ние изпълнихме процедурите, съгласно „Указания относно изразяване на одиторско мнение във връзка с прилагането на единния европейски електронен формат (ЕЕЕФ) за финансовите отчети на дружества, чиито ценни книжа са допуснати за търгуване на регулиран пазар в Европейския съюз (ЕС)” на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)". Тези процедури касаят проверка на формата и дали четимата от човек част на този електронен формат съответства на одитирания индивидуален финансов отчет и изразяване на становище по отношение на съответствието на електронния формат на индивидуалния финансов отчет на, „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АДСИЦ за годината, завършваща на 31 декември 2022 година, приложен в електронния файл, **8945007RAYEW1I44FL03-20221231-BG-SEP.xhtml**, с изискванията на Делегиран Регламент (ЕС) 2018/815 на Комисията от 17 декември 2018 г. за допълнение на Директива 2004/Ю9/ЕО на Европейския парламент и на Съвета чрез регулаторни технически стандарти за определянето на единния електронен формат за отчитане („Регламент за ЕЕЕФ“). Въз основа на тези изисквания, електронният формат на индивидуалния финансов отчет, включен в годишния индивидуален отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК, трябва да бъде представен в XHTML формат.

Ръководството на Дружеството е отговорно за прилагането на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ при изготвяне на електронния формат на индивидуалния финансов отчет в XHTML.

Нашето становище е само по отношение на електронния формат на индивидуалния финансов отчет, приложен в електронния файл, **8945007RAYEW1I44FL03-20221231-BG-SEP.xhtml** и не обхваща другата информация, включена в годишния индивидуален финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК.

На базата на извършените процедури, нашето мнение е, че електронният формат на индивидуалния финансов отчет на Дружеството за годината, завършваща на 31 декември 2022 година, съдържащ се в приложения електронен файл, **8945007RAYEW1I44FL03-20221231-BG-SEP.xhtml**, [върху който индивидуален финансов отчет изразяваме немодифицирано одиторско мнение], е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.

Допълнителни въпроси, които поставят за докладване Законът за счетоводството и Законът за публичното предлагане на ценни книжа

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността в т. ч. декларацията за корпоративно управление, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“. Тези процедури касат проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становища относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа, (чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК), приложими в България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

- а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.
- б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100(н), ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.
- в) В декларацията за корпоративно управление за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, е представена изискваната съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация.
- г) Докладът за изпълнение на политиката за възнагражданията за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет е предоставен и отговаря на изискванията, определени в Наредбата по чл. 116 в, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 във връзка с чл. 100 н, ал. 8, т. 3 и 4 от Закона За публичното предлагане на ценни книжа

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на предприятието и средата, в която то работи, по наше мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на предприятието във

връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от доклада за дейността (като елемент от съдържанието на декларацията за корпоративно управление) и информацията по чл. 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 година относно предложенията за поглъщане, не съдържат случаи на съществено неправилно докладване.

Допълнително докладване относно одита на финансовия отчет във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „б“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Информация относно сделките със свързани лица е оповестена в т. 3.13 и 4.3 от Поясненията към финансовия отчет и т. 4 от Допълнителната информация по Приложение № 2 към чл. 10, т. 1 от НАРЕДБА № 2 на КФН от 09.11.2022 г.. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2022 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „в“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Нашите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, включват оценяване дали финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2022 г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

Докладване съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014 във връзка с изискванията на чл. 59 от Закона за независимия финансов одит

Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит във връзка с чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014, ние докладваме допълнително и изложената по-долу информация.

- **ИЛИАНА РАШКОВА ПОРОЖАНОВА Рег. № 0640** е назначена за задължителен одитор на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2022 г. от общото събрание на акционерите на „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” АДСИЦ, проведено на 10.06.2022 г, за период от една година.
- Одитът на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2022 г. на Дружеството представлява първи пълен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на този одитор

- Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на Дружеството, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит.
- Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит забранени услуги извън одита.
- Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Дружеството.
- За периода, за който се отнася извършеният от нас задължителен одит, освен одита, ние не сме предоставили други услуги на Дружеството.

Илиана Порожанова

Регистриран одитор № 640

ул. “проф.Никола Михайлов” № 6
София, п.к. 1142 България

Дата: **24.02.2023 г.**

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
КЪМ 31.12.2022 г.

(всички суми са посочени в хиляди лева)	Приложение	31.12.2022 г.	31.12.2021 г.
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
<i>Имоти, машини, съоръжения и оборудване</i>	4.1.1.	305	361
Общо:		305	361
Нетекущи финансови активи			
Инвестиционни имоти	4.1.2	7 002	7 287
Активи с право на ползване	4.1.3	75	47
Дългосрочни вземания от клиенти	4.1.4	4	6
Дългосрочни вземания от свързани предприятия	4.1.4	4	2
Общо:		7 085	7 342
Общо нетекущи активи:		7 390	7 703
Текущи активи			
<i>Вземания</i>	4.1.5	21	991
<i>Вземания от свързани лица</i>	4.1.5	3	94
<i>Парични средства и еквиваленти</i>	4.1.6	4 279	280
<i>Предплатени разходи</i>	4.1.7	2	-
Общо текущи активи:		4 305	1 365
Сума на активите:		11 695	9 068
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Собствен капитал			
<i>Основен капитал</i>	4.1.8	7 900	7 900
<i>Резерви</i>			
Премиен резерв	4.1.9	269	269
Общо:		269	269
<i>Натрупана печалба/загуба</i>		438	266
Нетна печалба/загуба за периода		2 816	460
Общ всеобхватен доход:		2 816	460
Финансов резултат с натрупване към края на периода:		3 254	726
Общо собствен капитал:		11 423	8 895
Нетекущи пасиви			
Нетекущи търговски и други задължения	4.1.10	104	89
Лизингови задължения към свързани лица	4.1.10	48	31
Общо:		152	120
Общо нетекущи пасиви:		152	120

(всички суми са посочени в хиляди лева)	Приложение	31.12.2022 г.	31.12.2021 г.
Текущи пасиви			
Търговски и други задължения	4.1.11	39	1
Търговски задължения към свързани лица	4.1.11	29	35
Данъчни задължения	4.1.11	24	-
Лизингови задължения към свързани лица	4.1.11	28	17
Общо:		120	53
Сума на пасивите		272	173
Общо собствен капитал и пасиви		11 695	9 068

Дата на съставяне: 03.02.2023 г.

Съставител:

\ Елена Лазарова \

Изпълнителен директор:

\ Павел Бандилов \

Съгласно доклад на независимия одитор от 24.02.2023 г.

\ Илиана Рашкова Порожанова № 0640 \

Регистриран одитор отговорен за одита

ЕДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

(всички суми са посочени в хиляди лева)

 Приложение 31.12.2022 г. 31.12.2021 г.

Нетни приходи от продажба	4.2.2	1 550	428
Приходи от последваща оценка по справ. стойност	4.2.4	521	140
Общо приходи от основна дейност		2 071	568
Разходи за материали, суровини и консумативи	4.2.1	(7)	-
Разходи за въшни услуги	4.2.1	(220)	(72)
Разходи за амортизация	4.2.1	(80)	(23)
Разходи за персонала	4.2.1	(5)	(5)
Други разходи за дейността	4.2.1	(15)	(5)
Общо разходи за основна дейност		(327)	(105)
ПЕЧАЛБА ОТ ПРОДАЖБА НА НЕТЕКУЩ АКТИВ (ИНВ. ИМОТ)	4.2.2	1 071	-
ПЕЧАЛБА/ЗАГУБА ОТ ОСНОВНА ДЕЙНОСТ		2 815	463
Финансови разходи	4.2.1	(2)	(3)
Приходи от финансиране	4.2.3	3	-
ПЕЧАЛБА/ЗАГУБА ПРЕДИ ОБЛАГАНЕ С ДАНЪЦИ:		2 816	460
ПЕЧАЛБА/ЗАГУБА СЛЕД ОБЛАГАНЕ С ДАНЪЦИ:		2 816	460
НЕТНА ПЕЧАЛБА/ЗАГУБА за периода		2 816	460
ОБЩА СУМА НА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД		2 816	460

Дата на съставяне: 03.02.2023 г.

Съставител:

Изпълнителен директор

\ Елена Лазарова \

\ Павел Бандилов \

Съгласно доклад на независимия одитор от 24.02.2023 г.

\ Илиана Рашкова Порожанова № 0640 \

Регистриран одитор отговорен за одита

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

(всички суми са посочени в хиляди лева)	31.12.2022 г.	31.12.2021 г.
Парични потоци от основна дейност		
Постъпления от клиенти	2 145	475
Плащания на доставчици и други	(371)	(109)
Плащания свързани с персонала и осигурителните институции	(11)	(10)
Платени банкови такси и комисионни	(1)	(1)
Платени/възстановени данъци	307	(60)
Други постъпления/плащания	(5)	(4)
Нетни парични наличности от основна дейност:	2 064	291
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Придобиване на дълготрайни активи		(5 937)
Постъпления от продажба на дълготрайни активи	2 253	
Нетни парични наличности от инвест. дейност:	2 253	(5 937)
Парични потоци от финансова дейност		
Постъпления от емитирани ценни книжа		5 250
Разходи по емитиране на ценни книжа		(4)
Изплатени дивиденди	(288)	(152)
Плащания по договор за лизинг (лихва и главница)	(30)	(21)
Нетни парични наличности от финанс. дейност:	(318)	5 073
Нетно увеличение на паричните наличн.и еквивал:	3 999	(573)
Парични наличности и еквив.към нач. на периода:	280	853
Парични наличности и еквив.към края на периода:	4 279	280

Дата на съставяне: 03.02.2023 г.

Съставител:

\ Елена Лазарова \

Изпълнителен директор:

\ Павел Бандилов \

Съгласно доклад на независимия одитор от 24.02.2023 г.

\ Илиана Рашкова Порожанова № 0640 \

Регистриран одитор отговорен за одита

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
към 31.12.2022

(всички суми са посочени в хиляди лева)	Основен капитал	Премиен резерв	Натрупана печалба/загуба	Нетна печалба/загуба за периода	Общо собствен капитал
Салдо на 01.01.2020 г.	2 650	272	(106)	83	2 899
<i>Нетна печалба/загуба за периода</i>				441	441
Общо всеобхватен доход	-	-	-	441	441
Прехвърляне на резултат от минал период			83	(83)	-
Салдо към 31.12.2020 г.	2 650	272	(23)	441	3 340
Салдо към 01.01.2021 г.	2 650	272	(23)	441	3 340
<i>Нетна печалба/загуба за периода</i>				460	460
<i>Друг всеобхватен доход</i>					-
Общо всеобхватен доход	-	-	-	460	460
Прехвърляне на резултат от минал период			183	(183)	-
дивиденди				(152)	(152)
покриване на загуба			106	(106)	-
Други изменения					-
Емитиране на основен капитал	5 250	1	-		5 251
Емисия варианти		(4)			(4)
Салдо към 31.12.2021 г.	7 900	269	266	460	8 895
Салдо към 01.01.2022 г.	7 900	269	266	460	8 895
<i>Нетна печалба/загуба за периода</i>				2 816	
<i>Друг всеобхватен доход</i>					-
Общо всеобхватен доход	-	-	-	2 816	2 816
Прехвърляне на резултат от минал период			172	(172)	-
дивиденди				(288)	(288)
Салдо към 31.12.2022 г.	7 900	269	438	2 816	11 423

Дата на съставяне: 03.02.2023 г.

Съставител:

Изпълнителен директор:

\ Елена Лазарова \

\ Павел Бандилов \

Съгласно доклад на независимия одитор от 24.02.2023 г.

\ Илиана Рашкова Порожанова № 0640 \

Регистриран одитор отговорен за одита

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

„БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ е 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 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.

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 31.12.2022 г. е 1 лице по трудово правоотношение.

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

Финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, 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 изисква Ръководството на Дружеството да прави определени значими счетоводни оценки. Изготвянето изисква също така ръководството на Дружеството да извършва преценки при прилагането на счетоводната политика на Дружеството. Приложената счетоводна политика в настоящия годишен финансов отчет е последователна и същата като приложената в годишния

финансов отчети на Дружеството за 2022 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 2022 г.

От възприемането на тези стандарти и/или тълкувания, в сила за годишни периоди започващи на 1 януари 2022 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.

От началото на 2022 г. влиза в сила регламент 2021/1080 касаещи следните стандарти:

- промени в МСС 16 Имоти, машини и съоръжения. (в сила за годишни периоди от 01.01.2022 г.) Тези промени забраняват на предприятията да приспадат от разходите си за „тестване дали активът функционира правилно“, които са част от преките разходи, отнасящи се до довеждането на актива до местоположението и състоянието, необходимо за неговата експлоатация по начина, предвиден от Ръководството, нетни приходи от продажби на произведените артикули по време на самото довеждане на актива до това местоположение и състояние. Вместо това предприятието признава тези приходи от продажба за такива артикули и съответните разходи, свързани с тях, в печалбата и загубата за периода съгласно правилата на другите приложими стандарти. Промените уточняват, че тестването дали активът функционира правилно, всъщност представлява оценка дали техническия и физическия статус и демонстрирани възможности за работа на актива са такива, че той да е в състояние да се използва по предназначение при производство, доставка на стоки или услуги, отдаване под наем или за административни цели. Допълнително, предприятията трябва да оповестяват отделно сумите на приходите и разходите, свързани с произведените артикули, които не са резултат от обичайните дейности на предприятието.

Промените се прилагат ретроспективно, но само за имоти, машини и съоръжения, които са доведени до местоположението и състоянието, необходими за тяхната експлоатация

на или след началото на най-ранния период, представен във финансовия отчет, когато предприятието за първи път прилага изменението.

- промени в МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи. (в сила за годишни периоди от 01.01.2022 г.) Промените специално изясняват, че разходите за изпълнението на задълженията по обременяващ договор са разходите, които са пряко свързани с него, включващи: а) пряк разход на труд и пряк разход на материали; и б) допълнителни разходи, които са пряко свързани с изпълнението на договора по пътя на разпределението – например разпределение на разходи за амортизация на имоти, машини и съоръжения, използвани за изпълнение на този договор. Не се включват административни и други общи разходи, освен ако те не са изрично фактурируеми към контрагента по договор. Промените нанасят и дребна корекция в уточненията за признаването на разходите за обезценка на активи, преди да се създаде отделна провизия за обременяващ договор, като подчертават, че това са активи, използвани в изпълнение на договора, а не активи предназначени за договора, каквото е изискването до влизане в сила на промяната. Промените се прилагат за изменения по договори, за които предприятието все още не е изпълнило всички свои задължения към началото на годишния период, през който за първи път ги прилага.
- годишни подобрения в МСФО 2018-2020 в МСФО 9 Финансови инструменти, Илюстративен пример 13 към МСФО 16 Лизинг (в сила за годишни периоди от 01.01.2022 г.). Тези подобрения внасят частични промени в следните стандарти: а) в МСФО 9 е направено уточнение във връзка с таксите, които се включват в "10 процентния тест" за определяне дали при изменение на даден финансов пасив условията на новия или изменения финансов пасив се различават значително от тези на първоначално признатия. Според промените при определянето на тези такси, предприятието включва само тези, платени или получени между заемополучател и заемодател, включително такси, платени или получени от заемополучателя и заемодателя от името на другия. Предприятието

прилага промените към финансовите пасиви, които се изменят в началото или след началото на годишния отчетен период, в който предприятието първоначално ги прилага; б) в илюстративен пример 13 към МСФО 16 е премахнато илюстративното отчитане на възстановени от лизингодателя разходи за подобрение на лизингов имот с цел елиминиране на всякакво объркване относно третиране на стимулите по лизинг. Тъй като изменението се отнася за илюстративен пример, който придружава стандарта, а не е част от него, не е посочена дата на влизане в сила.

Към датата на одобряване за издаване на този финансов отчет посочените по-долу нови стандарти, променени стандарти и приети тълкувания, които са издадени, но все още не са в сила за годишни периоди започващи на 1 януари 2022 г., Ръководството е преценило, че следните биха имали потенциален ефект за промени в счетоводната политика и класификацията и стойностите на отчетни обекти във финансовите отчети на Дружеството, а именно:

- промени в МСС 1 Представяне на финансови отчети (в сила за годишни периоди от 01.01.2023 г.). Тези промени са насочени към критериите на класифицирането на задълженията като текущи и нетекущи. Според тях предприятието класифицира задълженията си като текущи или нетекущи в зависимост от правата, които съществуват в края на отчетния период и не се влияе от вероятността дали то ще упражни правото си да отложи уреждането на задълженията. Промените уточняват, че под „уреждане“ на задължения се има предвид прехвърлянето на трета страна на парични средства, инструменти на собствения капитал, други активи или услуги. Класификацията не се отнася за деривативите в конвертируеми пасиви, които сами по себе си са инструменти на собствения капитал. Промените се прилагат ретроспективно.

Финансовият отчет на Дружеството към 31.12.2022 г. е изготвен на база историческата цена с изключение на инвестиционните имоти, които са оценени по справедлива стойност.

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“.

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

Представянето на финансов отчет съгласно МСФО 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 Приложения 2.4 и 3.2.

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 2021 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 отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

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

Приложението на МСФО изисква от Ръководството да направи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки при изготвяне на финансовите отчети, 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

На този етап Дружеството прилага индивидуален подход по отношение на изчисление на очакваните кредитни загуби, доколкото клиентите не са много и може директно да се оценява тяхното финансово представяне. Дружеството започна активна дейност от месец декември 2019 година. През изтеклата финансова 2022 година, Дружеството не е имало съществени затруднения и просрочия при събирането на вземанията от клиенти, в тази връзка Ръководството на Дружеството не очаква несъбираемост в бъдеще.

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. 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.

Дружеството е извършило оценка на очакваните кредитни загуби върху парични средства и парични еквиваленти. Оценената стойност е несъществена и не е начислена във финансовите отчети на Дружеството.

Лизингови договори

Прилагането на МСФО 16 изисква Ръководството на Дружеството да извърши различни преценки, приблизителни оценки и предположения, които оказват влияние върху отчетените активи с право на ползване и задължения по лизинг. Основните ключови преценки засягат определянето на подходяща дисконтова норма и определянето на срока на всеки лизингов договор, включително дали е достатъчно сигурно, че опциите за удължаване/ прекратяване на срока на договора ще се упражнят. В резултат на несигурността по отношение на тези предположения и приблизителни оценки е възможно да възникнат съществени корекции в балансовата стойност на засегнатите активи и пасиви в бъдеще и респективно отчетените разходи и приходи.

Приходи от договори с клиенти

При признаване на приходите и изготвяне на годишния финансов отчет, Ръководството прави различни преценки, приблизителни оценки и предположения, които оказват влияние върху отчетените приходи, разходи, активи и пасиви по договори и съответстващите им оповестявания. В резултат на несигурността по отношение на тези предположения и приблизителни оценки, е възможно да възникнат корекции в балансовата стойност на засегнатите активи и пасиви в бъдеще и респ. отчетените разходи и приходи.

Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти се показват в годишния финансов отчет на Дружеството по справедлива стойност. При определянето на справедливата им стойност Ръководството на Дружеството използва услугите на лицензирани оценители, които определят пазарната оценка на инвестиционните имоти към датата на изготвяне на финансовите отчети. Процесът на определяне на пазарната оценка предполага множество преценки, високо ниво на субективност и несигурност при прогнозните допускания.

3. Приложени съществени счетоводни политики

3.1. Нетекущи материални и нематериални активи

Нетекущи материални активи са активи, които се държат от Дружеството, за да се използват за производството или доставката на стоки или услуги, за отдаване под наем на други лица или за административни цели, които се очаква да бъдат използвани през повече от един период.

Нетекущите материални и 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.

Когато в нетекущите материални активи се съдържат съществени компоненти с различна продължителност на полезен живот, тези компоненти се отчитат като самостоятелни активи.

Последващи разходи, включително извършени за замяна на компонент от актива, се капитализират в стойността на актива, само ако отговарят на критериите за признаване на дълготраен актив. Балансовата стойност на заменените компоненти се отписва от стойността на актива в съответствие с изискванията на МСС 16 Имоти, машини и съоръжения. Всички други последващи разходи се признават текущо в периода, през който са направени.

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, въплътени 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.

Земя, активи в процес на изграждане и напълно амортизирани активи не се амортизират.

3.2. Инвестиционни имоти

Инвестиционен имот е земя или сграда, или части от сграда, или и двете. Това са собствени имоти или се придобиват при условията на договор за финансов лизинг.

Инвестиционните имоти са имоти, държани по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличаване на стойността на капитала, или и за двете, отколкото с цел продажба в обичайната дейност, използване за производство или доставка на стоки и услуги, или с административни цели.

Един инвестиционен имот генерира парични потоци в голяма степен независимо от другите активи, притежавани от Дружеството. Това отличава инвестиционния имот от ползвания от собственика имот. Производството или доставката на стоки или услуги (или използването на имота за административни цели) генерира парични потоци, които могат да се отнесат не само към имота, но и към други активи, използвани в процеса на производство или доставка. За ползван от собственика имот Дружеството прилага МСС 16 Имоти, машини и съоръжения.

Дружеството приема един имот за инвестиционен и в следните ситуации:

- земя, притежавана с цел дългосрочно увеличаване на стойността на капитала, а не с цел краткосрочна продажба в хода на обичайната си дейност; През

четвъртото тримесечие на 2021 година Дружеството е придобило земя, която е класифицирана от него като инвестиционен имот, изхождайки от тези съображения.

- земя, притежавана за неопределено понастоящем бъдещо използване (ако Дружеството не е определило, че ще използва земята или като ползван от собственика имот, или за краткосрочна продажба в хода на обичайната си дейност, се счита че земята се притежава за увеличаване на стойността на капитала).
- сграда, притежавана от Дружеството (или държана от него при условията на финансов лизинг) и отдадена по един или повече оперативни лизинга; През третото тримесечие на 2019 г. и четвъртото тримесечие на 2021 г., Дружеството е придобило сгради, класифицирани като инвестиционен имот и отдадени на оперативни лизинги.
- сграда, която не се ползва, но се притежава, за да бъде отдадена по един или повече оперативни лизинга.
- имот, който се изгражда или разработва за бъдещо използване като инвестиционен имот.

Имот, който е отдаден при условията на договор за финансов лизинг на друго предприятие не е инвестиционен имот.

Признаване на инвестиционен имот

Инвестиционен имот се признава като актив само, когато:

- е вероятно бъдещите икономически изгоди, очаквани от инвестиционния имот, да се получат от Дружеството; и
- цената на придобиване на инвестиционния имот може да бъде оценена надеждно.

Дружеството оценява по този принцип на признаване и всички разходи за инвестиционния имот в момента на тяхното извършване. Тези разходи включват първоначално направените разходи за придобиване на инвестиционния имот и извършените след това разходи за допълване, подмяна на част или обслужване на имота.

Не се признава, т.е. не се включва в балансовата сума на инвестиционен имот разходите за ежедневното му обслужване. Разходите за ежедневното обслужване представляват главно разходи за труд и консумативи, в т.ч. разходите за незначителни резервни части. Това са т.нар. разходи за „ремонт и поддържане на имота“. Те се признават в печалбата или загубата в момента на тяхното извършване.

Дружеството признава в балансовата сума на инвестиционен имот разхода за подмяна на част от съществуващ инвестиционен имот по време на извършването на този разход, при условие, че са изпълнени критериите за признаване. Балансовата сума на частите, които са подменени, се отписва в съответствие с разпоредбите на МСС 40 Инвестиционни имоти.

Инвестиционните имоти първоначално се оценяват по цена на придобиване и при последваща оценка – по справедлива стойност, като промените се признават в печалби и загуби.

Първоначална оценка

Инвестиционният имот се оценява първоначално по неговата цена на придобиване. Разходите по сделката се включват в първоначалната оценка.

Цената на придобиване на закупен инвестиционен имот включва неговата покупна цена и всички разходи, които могат да му бъдат пряко преписани. Например: правни услуги, свързани с придобиването на имота, данъци по прехвърлянето на имота и други разходи по сделката.

Не се включват в цената на придобиване:

- първоначалните разходи (освен ако не са необходими, за да приведат имота в работното му състояние, предвидено от ръководството на Дружеството);
- първоначалните оперативни загуби, понесени преди инвестиционният имот да достигне планираното ниво на заетост, или
- необичайно големи количества бракуван материал, труд или други ресурси в строителството или разработването на имота.

Ако плащането на инвестиционен имот е отложено, неговата цена на придобиване е еквивалент на цената при условия на незабавно плащане. Разликата между тази сума и общата сума на плащанията се признава като разход за лихви през периода на кредита.

Последващо оценяване след първоначалното признаване

Последващото оценяване след първоначалното признаване в Дружеството става като се прилага модела на справедливата стойност. Всички инвестиционни имоти в Дружеството се оценяват по справедлива стойност, с изключение на случаите, когато пазарът за сравними имоти е неактивен и справедливата стойност на даден имот не може да бъде надеждно определима на непрекъсната основа. Дружеството оценява този инвестиционен имот, като използва модела на цената на придобиване в МСС 16 Имоти, машини и съоръжения. Остатъчната стойност на инвестиционния имот се приема за нула. Дружеството продължава да прилага МСС 16 до освобождаването на този инвестиционен имот.

Когато употребата на инвестиционен имот се промени така, че той се рекласифицира в имоти, съоръжения и оборудване, неговата справедлива стойност към датата на рекласификацията става цена на придобиване за последващо отчитане.

За имотите, които частично се използват в основната дейност на Дружеството и частично – за отдаване под наем и не съществува възможност тези части да се отчитат самостоятелно, Ръководството е приело да ги представя съгласно изискванията на МСС 16 Имоти, машини и съоръжения.

Инвестиционни имоти, които отговарят на критериите за класификация като държани за продажба (или включени в групи за освобождаване) се оценяват в съответствие с МСФО 5 Нетекучи активи, държани за продажба и преустановени дейности.

3.3. Обезценка на нетекучите материални и нематериални активи

Към датата на изготвяне на финансовите отчети, Ръководството на Дружеството прави преценка дали съществуват индикации за обезценка на нетекучите материални и 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.

3.4. Лизинг

Дружеството прилага МСФО 16 Лизинг по отношение на всички лизингови договори, включително лизинг на активи с право на ползване при преотдаване.

В началото на договора Дружеството преценява дали договорът представлява или съдържа елементи на лизинг. Даден договор представлява или съдържа елементи на лизинг, ако по силата на този договор се прехвърля срещу възнаграждение правото на контрол над използването на даден актив за определен период от време. Периодът от време може да бъде изразен като степента на ползване на даден актив. Дружеството прави повторна оценка дали даден договор представлява или съдържа елементи на лизинг единствено при промяна в реда и условията на договора. За договор, който представлява или съдържа елементи на лизинг, Дружеството отчита всеки лизингов компонент отделно от нелизинговите компоненти на договора.

Лизингополучател

За договор, който съдържа лизингов компонент и един или повече допълнителни лизингови или нелизингови компоненти, лизингополучателят разпределя възнаграждението по договора за всеки лизингов компонент въз основа на относителната единична цена на лизинговия компонент. Относителната единична цена на лизинговите и нелизинговите компоненти се определя въз основа на цената, която лизингодателят или сходен доставчик би начислил на дружеството за този или подобен компонент поотделно. Ако наблюдаемата самостоятелна цена не е непосредствено достъпна, лизингополучателят прави приблизителна оценка на единичната цена, като използва в максимална степен наблюдаемите данни.

Лизингодател

За договор, който съдържа лизингов компонент и един или повече допълнителни лизингови или нелизингови компоненти, лизингодателят разпределя възнаграждението по договора, прилагайки параграфи 73 - 90 от МСФО 15.

Срок на лизинговия договор

Дружеството определя срока на лизинговия договор като неотменим период на лизинга, заедно със:

- а) периодите, по отношение на които съществува опция за удължаване на лизинговия договор, ако е достатъчно сигурно, че лизингополучателят ще упражни тази опция; както и
- б) периодите, по отношение на които съществува опция за прекратяване на лизинговия договор, ако е достатъчно сигурно, че лизингополучателят ще упражни тази опция.

При оценката на това дали е достатъчно сигурно, че лизингополучателят ще упражни опцията да удължи или няма да упражни опцията да прекрати срока на лизинга, Дружеството взема предвид всички факти и обстоятелства, които създават икономически стимул за лизингополучателя да упражни опцията да удължи или да не упражни опцията да прекрати срока на лизинга.

Лизингополучателят прави повторна оценка на това дали е достатъчно сигурно, че ще упражни опцията за удължаване или няма да упражни опцията за прекратяване, при настъпването на важно събитие или съществено изменение в обстоятелствата, което е под контрола на лизингополучателя и засяга това доколко е достатъчно сигурно, че лизингополучателят ще упражни опция, която не е била отразена при определянето на срока на лизинговия договор, или няма да упражни опция, която преди това е отразил при определянето на срока на лизинговия договор.

ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛ

Признаване

На началната дата лизингополучателят признава актива с право на ползване и пасива по лизинга.

Първоначална оценка

Първоначална оценка на актива с право на ползване

На началната дата лизингополучателят оценява актива с право на ползване по цена на придобиване. Тя включва:

- а) размера на първоначалната оценка на пасива по лизинга;
- б) лизинговите плащания, извършени към или преди началната дата, минус получените стимули по лизинга;
- в) първоначалните преки разходи, извършени от лизингополучателя.

Първоначална оценка на пасива по лизинга.

На началната дата лизингополучателят оценява пасива по лизинга по настоящата стойност на лизинговите плащания, които не са изплатени към тази дата. Лизинговите плащания се дисконтират с лихвения процент, заложен в лизинговия договор, ако този процент може да бъде непосредствено определен. Ако този процент не може да бъде непосредствено определен, лизингополучателят използва диференциалния лихвен процент на лизингополучателя.

На началната дата лизинговите плащания, включени в оценката на пасива по лизинга, обхващат следните плащания за правото на ползване на основния актив по време на срока на лизинговия договор, които не са платени към началната дата:

- а) фиксирани плащания минус подлежащите на получаване стимули по лизинга;
- б) променливи лизингови плащания, зависещи от индекс или процент, които са оценени според стойността на индекса или процента към началната дата;
- в) плащания на санкции за прекратяване на лизинговия договор, ако в срока на лизинговия договор е отразено упражняването на опция за прекратяването на договора от страна на лизингополучателя.

Последваща оценка

Последваща оценка на актива с право на ползване. След началната дата, лизингополучателят оценява актива с право на ползване посредством модел на цената на придобиване.

Последваща оценка на пасива по лизинга. След началната дата, лизингополучателят оценява пасива по лизинга като:

- а) увеличава балансовата стойност, за да отрази лихвата по пасива по лизинга;
- б) намалява балансовата стойност, за да отрази извършените лизингови плащания; и
- в) преоценява балансовата стойност, за да отрази преоценките или измененията на лизинговия договор или да отрази коригираните фиксирани по същество лизингови плащания.

Лихвата по пасива по лизинга за всеки период през срока на лизинговия договор е сумата, която се получава, ако към остатъчното салдо на пасива по лизинга бъде приложен постоянен лихвен процент (дисконтовия) за периода.

След началната дата лизингополучателят признава в печалбата или загубата както лихвата по пасива по лизинга, така и променливите лизингови плащания, които не са включени в оценката на пасива по лизинга, в периода, през който е настъпило събитието или обстоятелството, довело до тези плащания.

Преоценка на пасива по лизинга

След началната дата лизингополучателят преоценява пасива по лизинга, за да отрази промените в лизинговите плащания. Лизингополучателят признава сумата на преоценката на пасива по лизинга като корекция на актива с право на ползване. Ако обаче балансовата стойност на актива с право на ползване е намалена до нула и има по-нататъшно намаляване в оценката на пасива по лизинга, лизингополучателят признава остатъчна сума на преоценката в печалбата или загубата.

Лизингополучателят преоценява пасива по лизинга, като дисконтира коригираните лизингови плащания с коригиран дисконтов процент, ако има промяна в срока на лизинговия договор.

Лизингополучателят преоценява пасива по лизинга, като дисконтира коригираните лизингови плащания, ако има промяна в бъдещите лизингови плащания, произтичаща от промяна в индекс или процент, използван за определяне на тези плащания, включително например промени в пазарното равнище на наемите след преглед на пазара за отдаване под наем. Лизингополучателят преоценява пасива по лизинга, за да отрази тези коригирани лизингови плащания само когато има промяна в паричните потоци. Лизингополучателят определя коригираните лизингови плащания за остатъка от срока на лизинговия договор въз основа на коригираните договорни плащания.

Изменения на лизинговия договор

Лизингополучателят отчита изменението на лизинговия договор като отделен лизинг, ако изменението увеличава обхвата на лизинговия договор, като добавя правото на ползване на един или повече основни активи и възнаграждението по лизинговия договор се увеличава със сума, съизмерима със самостоятелната цена за увеличението в обхвата и евентуални корекции на тази цена за отразяване на обстоятелствата по конкретния договор.

Ако изменение в лизингов договор не е отчетено като отделен лизинг към датата на влизане в сила на изменението, лизингополучателят разпределя възнаграждението в променения договор, определя срока на изменения лизингов договор и преоценява пасива по лизинга, като дисконтира коригираните лизингови плащания с коригиран

дисконтов процент. Коригираният дисконтов процент се определя като лихвения процент, заложен в лизинговия договор за остатъка от срока на този договор, ако този процент може да бъде непосредствено определен, или като диференциалния лихвен процент на лизингополучателя към датата на влизане в сила на изменението, ако лихвеният процент, заложен в лизинговия договор, не може да бъде непосредствено определен.

Ако изменение в лизингов договор не е отчетено като отделен лизинг, лизингополучателят отчита преоценката на пасива по лизинга като намалява балансовата стойност на актива с право на ползване, за да отрази частичното или пълно прекратяване на лизинговия договор, за изменения на лизинговия договор, намаляващи неговия обхват. Лизингополучателят признава в печалбата или загубата всички доходи или загуби, свързани с частичното или пълното прекратяване на лизинговия договор и извършва съответните корекции на актива с право на ползване за всички други изменения на лизинговия договор.

ЛИЗИНГОДАТЕЛ

Класификация на лизинговите договори

Лизингодателят класифицира всеки от своите лизингови договори като договор за оперативен или за финансов лизинг. Лизинговият договор се класифицира като договор за финансов лизинг, ако с него се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив, и като договор за оперативен лизинг, ако с него не се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив. Дали даден лизингов договор е договор за финансов или за оперативен лизинг зависи от същността на сделката, а не от формата на договора. Класификацията на лизинговия договор се осъществява на датата на въвеждане и се преразглежда само при изменение на лизинговия договор.

Договори за оперативен лизинг

Лизингодателят признава лизинговите плащания по договори за оперативен лизинг като приход по линейния метод или на друга систематична база. Лизингодателят прилага друга систематична база, когато тази база отразява по-точно начина, по който се

намалява ползата от използването на основния актив. Лизингодателят признава разходите, включително амортизацията, извършени във връзка с генерирането на дохода от лизинг, като разход.

Амортизационната политика по отношение на амортизируемите основни активи, предмет на оперативен лизинг, трябва да бъде съгласувана с обичайната амортизационна политика на лизингодателя по отношение на подобни активи.

Лизингодателят отчита изменението в договор за оперативен лизинг като нов лизинг от датата на влизане в сила на изменението, като взема предвид всички авансово платени или начислени лизингови плащания, свързани с първоначалния договор за лизинг, като част от лизинговите плащания за новия лизинг

3.5. 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.

3.5.1. Търговски и други търговски вземания, нетно

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.

3.5.2. 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.

3.5.3. 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.

3.5.4. 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.

3.5.5. Лихвени заеми

Лихвените заеми се признават първоначално по справедлива цена, формирана от получените парични постъпления, нетно от присъщите разходи по сделката. След първоначалното им признаване, лихвените заеми се оценяват по амортизирана стойност, като всяка разлика между първоначалната стойност и стойността на падеж се отчита в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода на ползване на заема на база метода на ефективния лихвен процент. Получените лихвени заеми, при възникването на които не са извършени разходи свързани със сделката, не се амортизират.

Финансовите разходи, в това число и директните разходи по привличането на заема, се включват в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход по метода на ефективния лихвен процент. Лихвените заеми се класифицират като краткосрочни задължения, освен когато Дружеството има безусловно право да отложи погасяването на задължението за минимум 12 месеца след датата на отчета за финансовото състояние.

3.6. Регистриран капитал

Регистрираният капитал на Дружеството е представен по историческа цена в деня на вписването му.

3.7. Данък върху дохода

Данъкът върху дохода включва текущия данък върху печалбата и отсрочените данъци.

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.

3.8. 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 междинен 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.

3.9. 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.

3.10. Отчитане на приходи от договори с клиенти

Дружеството отчита приходите от договори с клиенти съгласно МСФО 15. Дружеството прилага настоящия стандарт за и само, ако контрагентът по договора е клиент.

Дружеството използва 5 стъпков модел:

- Стъпка 1 – Идентифициране на договора с клиента;
- Стъпка 2 – Идентифициране на задълженията за изпълнение на договора;
- Стъпка 3 – Определяне на цената на сделката;
- Стъпка 4 – Разпределяне на цената на сделката между отделните задължения за изпълнение;
- Стъпка 5 – Признаване на прихода, когато дружеството удовлетвори съответното задължение за изпълнение.

3.11. Оценка и управление на финансовия риск

3.11.1. 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.

3.11.2. Пазарен риск

Валутен риск

Дружеството осъществява своите сделки основно 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 ограничен брой клиенти и съответните условия за плащане са конкретно и строго определени в договорите с тях. Допълнителна защита на кредитния риск във връзка с вземанията от клиенти е осигурена чрез заложените в договорите и внесените от клиентите суми под формата на гаранционни депозити при сключване на договорите с тях. Тези суми служат като обезпечение по договорите и могат да се използват за покриване на вземанията.

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 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.

3.12. 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.

3.13. Свързани лица и сделки между тях.

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

3.13.1. 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).

3.13.2. 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. Имоти, машини, съоръжения и оборудване

	ОФИС ОБЗАВЕЖДАНЕ	СЪОРЪЖЕНИЯ	ОБЩО
Отчетна стойност			
Салдо към 31.12.2020	9	--	9
Постъпили	--	358	358
Салдо към 31.12.2021	9	358	367
Постъпили	--	--	--
Салдо към 31.12.2022	9	358	367
Амортизация			
Салдо към 31.12.2020	(1)	--	(1)
Начислени	(1)	(4)	(5)
Салдо към 31.12.2021	(2)	(4)	(6)
Начислени	(2)	(54)	(56)
Салдо към 31.12.2022	(4)	(58)	(62)
Балансова стойност			
Балансова стойност към 31.12.2021	7	354	361
Балансова стойност към 31.12.2022	5	300	305

4.1.2. Инвестиционни имоти

	ЗЕМИ	СГРАДИ	ОБЩО
Отчетна стойност			
Балансова стойност към 31.12.2020	784	2606	4602
Постъпили	1 996	2 606	4 602
Преоценки по справедлива стойност	22	118	140
Салдо към 31.12.2021	2 802	4 485	7 287
Постъпили	--	--	--
Излезли	(806)	--	(806)
Преоценки по справедлива стойност	104	417	521
Салдо към 31.12.2022	2 100	4 902	7 002
Балансова стойност			
Балансова стойност към 31.12.2021	2 802	4485	7 287
Балансова стойност към 31.12.2022	2 100	4 902	7 002

Суми включени в единния отчет за всеобхватния доход от отдаване под наем на инвестициони имоти за 2022 г.	Имот гр. Варна
Приходи от наем, в.т.ч.	328
- рекламна площ	7
Приход от възнаграждение за услуги	38

Суми включени в единния отчет за всеобхватния доход от отдаване под наем на инвестициони имоти за 2022 г.	Имот гр. Русе
Приходи от наем, в.т.ч.	1 010
- стелажно оборудване	97
Приход от възнаграждение за услуги	169

Към края на отчетния период, Дружеството притежава следните инвестиционни имоти:

- недвижим имот в гр. Варна, представляващ обособена част от логистичен парк БПД Варна – складова база А-3, намиращ се в гр. Варна, ул. „Перла“ 26, с идентификатор 10135.3514.130.101, със застроена площ 2 063 кв.м. и РЗП 2 418.80 кв.м. Сградата е на два надземни етажа, състояща се от склад с РЗП 1 776.81 кв.м., шоурум - първо ниво от 286.62 кв.м. и второ ниво от 355.37 кв.м. или общо шоурум РЗП 641.99 кв.м.
- недвижим имот в гр. Русе, представляващ земя с площ от 53 691 кв.м., складова сграда (ФАЗА I) с РЗП от 13 842.30 кв.м., функционираща от 21.10.2012 г., находяща се в гр. Русе, Община Русе, Област Русе, УПИ I-94, КВ.№ 888, Местност „Слатина“ (Индустриална зона Русе, ул. „Слатинска“ № 6), БКТП с площ 9 кв.м. и КПП с площ 38 кв.м.
- Процентът заетост към 31.12.2022 г. е както следва:

ИМОТ	Отдаваема площ кв.м.	отдадена площ (кв.м.)	Процент заетост
гр. Варна сграда с ИН 10135.3514.130.101	2 418,80	2 418,80	100,00%
гр. Русе сграда с ИН 63427.333.94.1	13 842,30	13 842,30	100,00%

Дружеството прилага модела на справедливата стойност. Той се основава на оценяването от независим оценител, който притежава призната и подходяща професионална квалификация, отговаряща на изискванията на приложимото законодателство към датата на изготвяне. Недвижимите имоти се оценяват в края на

всяка финансова година или в случаите, предвидени в приложимото законодателство към датата на изготвяне на отчета.

Във връзка с взето решение на СД от 02.03.2022 г., на 20.04.2022 г. Дружеството е продало притежаван недвижим имот в гр. Бургас, със следните характеристики: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 07079.3.2088, по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Бургас, община Бургас, област Бургас, одобрени със Заповед РД-18-9/30.01.2009г. от Изпълнителния Директор на АГКК, последно изменение със Заповед № КД-14-2-1316/18.07.2012г. на Началника на СГКК-Бургас, с адрес на поземления имот: гр. Бургас, местност Шосеен път, с площ от 15 997 кв.м., с трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за друг вид складов производствен обект, стар идентификатор: 07079.3.1541 и 07079.3.1540, номер по предходен план 6,7, парцел III, при граници и съседи: имоти с идентификатори: 07079.3.1538, 07079.3.1542, 07079.3.1545 и 07079.3.2142, в едно с всички подобрения и приращения в имота, за който съгласно действащия ПУП-ПРЗ, одобрен със Заповед № 431/17.03.2006 г. на Заместник-кмета на Община Бургас е отреден УПИ III-6 и 7, масив 139, местност Шосеен път гр. Бургас. Договорената продажна цена за имота е 1 152 000 EUR с вкл. ДДС (един милион сто петдесет и две хиляди евро), представляващи левовата равностойност на 2 253 116, 16 лв. с вкл. ДДС (два милиона двеста петдесет и три хиляди сто и шестнадесет лева и шестнадесет стотинки) по курса на БНБ за 20.04.2022 г. В сделката не участват заинтересовани лица, по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК. В изпълнение на нормативни изисквания, установени в ЗДСИЦДС, преди продажбата на имота, СД е възложил изготвянето на оценка, съгласно която определената пазарна стойност на имота към 02.03.2022 г. възлиза на 412 300 евро или 806 389 лв.

4.1.3. Активи с право на ползване

Лизингополучател

Дружеството има сключени със свързано дружество договори по оперативен лизинг на активи с право на ползване при преотдаване/сублизинг. Използвания дисконтов процент е 2.5 %. Част от договорите са сключени в периода ноември 2019 г.-януари 2020 г. и са със среден срок 3 години, а тези от периода септември 2020 г.-януари 2021 г. са съответно със среден срок 5 години. През отчетния период във връзка с променена необходимост от по-голяма складова площ за един от наемателите единият актив е

заменен с по-голям с аналогичен срок на лизинг. Увеличен е и срока на договора за два от наетите активи и са признати нови активи с право на ползване. Два от активите са отписани поради изтекъл срок.

Информацията за активите с право на ползване е посочена в следната таблица:

	АКТИВИ С ПРАВО НА ПОЛЗВАНЕ	ОБЩО
Отчетна стойност		
Налични към 31.12.2020	28	28
Постъпили	43	43
Налични към 31.12.2021	71	71
Постъпили	83	83
Излезли	(64)	(64)
Налични към 31.12.2022	90	90
Амортизация		
Начислена към 31.12.2020	(7)	(7)
Начислена през периода	(17)	(17)
Налична към 31.12.2021	(24)	(24)
Начислена през периода	(24)	(24)
Излезла през периода	33	33
Начислена към 31.12.2022	(15)	(15)
Балансова стойност		
Балансова стойност към 31.12.2021	47	47
Балансова стойност към 31.12.2022	75	75

4.1.4. Дългосрочни вземания

ВИД	31.12.2022	31.12.2021
Дългосрочни вземания от клиенти	4	6
Вземания от свързани предприятия (предоставени депозити)	4	2
Общо	8	8

4.1.5. Текущи вземания

ВИД	31.12.2022	31.12.2021
Вземания по предоставени аванси	--	4
Вземания от клиенти и доставчици	21	33
Вземания от свързани предприятия	3	94
Данъци за възстановяване – ДДС	--	954
Общо	24	1 085

4.1.6. Пари и парични еквиваленти.

ВИД	31.12.2022	31.12.2021
Парични средства в разплащателни сметки в т.ч.	4 279	280
В лева	2 026	280
В ЕВРО	2 253	
Общо	4 279	280

4.1.7. Предплатени разходи.

Сумата от 2 хил.лв. се формира от сключена застраховка Обща Гражданска Отговорност със срок 20.11.2023 г.

4.1.8. Регистриран капитал.

Към 31 декември 2022 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.

4.1.9. Премийни резерви

ВИД	31.12.2022	31.12.2021
емисия варианти	270	270
Резерви от емисия акции	(1)	(1)
Общо	269	269

Емисията варианти е в размер до 299 000 000 (двеста деветдесет и девет милиона) броя обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми варианти, с емисионна стойност от 0,001 лева. Притежателите на варианти могат да упражнят в 5-годишен срок правото си да запишат съответния брой акции - базов актив на вариантите, по емисионна стойност 1,00 лев за акция при конверсионно съотношение вариант/акция 1:1, които Дружеството ще издаде при бъдещо увеличение на капитала си, съгласно решения на СД на Дружеството от 22.06.2018 г. и 20.08.2018 г. Размерът на разходите по публичното предлагане, включително комисионни, възнаграждения, такси възлизат на 23 хил. лв

На 02.07.2019 г. беше проведено заседание на СД, на което беше взето следното решение:

Капиталът на Дружеството да бъде увеличен, на основание чл. 195 от ТЗ чрез упражняване на правата на притежателите на варианти, издадени от Дружеството, ISIN код BG9200001188, да запишат акции от бъдещо увеличение на капитала чрез издаване на до 299 000 000 броя обикновени, поименни, безналични акции, с право на глас, с номинална стойност 1,00 лв. всяка и емисионна стойност 1,00 лв. за една акция, под условие, че акциите от увеличението бъдат записани от притежателите на варианти. Увеличението на капитала ще се извърши чрез упражняване на до 299 000 000 броя безналични, свободно прехвърляеми варианти от емисия с ISIN код BG9200001188, при изразено желание за упражняване от страна на притежателите на варианти.

Подписката за упражняване на варианти чрез записване на акции от увеличение на капитала на дружеството започна на 11.07.2019 г. и завърши на 01.08.2019 г. успешно. Бяха упражнени и записани 2 000 000 /два милиона/ броя безналични, свободно прехвърляеми, поименни акции, с емисионна стойност от 1,00 лв. всяка, както и заплатени. Сумата за записаните акции, а именно: 2 000 000 /два милиона/ лева, по емисионна стойност от 1,00 лв. за всяка, беше внесена по набирателна сметка на дружеството, открита в УниКредит Булбанк АД. Подписката за упражняване на варианти чрез записване на акции от увеличение на капитала на Дружеството приключи успешно, без да са налице затруднения и спорове. Акциите от увеличението се предложиха срещу заплащане на тяхната емисионна стойност от 1 лев за акция, като срещу един вариант можеше да бъде записана една акция от увеличението на капитала. До изтичане на крайния срок бяха упражнени варианти, съответно записани 2 000 000 /два милиона/ броя акции. Размерът на разходите по публичното предлагане, включително комисионни, възнаграждения, такси възлизат на 3 хил.лв.

На 19.07.2021 г. беше проведено общо събрание на притежателите на варианти, на което е взето решение за упражняване на правата по емисия варианти с ISIN код BG9200001188.

На 21.07.2021 г. беше проведено заседание на СД, на което беше взето следното решение:

Капиталът на Дружеството да бъде увеличен, на основание чл. 195 от ТЗ чрез упражняване на правата на притежателите на варианти, издадени от Дружеството, ISIN код BG9200001188, да запишат акции от бъдещо увеличение на капитала чрез издаване

на до 297 000 000 броя обикновени, поименни, безналични акции, с право на глас, с номинална стойност 1 лев всяка и емисионна стойност 1.00 лв. за една акция, под условие, че акциите от увеличението бъдат записани от притежателите на варианти. Увеличението на капитала ще се извърши чрез упражняване на до 297 000 000 броя безналични, свободно прехвърляеми неупражнени варианти от емисия с ISIN код BG9200001188, при изразено желание за упражняване от страна на притежателите на варианти.

Подписката за упражняване на варианти чрез записване на акции от увеличение на капитала на Дружеството започна на 03.08.2021 г. и завърши успешно на 24.08.2021 г.. В резултат на проведената подписка, бяха упражнени, записани и заплатени 5 250 000 /пет милиона двеста и петдесет хиляди/ броя безналични, свободно прехвърляеми, поименни акции, с емисионна стойност от 1 лев всяка една. Сумата за записаните акции, а именно: 5 250 000 /пет милиона двеста и петдесет хиляди/ лева, по емисионна стойност от 1 лев за всяка, беше внесена по набирателна сметка на Дружеството, открита в „УниКредит Булбанк“ АД. Подписката за упражняване на варианти чрез записване на акции от увеличение на капитала Дружеството приключи успешно, без да са налице затруднения и спорове. Акциите от увеличението се предложиха срещу заплащане на тяхната емисионна стойност от 1 лев за акция, като срещу един вариант можеше да бъде записана една акция от увеличението на капитала. До изтичане на крайния срок (24.08.2021 г.) бяха упражнени варианти, съответно записани 5 250 000 /пет милиона двеста и петдесет хиляди/ броя акции. Размерът на разходите по подписката, включително комисиони, възнаграждения, такси, възлизат на 3 хил.лв.

Към 31.12.2022 г. Дружеството разполага с 291 750 000 (двеста деветдесет и един милиона седемстотин и петдесет хиляди) броя обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми варианти, с емисионна стойност от 0,001 лева. Чрез упражняване на правата на притежателите на варианти, издадени от Дружеството, ISIN код BG9200001188, да запишат акции от бъдещо увеличение на капитала чрез издаване на до 291 750 000 броя обикновени, поименни, безналични акции, с право на глас, с номинална стойност 1.00 лв. всяка и емисионна стойност 1.00 лв. за една акция, под условие, че акциите от увеличението бъдат записани от притежателите на варианти при изразено желание за упражняване от страна на притежателите на варианти.

4.1.10. Нетекущи търговски и други задължения.

ВИД	31.12.2022	31.12.2021
Гаранционни депозити по договори	104	89
Лизингови задължения към свързани предприятия	48	31
Общо	152	120

4.1.11. Търговски и други задължения.

ВИД	31.12.2022	31.12.2021
Задължения към свързани предприятия в т.ч.	29	35
- Задължения по доставки	29	35
Задължения към доставчици и клиенти	39	1
Задължения към бюджета	24	--
Лизингови задължения към свързани предприятия	28	17
Общо	120	53

На проведеното на 10.06.2022 г. Редовно годишно ОСА на Дружеството беше взето решение за разпределяне на печалбата под формата на дивидент за 2021 година. На свое заседание, проведено на 28.06.2022 г., СД на Дружеството е определил начална дата за изплащане на дивидент – 01.08.2022 г.

Общата сума на дивидента за 2021 г. е 287 597.24 лв.

Размер на дивидента за една акция бруто - 0.036045 лв.

Към 31.12.2022 г. дивидентът е изплатен изцяло.

4.2. Единен отчет за всеобхватния доход
4.2.1. Разходи

РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ		
Вид разход	31.12.2022	31.12.2021
Разходи за материали, суровини и консумативи	(7)	--
Общо	(7)	--
РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ		
Вид разход	31.12.2022	31.12.2021
Административни такси свързани с дейността	(220)	(72)
Общо	(220)	(72)
РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА		
Разходи за:	31.12.2022	31.12.2021
Разходи за възнаграждения на персонала	(5)	(5)
Общо	(5)	(5)

РАЗХОДИ ЗА АМОРТИЗАЦИИ		
Разходи за:	31.12.2022	31.12.2021
Амортизации	(80)	(23)
Общо	(80)	(23)
ДРУГИ РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА		
Вид разход	31.12.2022	31.12.2021
Други разходи	(15)	(5)
Общо	(15)	(5)
ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ		
Вид разход	31.12.2022	31.12.2021
Финансови разходи	(2)	(3)
Общо	(2)	(3)

Възнаграждението за независим финансов одит за 2022 г. е в размер на 6 хил. лв. Регистрираният одитор извършил одитът върху финансовия отчет на дружеството за 2022 година не е извършил други услуги на предприятието през или във връзка със заверените периоди.

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

Дружеството има сключени договори за оперативен лизинг – отдаване под наем на складови и офис помещения, шоурум, паркоместа. Дружеството признава лизинговите плащания като приход по линейния метод.

ВИД	31.12.2022	31.12.2021
Признати приходи от договори с клиенти	1 547	428
В т.ч.		
- Приходи от договори с клиенти от отдаване под наем	1 545	428
- Приход от обезщетение	2	-

Дружеството има сключени осем договори за наем на площи, паркоместа и рекламни площ. Средната продължителност на договорите за наем е 4 години с опция за автоматично удължаване.

ПРИХОД ОТ ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ	31.12.2022	31.12.2021
Гр. Варна	366	334
Наем от складови площи и шоурум	311	284
Наем открита площ	6	5
Наем от рекламни площи	7	7
Наем от паркоместа	4	2
възнаграждение за услуги	38	36
Гр. Русе	1 179	94
Наем от складови и офис площи	913	73
Наем стелажно оборудване	97	7
възнаграждение за услуги	169	14
ОБЩО	1 545	428

През второто тримесечие на 2022 г., Дружеството успешно финализира продажбата на своя инвестиционен имот – земя в гр. Бургас. Договорената продажна цена за имота е в размер на 1 877 хил. лева срещу отписана балансова стойност, определена по пазарна оценка на имота към 02.03.2022 г. и възлизаща на 806 хил. лева, т.е. реализирана печалба в размер на 1 071 хил. лева

През отчетния период Дружеството е получило приход от неустойка по договор с контрагент за доставка на ел.енергия в размер на 3 хил.лв.

4.2.3. Финансови приходи - Приходи от финансиране.

През отчетния период Дружеството отчита компенсация за ел.енергия в размер на 3 хил.лв. Тя е във връзка с Постановление на Министерския съвет (МС) за компенсиране на небитовите крайни потребители на електрическа енергия. Решението е взето с цел подпомагане на всички небитови крайни потребители за справяне с последиците от съществените и неблагоприятни колебания на цените на електрическата енергия.

4.2.4. Приходи от последваща оценка по справедлива стойност.

Дружеството прилага модела на справедливата стойност. Той се основава на оценяването от независим оценител, който притежава призната и подходяща професионална квалификация, отговаряща на изискванията на приложимото

законодателство към датата на изготвяне. Недвижимите имоти се оценяват в края на всяка финансова година или в случаите, предвидени в приложимото законодателство към датата на изготвяне на отчета.

За недвижим имот в гр. Варна, представляващ обособена част от логистичен парк БПД Варна – складова база А-3, намиращ се в гр. Варна, ул. „Перла“ 26, с идентификатор 10135.3514.130.101, Дружеството е използвало услугите на оценителска фирма - „МАРК – ФРП КОНСУЛТ“ ЕООД, със седалище по регистрация в гр. Баня, област София (столица), ул. „Стефан Стамболов“ 40А, с ЕИК 175084718, с адрес за кореспонденция гр. София, ул. „Султан тепе“ № 1А, ап. 7, представлявано от Фантина Рангелова. Сертификат № 900300226/ 25.01.2017 г. на „МАРК – ФРП КОНСУЛТ“ ЕООД от Камарата на независимите оценители в България за оценка на недвижими имоти, машини и съоръжения, земеделски земи и трайни насаждения.

Пазарната стойност на недвижимият имот към 31.12.2022 г. е 2 066 хил.лв., оценен по следните методи:

- Сравнителен метод – с теглови коефициент 0,50;
- Метод на вещната стойност – с теглови коефициент 0,05.
- Метод на приходната стойност – с теглови коефициент 0,45.

За недвижим имот в гр. Русе, представляващ земя с площ от 53 691 кв.м. и складова сграда (ФАЗА I) с РЗП от 13 850 кв.м., функционираща от 21.10.2012г., находяща се в гр. Русе, Община Русе, Област Русе, УПИ I-94, КВ.№ 888, Местност „Слатина“ (Индустриална зона Русе, ул. „Слатинска“ № 6) БКТП с площ 9 кв.м. и КПП с площ 38 кв.м. Дружеството е използвало услугите на оценителска фирма - „МАРК – ФРП КОНСУЛТ“ ЕООД, със седалище по регистрация в гр. Баня, област София (столица), ул. „Стефан Стамболов“ 40А, с ЕИК 175084718, с адрес за кореспонденция гр. София, ул. „Султан тепе“ № 1А, ап. 7, представлявано от Фантина Рангелова. Сертификат № 900300226/ 25.01.2017 г. на „МАРК – ФРП КОНСУЛТ“ ЕООД от Камарата на независимите оценители в България за оценка на недвижими имоти, машини и съоръжения, земеделски земи и трайни насаждения и Сертификат № 810100370/ 16.08.2011 година на Фантина Рангелова Рангелова за оценка на земеделски земи и трайни насаждения.

- Сравнителния метод – с теглови коефициент 0,70;
- Метод на вещната стойност – с теглови коефициент 0,15;
- Метод на приходната стойност – с теглови коефициент 0,15.

(хил. лева)

Описание на имота	Пазарна оценка
Земя с площ от 53 691 кв.м. с идентификатор 63427.333.94, гр. Русе (стар парцел I-94, кв. № 888, м. „Слатина“)	2 100
Сграда с инд. № 63427.333.94.1 – складова база - склад	2 822
КПП – сграда с идентификатор 63427.333.94.2 със ЗП – 38 кв. м.	11
БКПП – сграда с идентификатор 63427.333.94.3 със ЗП – 9 кв. м.	3
Общо:	4 936

Чрез претегляне на стойностите по отделните методи се дава заключение за справедливата пазарна стойност на обекта към датата на оценяване, която по мнение на оценителите, е най-вероятната му пазарна стойност.

4.3. Други оповестявания.

4.3.1. Сделки и разчети със свързани лица.

- Единоличен собственик на Дружеството е „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс“ ООД, което притежава 100% от акционерния му капитал. „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс“ ООД е част от групата БПД, като дружество майка е „ХИФА Холдинг“ С.а р.л., регистрираното в Люксембург. Същото контролира 100% от капитала на „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс“ ООД, като притежава пряко 76.62% и 23.38% непряко чрез „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс 8“ ЕООД. Крайният собственик на „ХИФА Холдинг“ С.а р.л. е физическото лице г-н Джоузеф Чарлс 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 е в размер на 1.2 хил.лв. Към 31.12.2022 г. Дружеството няма задължения към членовете на СД.

За 2022 г. Дружеството обявява сделки със свързани лица, квалифицирани като такива по линия на собствеността:

- „Български Пропърти Девелъпмънтс 2“ ЕООД
- „Варна Лоджистикс“ ЕАД
- „БПД Лоджистикс“ ЕООД
- „Български Пропърти Девелъпмънтс 4“ ЕООД

ПРОДАЖБИ			
КЛИЕНТ	ВИД СДЕЛКА	01.01.2022 – 31.12.2022	01.01.2021 – 31.12.2021
Варна Лоджистикс ЕАД	Наем	4	3
БПД Лоджистикс ЕООД	Наем, възнаграждение за услуги и консумативи	1 073	78
Общо		1 077	81

ПОКУПКИ			
ДОСТАВЧИК	ВИД СДЕЛКА	01.01.2022 – 31.12.2022	01.01.2021 – 31.12.2021
Български Пропърти Девелъпмънтс 2 ЕООД	Конс. и услуги префактурирани на наематели, наем	156	48
Варна Лоджистикс ЕАД	Лизингови вноски и консумативи	78	43
Български Пропърти Девелъпмънтс 4 ЕООД	Покупка на имот и консумативи	--	4 910
Общо		234	5 001

ВЗЕМАНИЯ		
КЛИЕНТ	31.12.2022	31.12.2021
Варна Лоджистикс ЕАД	4	3
БПД Лоджистикс ЕООД	3	93
Общо	7	96

ЗАДЪЛЖЕНИЯ		
ДОСТАВЧИК	31.12.2022	31.12.2021
Български Пропърти Девелъпмънтс 2 ЕООД	26	22
Варна Лоджистикс ЕАД	79	52
Български Пропърти Девелъпмънтс 4 ЕООД	--	6
БПД Лоджистикс ЕООД	-	3
Общо	105	83

4.3.2. Разходи за управление (съгласно чл.58 от Устава на Дружеството)

ВИД РАЗХОД	2022 Г.	2021 Г.
Одитен комитет	6	5
Одит	11	4
Възнаграждение на обслужващо дружество	75	31
Депозитарни услуги от банка депозитар	7	6
Услуги от оценители	8	4
Възнаграждения на членове на съвета на директорите	1	1
Общо разходи за управление	108	51

4.3.3. Финансов резултат, изчислен съгласно чл.29 от ЗДСИЦДС

(в лева)

Финансов резултат, изчислен съгласно чл.29 от ЗДСИЦДС		
1	Финансов резултат към 31.12.2022 г.	2 816 127
2	Приходи от последващи оценки на недвижими имоти	(521 226)
3	Печлба от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижимите имоти	(1 071 217)
4	Положителна разлика при прехвърляне на собствеността на недвижимия имот между продажната и историческата му цена	1 227 597
5	Сума за разпределение на дивидент	2 451 281
6	Минимален задължителен дивидент	2 206 153

4.4. Отчитане влиянието на Covid-19 и конфликта в Украйна върху дейността на Дружеството

Въпреки тенденцията на затихване на пандемията и смекчаване или отпадане на противоепидемичните мерки, продължават да са налице разнопосочни колебания на заболяемостта, като Дружеството остава изложено на потенциалния риск от нова ескалация, така и на въздействието на различни икономически последици от COVID-19, като засилена инфлация и намаляване на платежоспособността на населението. Пандемията доведе до сериозни промени на пазара на индустриални имоти в страната. Нарасна търсенето на малки и средни складови площи около и в самите градове, поради бума в интернет търговията. Ритейлърите и куриерските компании започнаха да разпределят по-големи обеми пратки, което наложи да наемат и по-голяма складова

площ. Консултантите в областта на недвижимите имоти потвърждават, че тези два сектора са големите печеливши от Covid-19 – това са основните типове наематели и процентът, който заемат от общите площи, е висок.

Освен това, продължаващата пандемия разкъса веригите на доставките в цял свят, което наложи производители и онлайн магазини да се "запасяват" с части, суровини или стока за по-дълго време напред от обичайното. Това също рефлектира в нуждата от и то по-голяма площ за съхранение.

Краят на пандемията се застъпи с началото на войната Русия – Украйна. Независимо, че пандемията и войната засягат икономическите субекти в световен мащаб, те се отразяват по различен начин на пазара на логистични и търговски площи. Докато COVID-19 накара хората да останат по домовете си и да ползват куриерски услуги, то при ситуацията с геополитическия конфликт се касае за започнало преразпределение на суровини, преместване на производства, което наложи необходимостта от изграждане на нови логистични центрове и индустриални площи.

Като страничен ефект от войната в Украйна, при всичките ѝ останали негативи, може да пренасочи към Европа производства от Китай и региона. Налице са реални предпоставки следващите години да са силни за развитието на индустриалните имоти в България, и в останалите страни от Централна и Източна Европа (ЦИЕ).

Дружеството няма пряка експозиция към свързани лица, клиенти и/или доставчици от въвлечените в конфликта страни. Поради тази причина Дружеството не се счита за пряко изложено на рискове, произтичащи от геополитически събития, които биха могли да окажат негативно влияние върху дейността му.

На този етап военният конфликт между Украйна и Русия и свързаните с него санкции към Русия:

- не води до преизчисляване на приблизителни счетоводни оценки и справедливи стойности.
- не води до промяна в класификацията на текущи и нетекущи активи и пасиви.

Към датата на изготвяне на настоящия доклад, не е налице информация за спиране на съществени проекти на Дружеството или оттегляне на клиенти, както във връзка с последиците от COVID-19, така и във връзка с военния конфликт между Украйна и Русия.

4.5. Въпроси, свързани с климата

В свят, който е изправен пред климатични промени и рискове за околната среда, основна цел на ръководството на Дружеството е да съобрази дейността си с европейското законодателство, регламентиращо интегрирането на климатичните рискове в механизмите за създаване на стойност и стремежа към осигуряване на устойчива световна икономика. Като част от усилията на ръководството за функциониране на Дружеството в съответствие с принципите на устойчивото развитие, стремежът е строителството да се възлага на строители, внедрили в структурните си звена система за управление, отговаряща на ISO 14001:2015 (Система за управление по отношение на околната среда). В съответствие с политиката по опазване на околната среда, очакваните резултати от внедряване на системата за управление по околната среда постига:

- подобряване на резултатността спрямо околната среда;
- изпълнение на задълженията за спазване на изискванията;
- постигане на целите по околна среда.

От 01.01.2024 г. се очаква да влезе в сила новата Директива за отчитане на корпоративната устойчивост, известна като CSRD 2022/2464, която изменя Регламент 537/2014, Директива 2004/109, Директива 2006/43 и Директива 2013/34, по отношение на отчитането на предприятията във връзка с устойчивостта (наричана за краткост „CSRD“).

С новата директива, която предстои да бъде имплементирана в националното ни законодателство ще се разшири значително обхвата на дружествата, които към годишните си доклади, следва да изготвят и представят доклади за устойчивост. Прилагането на новите изисквания ще се осъществи на няколко етапа:

През първия етап, директивата ще обхване всички регистрирани на регулирани пазари дружества в ЕС, които отговарят на два от следните критерии: 1. Повече от 500 служителя и 2. Оборот от над 40 милиона евро и/или баланс над 20 милиона евро. Тези компании ще имат ангажимент през 2025 г., изготвяйки годишен финансов отчет (ГФО) за 2024 г. да представят доклад за устойчивост, в съответствие с разработените от EFRAG дванадесет европейски стандарта за докладване на устойчивостта.

През втория етап от прилагането, всички предприятия, независимо от факта дали са допуснати до търговия на регулиран пазар или не, а именно през 2026 г. за ГФО за 2025 г., ще следва да изготвят доклад за устойчивостта, в съответствие със стандартите на EFRAG, при наличие на два от следните три критерия, а именно: 1. Наличие на повече от 250 служители; 2. оборот, който надхвърля 40 млн. евро, както и 3. активите по баланса на Дружеството надхвърлят 20 млн. евро.

Третият етап от прилагането ще обхване всички МСП, чиито финансови инструменти са допуснати до търговия на европейски регулиран пазар, с изключение на микропредприятията, като ще имат опцията да отложат до 2028 г. изготвянето и представянето на доклад за устойчивост, само при условие, че обяснят накратко в своя доклад за управление причините, поради които изискваната информация за устойчивост не е била представена.

Ръководството на Дружеството ще продължи да следи европейската регулаторна рамка, въвеждаща задължението за нефинансово отчитане и при необходимост ще приеме вътрешни правила, които ще опишат детайлно процедурите и отговорностите на членовете по изготвянето на доклади за устойчивост.

Изминалата 2022 г. изправи дейността на Дружеството, както и всички стопански субекти, опериращи в България пред ново предизвикателство, свързано с повишаването на разходите за електроенергия за небитовите потребители. Шоковото поскъпване на електроенергията, оказва влияние не само върху бизнеса в България, но и на бизнеса в цяла Европа. Повишенията започнаха в края на 2021 г. заради излизането от пандемията и икономическото оживление, а след това и заради нахлуването на Русия в Украйна и постепенното спиране на големия газопровод "Северен поток". На този фон, в първата четвърт на 2022 г. цената на нефта се удвои, въглицата поскъпнаха тройно, а природният газ скочи петкратно, в сравнение с началото на 2021 г. Поскъпването на електроенергията се отразява по различен начин в крайните цени на потребителските стоки.

От 01 октомври 2022 г. България получава природен газ по интерконектора с Гърция, чието изграждане целеше да прекрати зависимостта на страната от природен газ от Русия. След пускането на газовата връзка, цената на газа за българските потребители се понижи, като очакванията са за задържане на цената или за допълнителното ѝ намаляване. Въпреки тези очаквания, голяма част от потребителите, се насочват към

отопление с електрическа енергия, в резултат на което ще е налице трайна тенденция към нарастване на цената ѝ, особено за небитовите потребители. Предвид това, стремежът на Ръководството на Дружеството е да бъдат придобивани индустриални имоти с висок клас на енергийна ефективност или доколкото е възможно и ако конструкцията на сградите позволява това, изграждане на соларни панели, с оглед осигуряване на енергийна устойчивост, осигуряване на относителна независимост на Дружеството от високите цени за електроенергия за небитовите потребители, както и осигуряване на предвидимост на разходите за осигуряване на осветление, отопление и пр.

4.6. 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 31.12.2022 г. Дружеството има 1 (един) служител, назначеният по трудов договор, съгласно изискванията на ЗППЦК – ДВИ.

4.7. Събития след датата на отчетния период.

Не са налице събития след датата на отчетния период, които да изискват специални оповестявания, или корекция на отчета.

4.8. Нетна печалба на акция

Нетната печалба на акция дава възможност за сравнение на резултатите на различни предприятия през един и същ или през различни отчетни периоди за едно предприятие.

Нетната печалба на акция съответства на печалбата или загубата, подлежащи на разпределение между притежателите на обикновени акции на предприятието.

Нетната печалба на акция се получава като се раздели печалбата или загубата за периода, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции (числител) на среднопретегления брой на държаните обикновени акции в обращение за периода (знаменател).

Среднопретегленият брой на обикновенните акции в обращение за периода е равен на броя на обикновените акции в обращение в началото на периода, коригиран с броя на обратно изкупените или новоемитираните обикновени акции през периода, умножен по средновременния фактор. Средновременния фактор е равен на броя на дните, през които конкретните акции са били в обращение, съотнесен към общия брой на дните през периода.

Новоемитираните акции през 2022 година се включват в среднопретегления брой от датата на тяхното емитиране.

Показател	2022 година	2021 година
Нетна печалба	2 816 126,97 лв.	459 952,49 лв.
Среднопретеглен брой акции	7 900 000 броя	4 376 027 броя
Нетна печалба на акция	0,36 лв.	0,11 лв.

Финансовите отчети са одобрени от СД на Дружеството с протокол от 06.02.2023 г.

Елена Лазарова, Съставител на финансовия отчет

на „БПД Индустириален Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ

Павел Бандилов, Изпълнителен директор

на „БПД Индустириален Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**НА „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АДСИЦ****ЗА ФИНАНСОВАТА 2022 г.**

Настоящият доклад за дейността е изготвен в съответствие с разпоредбите на чл. 39 от Закона за счетоводството (ЗС), чл. 100н, ал. 7 и ал. 8 от ЗППЦК и Приложение № 2 към чл. 10, т. 1 от Наредба № 2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар.

I. Обща информация за Дружеството.

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

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

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

среда, като всички инвеститори в индустриални недвижими имоти в страната могат да се приемат за негови конкуренти, доколкото те се стремят към реализиране на успешни проекти и максимизиране на печалбата.

На 12.08.2019 г. по партидата на Дружеството в ТРРЮЛНЦ към АВп. е вписано увеличение на капитала на Дружеството от 650 000 лв. 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 на Дружеството 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 мажоритарна собственост на „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс“ ООД, което към края на отчетния период притежава 100 % от акционерния му капитал. „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс“ ООД е част от групата БПД притежавана от регистрираното в Люксембург „ХИФА Холдинг“ С.А Р.Л, което контролира 100% от капитала му, като притежава пряко 76.62% и 23.38% непряко чрез „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс 8“ ЕООД. Крайният собственик на „Хифа Холдинг“ С.А Р.Л. е физическото лице г-н Джоузеф Чарлс Люис, с 97% непряк контрол.

Дружеството притежава емисия варианти, по която към датата на съставяне на настоящия отчет общият брой неупражнени права е 291 750 000 броя. В резултат на проведената подписка за упражняване на варианти през 2019 г. са записани 2 000 000 (два милиона) броя безналични, свободно прехвърляеми, поименни акции, с емисионна стойност от 1.00 лев всяка, както и заплатени, като увеличението на капитала на Дружеството от 650 000 лв. на 2 650 000 лв., разпределени в съответния брой акции е обявено в ТРРЮЛНЦ към АВп. на 12.08.2019 г.

В резултат на проведената подписка за упражняване на варианти през 2021 г., са записани 5 250 000 (пет милиона двеста и петдесет хиляди) броя безналични, свободно прехвърляеми, поименни акции, с емисионна стойност от 1.00 лев всяка, както и заплатени, като увеличението на капитала на Дружеството от 2 650 000 лв. на 7 900 000 лв., разпределени в съответния брой акции е обявено в ТРРЮЛНЦ към АВп. на 03.09.2021 г.

Дружеството е публично дружество по смисъла на ЗППЦК и като такава 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.

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 и неизпълнителен член на СД
- Бойко Христов Бойков – независим член на СД

Банка депозитар на Дружеството е „Уникредит Булбанк“ АД.

Информация за третото лице, обслужващо дейността на „БПД Индустириален Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ :

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

ОСА на Дружеството, проведено на 27.04.2018 г., определя „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс 2“ ЕООД за дружество, което да поеме функциите на трето лице, обслужващо дейността на дружеството лице, 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, обслужващо дейността на дружеството лице - „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс 2“ ЕООД.

„Бългериън Пропърти Девелъпмънтс 2“ ЕООД (БПД 2), ЕИК 175102073 е със седалище и адрес на управление гр. София 1407, район Лозенец, ул. „Филип Кутев“ № 137, бл. 1,

ет. 2. Капиталът на БПД 2 е в размер на 42 000 000 лева, разпределен в 42 000 дяла, всеки от които в размер от 100 лв. Едноличен собственик на капитала на БПД 2 е „ХИФА Холдинг“ С.А Р.Л., Люксембург. Дружеството се управлява заедно и поотделно от Филип Атанасов Пашов и Минко Василев Борджуков. Управителят Минко Борджуков има право да подписва от името на дружеството договори и да тегли суми от сметките на дружеството в размер на 5 000 (пет хиляди) лева седмично. Управителят Минко Борджуков няма право да сключва договори, с които да отчуждава каквато и да е част от имуществото на БПД 2.

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

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

От 2006 г. БПД 2 притежава и обслужва свой собствен индустриален имот в южната част на гр. София, разпростиращ се върху парцел от около 93 000 кв.м. Имотът представлява бивш Винзавод, с РЗП на сградите в него около 28 500 кв.м. Общият обем РЗП съставлява складови и офисни площи и постоянно е отдаден на почти 100%, наред с част от свободната земя в рамките на имота. Клиентите на БПД 2, с които са сключени договори за наем, са в диапазона 115-130 клиента средно-месечно за периода от 2007 г. до края на текущия отчетен период. До момента БПД 2 извършва самостоятелно обслужването, поддръжката и управлението на собствения си недвижими имот (бивш винзавод) и извършва строежи и подобрения в него. БПД 2 намира наематели, води преговори с тях и подготвя имотите за предаване в уговореното състояние; осъществява контактите с наемателите, сключва договори, включително събира наемната цена. Освен това следи

за точното изпълнение на всички други задължения по наемните договори; следи за състоянието на недвижимите имоти; извършва всички поправки в тях, освен тези, които наемателите са длъжни да правят за своя сметка; заплаща всички данъци, такси, застраховки и консумативи. БПД 2 води счетоводна и друга отчетност, кореспонденция, консултации. БПД 2 е дружество, което се стреми да прилага европейските стандарти за фасилити мениджмънт, а именно:

- управление и надзор на всички подизпълнители, срещи и преговори с тях, включително оценки;
- системна поддръжка (мониторинг) и инженеринг на надеждността на материалните активи и имоти, вкл. управление на договори за планирана/ превантивна и реактивна/ аварийна поддръжка на сгради, оборудване и съоръжения;
- отговаря за спазване на законовите разпоредби, налага актуална политика в съответствие с приложимото законодателство, осигурява съответствие с всички стандарти и добри практики;
- отговаря за здравето и безопасността на работното място - осигурява мерки за намаляване на рисковете и всички превантивни и коригиращи действия, в т.ч. и за валидността на застраховките „Гражданска отговорност“;
- участие при развитието на нови инвестиционни проекти;
- участие при придобиване на активи и/или продажбата на такива;
- финансово планиране на годишна и средносрочна база, както и на ниво конкретна задача - планиране, бюджетиране, отчитане, изчисления, анализ и бенчмаркинг;
- оптимизиране на оперативните и капиталови разходи.

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

„Чл. 1. (1) ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ („БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ) в качеството си на дружество със специална инвестиционна цел по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) възлага, а ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО („БПД 2“ ЕООД), срещу заплащане на уговореното възнаграждение, приема

да изпълнява функции на обслужващо дружество по смисъла на чл. 18 от ЗДСИЦ, по-конкретно:

- 1. да извършва проучване на недвижими имоти и вещни права – собственици; статут; наличие на тежести; правни и други ограничения, на които се подчиняват, с цел придобиване или извършване на други разпоредителни сделки с тях от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ;*
- 2. да изготвя предложения за покупка от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ на право на собственост и/или ограничени вещни права върху недвижими имоти по ал. 2;*
- 3. да изготвя предложения за продажба или замяна при определени условия на имотите по ал. 2;*
- 4. да извършва всички необходими подготвителни действия по покупка и отдаване на имотите под наем или по тяхната продажба или замяна, както и по предоставяне на логистични услуги;*
- 5. да дава препоръки на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ относно мерките, които по преценка на ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО са необходими за запазване на доброто състояние на имотите на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ;*
- 6. при поискване от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ да консултира или да прави предложения относно инвестиране на свободните средства на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ;*
- 7. да извършва необходимите действия по поддръжката и управлението на всички придобити от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ имоти, включително чрез:*
 - 7.1. посредничество при сключването на договори за наем на имотите и за предоставяне на логистични услуги;*
 - 7.2. събиране на плащания по договори за наеми и договори за предоставяне на логистични услуги;*
 - 7.3. поддържане на инфраструктурата в имотите;*
 - 7.4. осъществяване на правно обслужване и защита интересите на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ.*

8. да осъществява контрол върху изпълнението на договорите по т. 7.1 и състоянието на имотите на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ, в т.ч. да предприема действия за прекратяване на договорите и реализиране на отговорността по тях в случай на неизпълнение; да извършва дейности, свързани с принудително събиране на вземания, произтичащи от договорите;

9. да води и съхранява цялата счетоводна и друга отчетност на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ, включително да извършва ежемесечно осчетоводяване на първичните счетоводни документи, представени му от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ, в съответствие с изискванията на действащите нормативни актове и възприетата счетоводна политика на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ, както и да съставя предвидените в законодателството месечни, тримесечни и годишни финансови отчети на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ, като отговаря за годишното приключване и одитиране на финансовите отчети и за изготвяне на счетоводните справки към тях;

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

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

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

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

По предложение на третото лице БПД 2 и в изпълнение на сключения договор за обслужване, към края на отчетния период Дружеството е придобило и притежава следните инвестиционни имоти:

• недвижим имот в гр. Варна

представляващ обособена част от логистичен парк БПД Варна – складова база А-3, намиращ се в гр. Варна, ул. „Перла“ 26, с идентификатор 10135.3514.130.101, със застроена площ 2 063 кв.м. и РЗП 2 418.80 кв.м., от „Варна Лоджистикс“ ЕАД; Сградата е на два надземни етажа, състояща се от склад с РЗП 1 776.81 кв.м., шоурум - първо ниво от 286.62 кв.м. и второ ниво от 355.37 кв.м. или общо шоурум РЗП 641.99 кв.м. Сградата е 100% отдадена под наем.

• недвижим имот в гр. Русе

логистичен парк БПД Русе (находящ се в гр. Русе, Община Русе, Област Русе, УПИ I-94, КВ.№ 888, Местност „Слатина“ (Индустириална зона Русе, ул. „Слатинска“ № 6)) - недвижим имот в гр. Русе, представляващ земя с площ от 53 691 м², складова сграда (ФАЗА I) с РЗП от 13 842,30 м², функционираща от 21.10.2012 г. Складовата сграда е 100% отдадена под наем.

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 „БПД Индустириален Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ

Към края на отчетния период, Дружеството притежава:

(а) **сграда в град Варна (част от логистичен парк БПД Варна)** – с нотариален акт за покупко-продажба, вписан на 12.11.2019 г. в службата по вписванията, гр. Варна с вх. № 30078 от 12.11.2019 г., Дружеството е придобило сграда в град Варна, Западна

промишлена зона с застроена площ от 2 063.00 кв.м. Сграда (т.нар. А3) е на два надземни етажа с общо разгъната застроена площ (РЗП) от 2 418.80 кв. м., състояща се склад с РЗП 1 776.81 кв.м. и шоурум с общо РЗП 641.99 кв.м. (първо ниво с РЗП 286.62 кв. м. и второ ниво с РЗП 355.37 кв.м.).

По отношение на притежавания от Дружеството индустриален имот в гр. Варна е сключена валидна застраховка, покриваща приложимите рискове по раздел II, т. 8, първо - четвърто и шесто тире от приложение № 1 от Кодекса за застраховането, издадена от Застрахователна компания „Уника“ АД. Периодът на застрахователното покритие е от 00:00 часа на 20.11.2022 г. до 24.00 часа на 19.11.2023 г.

б) недвижим имот в гр. Русе, представляващ земя с площ от 53 691 кв.м. и складова сграда (ФАЗА I) с РЗП от 13 842,30 кв.м., функционираща от 21.10.2012 г., находяща се в гр. Русе, Община Русе, Област Русе, УПИ I-94, КВ.№ 888, Местност „Слатина“ (Индустриална зона Русе, ул. „Слатинска“ № 6) ведно с инсталираното в сградата стелажно оборудване.

В същото УПИ се намират и следните сгради:

Сграда с идентификатор 63427.333.94.2, находяща се в гр. Русе, община Русе, област Русе, м. Слатина, с функционално предназначение „Промислена сграда“, брой етажи 1, застроена площ по скица от 38 кв.м., както и Сграда с идентификатор 63427.333.94.3, с функционално предназначение „Сграда за Електропроизводство“, брой етажи 1, застроена площ по скица от 9 кв.м.

По отношение на притежавания от Дружеството логистичен парк БПД Русе е налице застрахователна полица № 7500220000056 – „Обща гражданска отговорност“, издадена от „Групама Застраховане“ ЕАД. Периодът на застрахователно покритие е от 19.04.2022 до 18.04.2023 г., както и застрахователна полица № 9900220000048 – „Всички рискове“ на имуществото, издадена от „Групама Застраховане“ ЕАД. Периодът на застрахователно покритие е от 19.04.2022 до 18.04.2023 г.

Настъпили промени в портфейла от инвестиционни имоти на Дружеството през 2022 г.

Във връзка с взето решение на СД от 02.03.2022 г. на 20.04.2022 г., Дружеството е продало притежаван недвижим имот в гр. Бургас, със следните характеристики: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 07079.3.2088, по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Бургас, община Бургас, област Бургас, одобрени със Заповед РД-18-9/30.01.2009г. от Изпълнителния Директор на АГКК, последно изменение със Заповед № КД-14-2-1316/18.07.2012г. на Началника на СГКК-Бургас, с адрес на поземления имот: гр. Бургас, местност Шосеен път, с площ от 15 997 кв.м., с трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за друг вид складов производствен обект, стар идентификатор: 07079.3.1541 и 07079.3.1540, номер по предходен план 6,7, парцел III, при граници и съседи: имоти с идентификатори: 07079.3.1538, 07079.3.1542, 07079.3.1545 и 07079.3.2142, в едно с всички подобрения и приращения в имота, за който съгласно действащия ПУП-ПРЗ, одобрен със Заповед № 431/17.03.2006г. на Заместник-кмета на Община Бургас е отреден УПИ III-6 и 7, масив 139, местност Шосеен път гр. Бургас. Договорената продажна цена за имота е 1 152 000 EUR с вкл. ДДС (един милион сто петдесет и две хиляди евро), представляващи левовата равностойност на 2 253 116, 16 лв. с вкл. ДДС (два милиона двеста петдесет и три хиляди сто и шестнадесет лева и шестнадесет стотинки) по курса на БНБ за 20.04.2022 г. В сделката не участват заинтересовани лица, по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК. В изпълнение на нормативни изисквания, установени в ЗДСИЦДС преди продажбата на имота, СД е възложил изготвянето на оценка, съгласно която определената пазарна стойност на имота към 02.03.2022 г. възлиза на 412 300 евро или 806 389 лв.

III. Корпоративни събития през отчетната 2022 г.

На 28.01.2022 г. „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността междинен финансов отчет за четвърто тримесечие на 2021 г.

На 29.03.2022 г. „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността заверен от регистриран одитор годишен финансов отчет за 2021 г. в ESEF формат, съгласно изискванията на Делегиран Регламент (ЕС) 2018/815 на комисията от 17 декември 2018 година за допълнение на Директива 2004/109/ЕО на Европейския парламент и на Съвета, който е публикуван на 26.06.2019 г.

На **20.04.2022 г.**, „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АДСИЦ е преставило пред КФН, БФБ и обществеността уведомление по чл. 17, пар. 1 от Регламент 596/2014 относно сключване на 20.04.2022 г. договор за покупко-продажба на имот в гр. Бургас. Предмет на сделката е недвижим имот в гр. Бургас, представляващ: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 07079.3.2088, по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Бургас, община Бургас, област Бургас, одобрени със Заповед РД-18-9/30.01.2009г. от Изпълнителния Директор на АГКК, последно изменение със Заповед № КД-14-2-1316/18.07.2012 г. на Началника на СГКК-Бургас, с адрес на поземления имот: гр. Бургас, местност Шосеен път, с площ от 15 997 кв.м., с трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за друг вид складов производствен обект, стар идентификатор: 07079.3.1541 и 07079.3.1540, номер по предходен план 6,7, парцел III, при граници и съседи: имоти с идентификатори: 07079.3.1538, 07079.3.1542, 07079.3.1545 и 07079.3.2142, в едно с всички подобрения и приращения в имота, за който съгласно действащия ПУП-ПРЗ, одобрен със Заповед № 431/17.03.2006г. на Заместник-кмета на Община Бургас е отреден УПИ III-6 и 7, масив 139, местност Шосеен път гр. Бургас на цена от 1 152 000 EUR (един милион сто петдесет и две хиляди евро), представляващи левовата равностойност на 2 253 116 лв. (два милиона двеста петдесет и три хиляди сто и шестнадесет) лв. на трето незаинтересовано лице.

Продажбата на имота в гр. Бургас ще спомогне за реализацията на инвестиционните цели от Дружеството, заложен в Проспект за публично предлагане на варанти, одобрен с решение № 964-Е от 16.10.2018 г. и ще му позволи да се фокусира в придобиване и притежаване на атрактивни индустриални имоти, носещи постоянни приходи от наем.

Сключената на 20.04.2022 г. сделка по продажба на недвижимия имот в гр. Бургас, доколкото не представлява сделка със заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК, съответно в нея не участва заинтересовано лице, попада в обхвата на изключенията по чл. 114, ал. 10 от ЗППЦК;

На **26.04.2022 г.** „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АДСИЦ е преставило тримесечен финансов отчет за дейността към 31.03.2022 г.;

На **04.05.2022 г.** „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АДСИЦ е преставило уведомление по чл. 114а, ал. 9 от ЗППЦК за сключена сделка от

Дружеството по предоставяне за временно и възмездно ползване на допълнителна 400 м2 складова площ на „БПД Лоджистикс“ ЕООД, ЕИК 175094324, представлявано заедно и поотделно от Филип Пашов и Минко Борджуков. Съгласно сделката между Дружеството и „БПД Лоджистикс“ ЕООД (наричани по отделно Страна, а заедно Страните), наемната цена, която е уговорена между Страните възлиза на 2 347 лв. на месец, която е равна на стойността, определена съгласно изготвена на 11.04.2022 г. пазарна оценка. В изпълнение на нормативните изисквания, преди сключването на сделката е налице взето предварително решение от страна на Съвета на директорите (СД) на Дружеството, обективизирано в протокол от проведено на 18.04.2022 г. Протоколът от проведеното заседание на СД за предварително одобрение на сделката по предоставяне за временно и възмездно ползване на допълнителна складова площ, е представен в Комисия за финансов надзор (КФН) с писмо вх. РГ-05-1617-3#2 / 19.04.2022 г.

На 05.05.2022 г. „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АДСИЦ е представило покана за свикване на редовно годишно общо събрание на акционерите за 2022 г.

На 06.06.2022 г. „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АДСИЦ е представило покана за свикване на извънредно общо събрание на акционерите, насрочено за 11.07.2022 г.;

На 10.06.2022 г. „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АДСИЦ е представило протокол от проведено на 10-06-2022 г. редовно годишно общо събрание на акционерите.

На 28.06.2022 г. „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АДСИЦ е представило уведомление за проведено на 28-06-2022 г. заседание на СД за определяне на началната дата за изплащане на дивидент.

На проведеното на 10.06.2022 г. Редовно годишно ОСА на Дружеството беше взето решение за разпределяне на печалбата под формата на дивидент за 2021 година, а именно брутен размер на дивидента на една акция – 0.036405 лв. На свое заседание, проведено на 28.06.2022 г., СД на Дружеството е определил начална дата за изплащане на дивидент – 01.08.2022 г.

От получена от Дружеството справка на „Централен Депозитар“ АД (ЦД) за акционерите, които имат право да получат дивидент е установено, че акционери, имащи право да получат дивидент са две юридически лица, чийто сметки се съхраняват при инвестиционен посредник. В тази връзка изискванията на Наредба № 8 за изискванията към дейността на централните депозитари на ценни книжа, централния регистър на ценни книжа и други лица, осъществяващи дейности, свързани със сетълмента на ценни книжа (Наредба № 8) за сключване на договор с кредитна институция (банка) за изплащане на дивидент на акционери, чийто ценни книжа не се съхраняват по клиентска сметка при инвестиционен посредник е неприложимо.

На 11.07.2022 г. „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АДСИЦ е представило протокол от проведено на 11-07-2022 г. извънредно ОСА.

На 26.07.2022 г. „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АДСИЦ е представило финансов отчет за дейността на Дружеството за първите 6 м. на 2022 г.

На 21.10.2022 г., „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АДСИЦ е представило уведомление относно получено в Дружеството уведомление за значително дялово участие по чл. 145, ал. 1 от ЗППЦК.

На 24.10.2022 г. „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АДСИЦ е представило тримесечен отчет за дейността към 30.09.2022 г.

IV. Рискове, пред които е изправено дружеството

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

1. Системни рискове

Общите (системни) рискове са тези, които се отнасят до всички икономически субекти в страната и са резултат от външни за Дружеството фактори, върху които то не може да оказва влияние. Основните методи за ограничаване на влиянието на тези рискове са

събиране и анализиране на текущата информация и прогнозиране на бъдещото развитие по отделни и общи показатели.

1.1. Политически риск

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.

Основните политически рискове за България към датата на изготвяне на настоящия документ засягат:

- невъзможността да се излъчи работещо българско правителство – от това до голяма степен зависи провеждането и воденето на изпълнението на заложените големи енергийни и инфраструктурни проекти, тъй като те са пряко зависими от подкрепата на централната власт. Наблюдаваната политическа несигурност, кара действащото към датата на изготвяне на настоящия отчет служебно правителство да се концентрира

върху воденето на политики/мерки, които в дългосрочен план не променят качеството на живот на българското население, но водят до реализирането на високи разходи и ограничават растежа на икономиката в по-дългосрочен план. С приетата от 47-мото народно събрание финансова рамка на държавата се увеличиха социалните плащания, като отново беше пропусната възможността да се реализират реформи в администрацията, образованието и здравеопазването.

- бавното възстановяване от икономическата криза, повлияно и от събитията в Украйна. В тази насока следва да се обърне внимание на действителния растеж – дали същият ще отговори на правителствените прогнози; очакваното покачване на износа; възможността правителството да взема изгодни заеми на международните пазари; полаганите усилия за умерено възстановяване на вътрешното потребление.

- възможността да бъдат извършени реформи в структуроопределящи сектори в страната, с оглед оптимизация на процеса по ефективно усвояване на средства от ЕС. Внимание следва да се обърне върху реформите в неефективната пенсионно-осигурителна система, здравната система и образованието; административната координация и правила при финансирането на проекти, включително подобряване на процеса по отпускане, координиране и управление на средствата от европейските фондове.

- борбата срещу корупцията и организираната битова престъпност - важни аспекти, които рефлектират върху доверието на европейските партньори и чуждестранните инвеститори.

- оценката на международните рейтингови агенции за стабилността на публичните финанси на страната.

- възможността централните власти да провеждат консервативна и дисциплинирана фискална политика, която поддържа референтни нива на бюджетен дефицит и стабилност в публичните финанси.

Продължаващата политическа нестабилност може да има значителен неблагоприятен ефект върху дейността на Дружеството, оперативните му резултати и финансовото му състояние.

1.2. Макроикономически риск

В публикувания от Министерство на финансите (МФ) месечен обзор към месец декември 2022 г., е посочено, че през третото тримесечие на 2022 г. БВП се забави до 2.9 % на годишна база, като се дължи на отрицателен принос на изменението на запасите и по-слаб растеж на публичното потребление. Въпреки забавянето в растежа на реалния разполагаем доход, потреблението на домакинствата нарасна с 4.2%. Растежът на износа на стоки и услуги също се ускори, достигайки 9.7%, а нетният износ има положителен принос за растежа на БВП. Спадът на инвестициите в основен капитал продължи, но с по-бавни темпове, и възлезе на 3.3%. Нараснаха инвестициите в машини и оборудване. През ноември 2022 г. бизнес климатът се повиши с 3.5 пункта, докато през декември 2022 г. с 1 пункт. Подобриха се оценките за текущото и бъдещото бизнес състояние на предприятията във всички сектори. Очакванията за производството в промишлеността и за продажбите в търговията на дребно бяха благоприятни. Очакванията за търсенето на услуги също бяха по-оптимистични. Показателят за потребителското доверие бе на ниво, близо до това от месец октомври. При промишленото производство забавянето бе до 5.7% и се дължеше на спад в сектор производство и разпределение на електрическа и топлоенергия и газ. Индексът на строителната продукция се повиши с 1.8%.

1.3. 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.

Европейската комисия очаква инфлацията в България да достигне около 12%, което ще бъде двойно по-високо от средното ниво в ЕС и еврозоната. Високата инфлация в България изостря допълнително политическите и икономически процеси в страната. Към датата на изготвяне на настоящия документ, страната ни освен външни предизвикателства среща и вътрешни предизвикателства като ниската енергийна ефективност, проблеми с доставките на газ, както и постоянно нарастващите цени на горивата. Безспорно основен движещ фактор за инфлацията са цените по които се

осигуряват доставките на природен газ за страната, цената на останалите горива, както и топлоенергията.

По данни на НСИ, през декември 2022 г. месечната инфлация (измерена чрез Индекса на потребителските цени ИПЦ) е 0.9% спрямо предходния месец, а годишната инфлация за декември 2022 г., спрямо декември 2021 г. е 16.9%%. Средногодишната инфлация за периода януари – декември 2022 г. спрямо периода януари – декември 2021 г. е 15.3%. По данни на НСИ, през декември 2022 г. месечната инфлация измерена чрез ХИПЦ (хармонизиран индекс на потребителските цени), е 0.8% спрямо предходния месец, а годишната инфлация за декември 2022 г. спрямо декември 2021 г. е 14.3%. Средногодишната инфлация за периода януари – декември 2022 г. спрямо периода януари – декември 2021 г. е 13.0%.

1.4. Валутен риск

От 1997 г. в България действа система на валутен борд, съобразно която курсът на българската валута, левът, бе фиксиран първоначално към германската марка и след това, след създаването на Евророната, към еврото. Поддържането на системата на валутен борд се смята за особено съществено елемент от икономическата реформа в България и изисква продължаваща политическа подкрепа за водената неинфлационна политика. Строгите правила на валутния борд, които изключват, както девалвацията (обезценяването) на курса, така и независимата монетарна политика, може да не отговарят на бъдещите потребности на българската икономика. Въпреки това се очаква, че системата на валутен борд ще бъде запазена, докато страната се присъедини към Евророната, но няма сигурност, че това ще бъде постигнато.

По искане на българските власти на 10.07.2020 г. финансовите министри на държавите-членки от еврозоната, президентът на Европейската централна банка (ЕЦБ) и финансовите министри и управителите на централните банки на Дания и България решиха единодушно да включат българския лев във Валутен механизъм II (ВМ II). В процеса на вземане на това решение бе включена ЕК и бяха проведени консултации с Икономическия и финансов комитет. Централният курс на българския лев е фиксиран на 1 евро = 1,95583 лева. Около този централен курс на лева ще бъде поддържан стандартният диапазон от плюс или минус 15 процента. След внимателна оценка на

адекватността и устойчивостта на валутния борд в България, бе прието, че България се присъединява към валутния механизъм със съществуващия си режим на валутен борд, като едностранен ангажимент и без допълнителни изисквания към ЕЦБ. Правителството одобри последващите ангажименти, които страната ни следва да изпълнява след присъединяването към ERM II и Банковия съюз, както и План за действие с конкретни мерки по тях. В плана влиза продължаване на реформите в небанковия финансов сектор, управлението на държавните предприятия, несъстоятелността и борбата с изпирането на пари. Ангажиментите, поети от страната, са съгласувани след преговори с европейските партньори, включително и с членовете на еврогрупата и представителите на Дания.

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

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

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

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

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

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

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

Компанията няма разходи и приходи различни от местната национална валута.

1.5. Лихвен риск

ОСНОВЕН ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ НА БНБ ПРЕЗ ПЕРИОДА 01.01.2021 Г. ДО 31.12.2021 Г.



По данни на БНБ от 27 януари 2023 г. през декември 2022 г. е 1.30%, като в сравнение с ноември 2022 г. се увеличава с 0.71 процентни пункта (пр. п.).

През декември 2022 г. индексът ЛЕОНИЯ Плюс се повишава с 0.12 (пр. п.) до 1.42%..

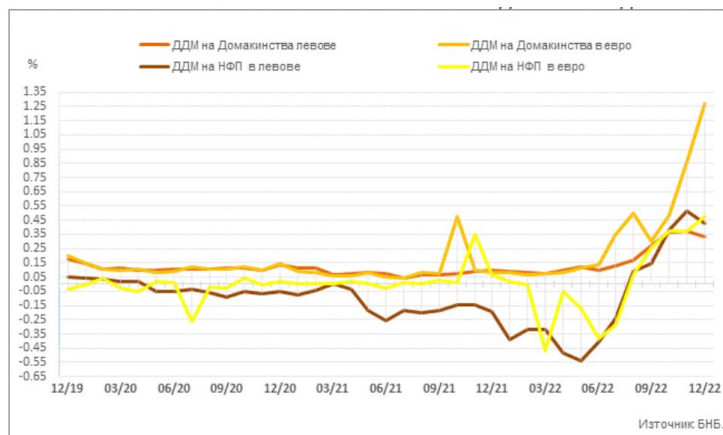
Дългосрочният лихвен процент за оценка на степента на конвергенция (ДЛП) през декември 2022 г. е 1.85%, като спрямо ноември 2022 г. запазва нивото си.

За сектор Нефинансови предприятия през декември 2022 г. в сравнение с ноември 2022 г. средният лихвен процент по депозитите с договорен матуритет (ДДМ) в левове

намалява с 0.09 пр. п. до 0.43%, а по тези в евро се увеличава с 0.10 пр. п. до 0.47%. Средните лихвени проценти по овърнайт-депозитите в левове и в евро остават на нива от 0.00%. Обемът на новия бизнес по депозитите с договорен матуритет в левове се понижава с 56% (216.7 млн. лв.) до 170.3 млн. лв., а по тези в евро се повишава с 47.9% (105.5 млн. лв.) до 325.9 млн. лв. .

За сектор Домакинства през декември 2022 г. средният лихвен процент по депозитите с договорен матуритет в левове спада с 0.04 пр. п. до 0.33%, а по тези в евро нараства с 0.41 пр. п. до 1.27%. Средният лихвен процент по овърнайт-депозитите в левове се повишава незначително до 0.01%, а по тези в евро остава на ниво от 0.01%. Средните лихвени проценти по депозитите, договорени за ползване след предизвестие в левове и в евро запазват нивата си съответно от 0.11% и 0.16%. Обемът на новия бизнес по депозитите с договорен матуритет в левове нараства с 10.5% (16.4 млн. лв.) до 173 млн. лв., а по депозитите с договорен матуритет в евро – с 2.3% (3.9 млн. лв.) до 171.4 млн. лв..

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



1.6. Кредитен риск

Кредитният риск на държавата е рискът от невъзможност или нежелание за посрещане на предстоящите плащания по дълга. Кредитният рейтинг и перспективата са сред основните показатели, които чуждестранните инвеститори разглеждат, когато взимат решения относно инвестициите си в дадена държава. Евентуално понижение на кредитния рейтинг на България би означавало по-висок риск и би вдигнало очакванията

за доходност на инвеститорите, като потенциалният неблагоприятен ефект от това би бил, както оскъпяване на капиталовите ресурси на Дружеството, така и спад на стойността на инвестиции в акциите му, поради увеличаване на рисковата премия.

1.7. 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.

1.8. Рискове, свързани с българската правна система

Въпреки че от 2007 г. насам България въведе редица значими закони и конституционни реформи и по-голямата част от българското законодателство е хармонизирано със законодателството на ЕС, правната система в страната все още е в

процес на реформиране. С цел да се преодолеят слабостите на съдебната практика, ЕС въведе мониторингов механизъм, чрез който да следи постигнатите резултати и да идентифицира областите, в които са необходими допълнителни усилия. Независимо от частичните успехи на този механизъм съдебната и административна практика остават проблематични и лицата, разчитащи на българските съдилища за ефективно разрешаване на спорове във връзка със собственост, нарушения на законите и договорите и други, установяват, че такова е трудно да се получи.

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

1.9. Риск от катастрофични събития и други форсмажорни обстоятелства

Дейността на Дружеството може да бъде повлияна и от други изменения в световната и регионална икономическа и политическа конюнктура, възникнали в резултат на военни действия, гражданско неподчинение, природни бедствия и други форсмажорни обстоятелства, които могат да затруднят или предотвратят осъществяването целите на Дружеството. След пандемията, както и продължаващата руска инвазия на територията на Украйна, съпътствано от несигурността в снабдяването на енергоизточниците (газ, петрол), както и тяхната цена, ограничават допълнително икономически процеси в страната и са предпоставка за влошаване на бизнес условията. Предвид трудността за предвиждане на подобни събития и невъзможността за пълно застраховане, Дружеството се старее да застрахова имотите си по оптимален начин като цена-покрытие, като прилага предварително одобрен план за действие при настъпване на определени форсмажорни обстоятелства. В ход е и план на Ръководството за осигуряване на относителна независимост от доставката на електроенергия чрез инсталиране на соларни панели при съобразяване със спецификата на сградите, притежавани от Дружеството.

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

2.1. Секторни рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти

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

Зависимост на бизнеса на Дружеството от икономическия цикъл

Секторът на Дружеството се характеризира със сравнително висока цикличност, което означава, че резултатите му са силно зависими от състоянието, както на местната, така и на международната икономика. При влошаване на икономическите условия, търсенето за проектите на Емитента може да намалее, което би се отразило директно върху наемните нива и продажните цени, и съответно може да доведе до сериозен спад в приходите и печалбата му.

Рискове от неблагоприятни изменения на пазарните цени

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

Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти

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

Намаление на равнището на наемите

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

Очакваните приходи от отдадени от Дружеството под наем недвижими имоти, ще зависят основно от равнищата на наемите в индустриалния сегмент на имотния пазар. Евентуално намаление на наемните равнища ще се отрази негативно на приходите, докато евентуално увеличение би имало позитивен ефект и при равни други условия, това би оказало негативно или съответно позитивно влияние върху размера на паричния дивидент, изплащан от Дружеството. С цел по-висока предвидимост на оперативните резултати на Дружеството и с цел ограничаване на евентуалния негативен ефект, то ще се стреми да сключва дългосрочни договори за наем и да диверсифицира инвестициите си в различни сфери от индустриалния подсектор на пазара (производствени, складови, логистични площи), както и в наематели от различни икономически отрасли. Диверсификация в рамките на портфолиото се постига и по отношение на етапността на развитие на недвижимите имоти т.е. едни земи се урегулират, други проекти се проектират, докато трета група са в етап на строителство и всичко това в портфолио с вече функциониращи и генериращи парични средства проекти.

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

Събитията в Украйна, както и последиците от тях, водят до намаление на обемите на работа, респективно на оборотите и печалбите за всички бизнеси в една или друга степен. Доколкото Дружеството няма възможност да предотврати подобен риск, то може да го минимизира чрез подбор на качествени проекти за отдаване под наем, с ниска ценова еластичност, внимателно следене на създалата се ситуация и индивидуално отношение към наемателите.

Увеличаване на цените в строителството

В случай че значителна част от активите на дружеството бъдат инвестирани в изграждането на нови сгради, евентуално повишаване на цените за проектиране, на строително-монтажните работи и на строителните материали би могло да се отрази негативно на рентабилността на Дружеството. Към датата на изготвяне на настоящия доклад е налице траен ръст на цените на строителните материали, което в голяма степен рефлектира върху себестойността на строителството. В създалата се ситуация, и в случай че Дружеството има намерение да инвестира в изграждане и проектиране на нови сгради, същото ще се стреми да минимизира разходите за строителство, чрез провеждане на конкурси при избора на проектант и изпълнители на проектите по отделните строително-монтажни дейности. Друга планирана мярка е формиране на по-големи по размер поръчки чрез групирането на по-малки проекти, с цел договаряне на възможно най-атрактивни цени при спазването на целевите критерии за качество.

При реализация на бъдещи проекти, ръководството ще се стреми да предвиди изплащането на аванси, в размер който би гарантирал финансовото обезпечаване на изпълнението на конкретен проект, което в крайна сметка ще доведе до независимост от растящата инфлация в държавен и световен мащаб. По този начин ще се гарантира доставката на необходими количества основни строителни материали, което в крайна сметка ще обезпечи изпълнението на проекта в срок.

Повишение на застрахователните премии

Дружеството застрахова притежаваните от него недвижими имоти, съгласно нормативната уредба. Предвид по-ниското проникване на застрахователни продукти в България спрямо Западна Европа и същевременно новите предизвикателства, свързани с COVID-19 и ескалиращият конфликт Русия-Украйна, търсенето на застрахователни продукти може да се засили в краткосрочен план, стимулирайки и по-високи застрахователни премии. При равни други условия повишаване на застрахователните премии би се отразило негативно на финансовия резултат на компаниите в сектора, но предвид относително малкия размер на този тип разходи, промените биха имали минимален ефект върху общата доходност на Дружеството. С цел контролиране на разходите за застрахователни премии, дружеството ще търси оптимални оферти по отношение на застрахователно покритие - застрахователна премия и ще подбира най-изгодните пазарни оферти, когато прибегва до услугите на застрахователни брокери и агенти.

Рискове от забавяне при придобиването на заплануваните имоти

Дружеството ще инвестира средствата, които е набрало от публичното предлагане на варианти, в индустриални недвижими имоти. Възможно е да има значителен времеви период между получаването на паричните средства и инвестирането им в недвижим имот, поради правни и фактически усложнения, свързани с упражняването на вариантите или прехвърлянето на собствеността върху имотите. За този период свободните средства на Дружеството е възможно да бъдат инвестирани в банкови депозити и ценни книжа, разрешени от закона. Съществува вероятност обаче доходът, получен от тези инвестиции, да бъде по-нисък от този от инвестиране в имоти, което би намалило общата възвръщаемост от инвестициите на Дружеството. За контролиране на този риск, Дружеството ще извършва задълбочено проучване на заплануваните инвестиционни възможности, включително сравнителен анализ на риска и очакваната им доходност.

Рискове, свързани с ликвидността на инвестициите и на самото Дружество

За инвестициите в недвижими имоти е характерна по-голямата трудност, а понякога и невъзможност, имотите да бъдат продадени бързо и с минимални транзакционни разходи на текущите пазарни цени. Поради това Дружеството ще разполага с ограничени

възможности за извършване на бързо реструктуриране на портфейла си от недвижими имоти в отговор на изменящи се икономически, регулаторни или оперативни условия. Няма гаранция, че Дружеството ще успее своевременно да продаде дадени недвижими имоти или че продажната им цена ще надвишава цената на тяхното придобиване.

Отчитайки ликвидния риск, инвестиционната стратегия на Дружеството предвижда закупуване/изграждане на недвижими имоти с атрактивно разположение и предназначение, които да гарантират евентуалната им последваща продажба в сравнително кратък срок.

С цел безпроблемно посрещане на краткосрочни ликвидни нужди, Дружеството ще държи част от активите си в свръхликвидни инструменти (парични средства в каса, безсрочни или със срок до три месеца банкови влогове и ценни книжа с остатъчен срок до падежа до 90 дни). Дружеството ще управлява ликвидността си чрез методите на непрекъснато наблюдение и прогнозиране на паричните потоци. Дружеството възнамерява да поддържа открити условни кредитни споразумения (овърдрафт по разплащателна сметка, стенд-бай кредитни споразумения), които допълнително да осигуряват средства за финансиране и да ограничат възможностите за възникване на ликвидни затруднения.

Зависимост на Дружеството от наемателите на недвижимите имоти

Част от приходите на Дружеството ще се формират от получени наеми от отдаване на активи, което ще поражда зависимост от финансовото състояние на наемателите и от тяхната способност да заплащат редовно задълженията си. Неизпълнение от страна на някой от наемателите би имало двоен негативен ефект върху резултатите на Дружеството – намаляване на приходите от оперативна дейност и едновременно с това спад в общата заетост на инвестиционните имоти. За да избегне прекалената зависимост от финансовото състояние на своите наематели, Дружеството смята да диверсифицира своя портфейл от недвижими имоти и да работи с по-голям брой наематели, така че неизпълнението от страна на някой от тях да не се отрази съществено на общото му състояние. За целта Дружество ще използва система за класифициране на клиентите по качествени и количествени показатели и оценка на риска на всеки един клиент.

Свободни имоти и необходимост от преустройство

Възможно е за дадени периоди от време, за част от недвижими имоти на Дружеството да липсват наематели, в които случаи то няма да получава доход от въпросните активи за периода. Освен това част от собствеността би могла да бъде преустроена, така че да отговаря на изискванията на конкретен наемател, което може впоследствие да затрудни отдаването ѝ на друг наемател и/или да изисква допълнителни разходи за преустройство. С оглед на минимизирането на тези рискове, Дружеството възнамерява да инвестира приоритетно в имоти гарантиращи висока степен на заетост, както и в имоти, чието преотдаване под наем или продажба няма да налага значителни преустройства. Дружеството ще наблюдава и анализира редовно състоянието на имотите си и срочността на сключените договори, и ще се изисква по-продължителен период на предизвестие за прекратяване, което ще позволи предварителното планиране на разходите за преустройство и подобрения, и ще намали периода, през който имота остава свободен.

Риск от повишена конкуренция

Предвид събитията в Украйна и нарушените вериги на доставки, много предприемачи насочват инвестиции към изграждане и покупка на логистични паркове, което създава риск от повишена конкуренция. В създалата се ситуация, преодоляването на този риск от страна на Дружеството ще бъде постигнато чрез извършване на инвестиции в индустриални паркове на атрактивни локации с изградена пътна инфраструктура.

1.6. 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 ранния стадий на развитие на Дружеството, то има ограничен на брой персонал, а основната част от оперативната дейност ще се възлага на външни контрагенти, с което 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, чието намерение е Дружеството да продължи да оперира в сферата на придобиването и отдаването под наем на индустриални имоти.

Риск от съдебни спорове или други извънсъдебни процедури, или действия

Дружеството може да бъде изложено на риск от завеждане на съдебни дела срещу него от негови наематели или други контрагенти. Ищците в този вид дела срещу Дружеството може да търсят възстановяване на големи или неопределени суми, или други обезщетения, които могат да имат ефект върху способността на Дружеството да осъществява своята дейност, а размерите на потенциалните загуби от такива съдебни

дела е възможно да останат неизвестни за продължителен период от време. Разходите за защита по бъдещи съдебни дела могат да бъдат значителни. Възможна е също отрицателна реклама, свързана със съдебни дела срещу Дружеството, която може да накърни репутацията му, независимо дали твърденията са основателни и са признати за виновни в крайна сметка. Поради това, съдебните спорове могат да имат неблагоприятен ефект върху бизнеса на дружеството, финансовото му състояние и/или резултатите от неговите операции.

На Дружеството не е известно съществуването на административни, граждански, арбитражни или наказателни производства, които биха могли в значителна степен да повлияят на финансовото положение или оперативните му резултати.

V. Пазари и продажби

Към 31.12.2022 г. Дружеството притежава два имота, придобити в рамките на извършване на дейността си, съгласно изискванията на приложимото законодателство.

Във връзка с взето решение на СД от 02.03.2022 г. на 20.04.2022 г., Дружеството е продало притежаван недвижим имот в гр. Бургас, със следните характеристики: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 07079.3.2088, по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Бургас, община Бургас, област Бургас, одобрени със Заповед РД-18-9/30.01.2009г. от Изпълнителния Директор на АГКК, последно изменение със Заповед № КД-14-2-1316/18.07.2012г. на Началника на СГКК-Бургас, с адрес на поземления имот: гр. Бургас, местност Шосеен път, с площ от 15 997 кв.м., с трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за друг вид складов производствен обект, стар идентификатор: 07079.3.1541 и 07079.3.1540, номер по предходен план б,7, парцел III, при граници и съседи: имоти с идентификатори: 07079.3.1538, 07079.3.1542, 07079.3.1545 и 07079.3.2142, в едно с всички подобрения и приращения в имота, за който съгласно действащия ПУП-ПРЗ, одобрен със Заповед № 431/17.03.2006г. на Заместник-кмета на Община Бургас е отреден УПИ III-б и 7, масив 139, местност Шосеен път гр. Бургас. Договорената продажна цена за имота е 1 152 000 EUR с вкл. ДДС (един милион сто петдесет и две хиляди евро), представляващи левовата равностойност на 2 253 116.16 лв. с вкл. ДДС (два милиона двеста петдесет и три хиляди сто и шестнадесет лева и шестнадесет стотинки) по курса на БНБ за 20.04.2022 г. В

сделката не участват заинтересовани лица, по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК. В изпълнение на нормативни изисквания, установени в ЗДСИЦДС преди продажбата на имота, СД е възложил изготвянето на оценка, съгласно която определената пазарна стойност на имота към 02.03.2022 г. възлиза на 412 300 евро или 806 389 лв.

VI. 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 31.12.2022 г. Дружеството има 1 (един) служител, назначеният по трудов договор, съгласно изискванията на ЗППЦК - ДВИ.

Предвид дейността на Дружеството – управление на изградени недвижими имоти и отчитайки факта, че дейността се осъществява чрез трето лице, към датата на настоящия доклад не са налице факти и обстоятелства, касаещи екологията и служителите, които следва да бъдат оповестявани в настоящия доклад.

VII. Докладване на нефинансова информация

Съгласно изискванията на Директива 2014/95/EU на Европейския парламент за докладване на нефинансова информация и разпоредбите на ЗС за част от компаниите възниква задължение за публикуват нефинансова информация самостоятелно или като част от годишните доклади за дейността.

Задължението възниква за големи предприятия от обществен интерес, които към 31 декември на отчетния период надвишават критерия за среден брой служители през финансовата година от 500 души. Предприятия от обществен интерес са: публичните дружества и други емитенти на ценни книжа; кредитни институции; финансови институции; застрахователи и презастрахователи, пенсионноосигурителни дружества и управляваните от тях фондове; инвестиционни посредници; търговски дружества, които произвеждат, пренасят и продават електрическа енергия и топлоенергия; търговски дружества, които внасят, пренасят, разпределят и транзитират природен газ; търговски дружества, които предоставят водоснабдителни, канализационни и телекомуникационни услуги; „Български държавни железници“ ЕАД и дъщерните му предприятия.

Като големи предприятия са дефинирани такива с нетни приходи от продажби - 76 млн. лв. или балансова стойност на активите – 38 млн. лв.

От 01.01.2024 г. се очаква да влезе в сила новата Директива за отчитане на корпоративната устойчивост, известна като CSRD 2022/2464 , която изменя Регламент 537/2014, Директива 2004/109, Директива 2006/43 и Директива 2013/34, по отношение на отчитането на предприятията във връзка с устойчивостта (наричана за краткост „CSRD“).

С новата директива, която предстои да бъде имплементирана в националното ни законодателство се разширява значително обхвата на дружествата, които към годишните си доклади, следва да изготвят и представят доклади за устойчивост.

Прилагането на новите изисквания ще се осъществи на няколко етапа:

През първия етап, директивата ще обхване всички регистрирани на регулирани пазари дружества в ЕС, които отговарят на два от следните критерии: 1. Повече от 500 служителя и 2. Оборот от над 40 милиона евро и/или баланс над 20 милиона евро. Тези компании ще имат ангажимент през 2025 г., изготвяйки ГФО за 2024 г. да представят доклад за устойчивост, в съответствие с разработените от EFRAG дванадесет европейски стандарта за докладване на устойчивостта.

През втория етап от прилагането, всички предприятия, независимо от факта дали са допуснати до търговия на регулиран пазар или не, а именно през 2026 г. за ГФО за 2025 г., ще следва да изготвят доклад за устойчивостта, в съответствие със стандартите на EFRAG, при наличие на два от следните три критерия, а именно: 1. Наличие на повече от 250 служители; 2. Оборот, който надхвърля 40 млн. евро, както и 3. Баланс, който надхвърля 20 млн. евро.

Третият етап от прилагането на новата директива ще обхване всички МСП, чиито финансови инструменти са допуснати до търговия на европейски регулиран пазар, с изключение на микропредприятията, ще имат опцията да отложат до 2028 г. изготвянето и представянето на доклад за устойчивост, само при условие, че обяснят накратко в своя доклад за управление причините, поради които изискваната информация за устойчивост не е била представена. Ръководството ще продължи да следи европейската регулаторна рамка, въвеждаща задължението за нефинансово отчитане и при необходимост ще приеме вътрешни правила, които да опишат детайлно процедурите и отговорностите на членовете по изготвянето на доклади за устойчивост.

Към датата на съставяне на настоящия документ, предвид действащата регулаторна рамка за Дружеството не възниква задължение за докладване на нефинансова информация самостоятелно или като част от доклада на СД.

Резултати от дейността

Към 31.12.2022 г. Дружеството завършва с финансов резултат преди облагане с данъци и нетен финансов резултат в размер на 2 816 хил. лв. в сравнение с отчетения през 2021 г. финансов резултат преди облагане с данъци и нетен финансов резултат на стойност 460 хил. лв.

Таблица № 1 А					
(в хил. лв.)					
СОБСТВЕН КАПИТАЛ	31.12.2022	%	31.12.2021	%	31.12.2020
A. СОБСТВЕН КАПИТАЛ					
I. Основен капитал	7 900	0%	7 900	198,11%	2 650
II. Резерви	269	0%	269	(1,10) %	272
III. Финансов резултат					
1. Натрупана печалба (загуба) в т.ч.:	438	64,66%	266		(23)
неразпределена печалба	438	64,66%	266	220%	83
непокрита загуба	0		0		(106)
2. Текуща печалба	2 816	512,17%	460	4,31%	441
3. Текуща загуба	0		0		0
Общо за група III:	3 254	348,21%	726	73,68%	418
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" (I+II+III):	11 423	28,42%	8 895	166,32%	3 340

Таблица № 2 А	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
ОПЕРАТИВЕН ФИНАНСОВ РЕЗУЛТАТ	2 815	463	442

Разходи за основна дейност по категории дейности

Таблица № 3 А					(в хил. лв.)
РАЗХОДИ	31.12.2022	%	31.12.2021	%	31.12.2020
А. Разходи за дейността					
I. Разходи за основна дейност					
Разходи за материали	7	0%	0	(100%)	1
Разходи за външни услуги	220	205.56%	72	(25%)	96
Разходи за амортизации	80	247.83%	23	187,50%	8
Разходи за възнаграждения	5	0.00%	5	25%	4
Други	15	200.00%	5	0%	5
Общо за група I:	327	211.43%	105	(7,89%)	114
Балансова стойност на продадените нетекущи активи (инвестиционни имоти)	806	0%	0	0%	0
Общо разходи за дейността	1 133	979.05%	105	(7,89%)	114

През 2022 г. Дружеството отчита разходи за дейността в размер на 1 133 хил. лв.

Финансови показатели

- Ликвидност**

Способността на Дружеството да погасява задълженията си в срок е изразена чрез коефициентите по-долу.

Таблица № 4 А

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЛИКВИДНОСТ:	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Коефициент на обща ликвидност	35,88	25,75	36,58
Коефициент на бърза ликвидност	35,86	25,75	36,58
Коефициент на абсолютна ликвидност	35,66	5,28	35,54
Коефициент на незабавна ликвидност	35,66	5,28	35,54

Коефициент на обща ликвидност

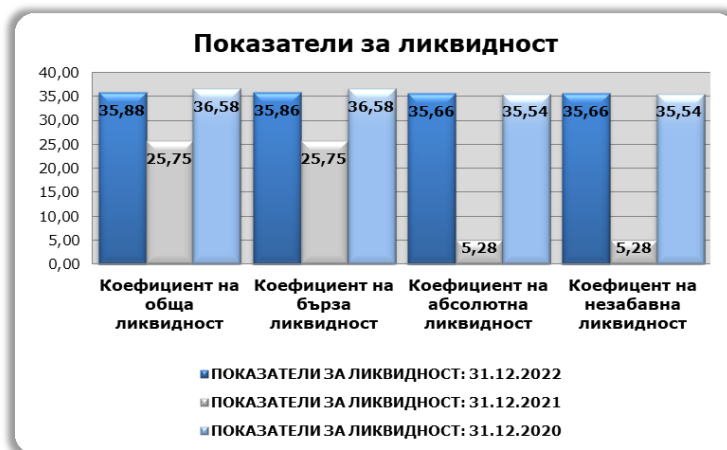
Този показател представя съотношението на краткотрайните активи към краткосрочните пасиви. Към 31.12.2022 г. стойността на коефициента на обща ликвидност е 35.88 и нараства спрямо 2021 година. През 2022 г. спрямо 2021 г. текущите активи на Дружеството нарастват с 215.38%, при нарастване на текущите пасиви със 126.42%.

Коефициент на бърза ликвидност

Този показател представя съотношението на разликата на краткотрайните активи и материалните запаси отнесена към краткосрочните пасиви. Неговият традиционен размер, определящ стабилност на компанията е около 0.5. Стойността на коефициента на бърза ликвидност към 31.12.2022 г. е 35.86 и нараства спрямо 2021 година.

Коефициент на абсолютна ликвидност

Коефициентът на абсолютна ликвидност се изчислява като съотношение на паричните средства и краткосрочните пасиви. През 2022 г. стойността на коефициента за абсолютна ликвидност е 35.66 и нараства спрямо 2021 г. През периода Дружеството отчита увеличение на паричните средства с 1 428.21% при нарастване на текущите пасиви от 126.42%.



2. Капиталови ресурси

Показатели за задлъжнялост

Чрез показателите на финансова автономност и финансова задлъжнялост се отчита съотношението между собствени и привлечени средства в капиталовата структура на Дружеството. Високото равнище на коефициента на финансова автономност, респективно ниското равнище на коефициента на финансова задлъжнялост са гаранция, както за инвеститорите (кредиторите), така и за самите собственици, за възможността на Дружеството да плаща регулярно своите дългосрочни задължения.

Таблица № 5 А

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ:	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Коефициент на задлъжнялост	0,024	0,019	0,04
Пасиви / Активи	0,023	0,019	0,04
Коефициент на финансова автономност	42,00	51,42	27,15

Коефициент за финансова автономност

Показва колко пъти пасивите (задълженията) на Дружеството са покрити от собствения му капитал. Когато този коефициент е над единица, показва степента на финансова независимост от ползването на чужди средства. Към 31.12.2022 г. стойността на този показател е 42.00 и намалява в сравнение с 2021 година. През 2022 г. спрямо 2021 г. собственият капитал на Дружеството нараства с 28.42%, а сумата на пасивите нараства с 57.23%.

Коефициент на задлъжнялост

Към 31.12.2022 г. стойността на коефициента на задлъжнялост е 0.024 и леко нараства спрямо стойността през 2021 година. През 2022 г. в сравнение с 2021 г. пасивите нарастват спрямо 2021 г. с 57.23%, докато собственият капитал на Дружеството се увеличава с 28.42%.

Съотношение пасиви към обща сума на активите

Съотношението Пасиви/Активи показва директно какъв процент от активите на дружеството се финансира чрез привлечени средства. Към 31.12.2022 г. стойността на съотношението Пасиви/Активи е 0.023. През 2022 г. спрямо 2021 г. сумата на пасивите на Дружеството нараства с 99 хил. лв. при нарастване на сумата на активите с 2 627 хил. лв.



ПОКАЗАТЕЛИ НА РЕНТАБИЛНОСТ

Таблица № 6 А

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕНТАБИЛНОСТ:	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Рентабилност на Основния Капитал	0,36	0,06	0,17
Рентабилност на Собствения Капитал (ROE)	0,25	0,05	0,13
Рентабилност на Активите (ROA)	0,24	0,05	0,13

Рентабилност на Собствения капитал (ROE)

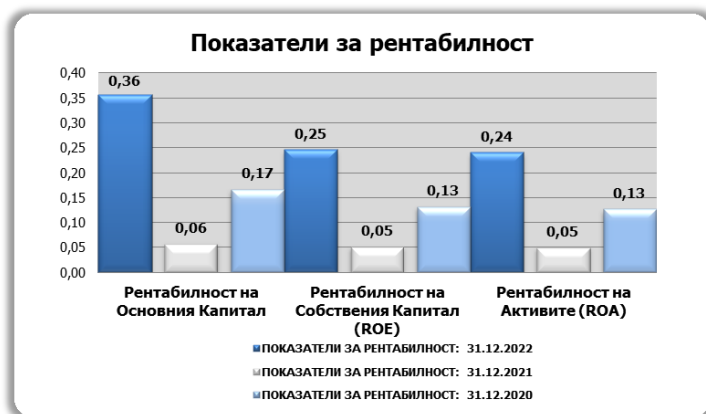
Показателят за Рентабилност на собствения капитал се изчислява като нетния финансов резултат на Дружеството се изрази като процент от собствения капитал. Това съотношение измерва абсолютната възвращаемост за акционерите по отношение на техните абсолютни инвестиции. Към 31.12.2022 г. този показател е 0.25 и показва, че през годината един лев собствен капитал носи 0.25 лв. балансова печалба. През 2022 г. спрямо 2021 г. нетният финансов резултат нараства с 512.17%, а собственият капитал на Дружеството нараства с 28.42%.

Рентабилност на активите (ROA)

Показателят показва ефективността на използване на общите активи. Към 31.12.2022 г., показателят за рентабилност на активите нараства и е на стойност 0.24. През 2022 г. спрямо 2021 г. Дружеството отчита нарастване на нетния финансов резултат с 512.17%, а сумата на актива нараства с 28.97%.

Рентабилност на Основния капитал

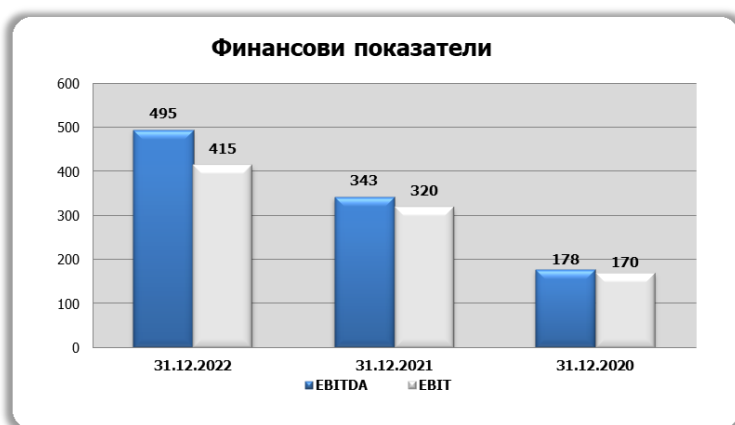
Към 31.12.2022 г. коефициентът е в размер на 0.36 и нараства. През 2022 г. спрямо 2021 г. нетният финансов резултат нараства с 512.17% при запазване на размера на основния капитал на Дружеството.



УПРАВЛЕНСКИ ПОКАЗАТЕЛИ

Таблица № 7 А

ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
ЕБИТДА	495	343	178
ЕБИТ	415	320	170



Влияние на събитията в Украйна върху дейността на Дружеството, както и последиците от COVID-19

Мащабните сътресения във веригите на доставки, които започнаха да се проявяват все по-отчетливо от началото на пандемията и се задълбочиха вследствие на руската инвазия, наложиха преосмисляне от страна на икономическите субекти на цялостната логистика, с цел скъсяване на разстоянията, за да се минимализира бъдещ риск от прекъсване на производствените процеси. Събитията в Украйна катализираха започналите процеси на преосмисляне на стратегиите за производство и доставки. Това доведе до повишаване на необходимостта от складови площи, които да гарантират известно количество запаси от стоки и суровини, като в световен мащаб търсенето на свободни площи бележи сериозен ръст на фона на сътресенията при офисните и търговските площи, причинени от COVID-19.

Анализът на експерти от платформата БГ СКЛАД за пазара на индустриални имоти за 2022 г. показва, че пазарът работи в условията на несигурност и е под влиянието на фактори с разнопосочни ефекти – нестабилна политическа и икономическа обстановка, война в Украйна и остатъчни ковид мерки. Наблюденията сочат, че търсенето на складови площи се увеличава почти до нивата отпреди пандемията. Причините за това са различни - размразяване на отложени бизнес планове, навлизане на нови играчи, в това число украински фирми и такива с руски капитали, желанието на някои компании да оптимизират разходите и пространствата си, излизането на нови продуктови категории. Наблюдава се също ясно изразено търсене на по-маломерни модерни площи, за които предлагането е малко. Инфлацията и поскъпването на строителството, както и общата несигурност стават причина много от инвеститорите да отложат плановете си за нови обекти за по-добри времена. Налице са и компании, които в сегашната ситуация предпочитат да отложат строежите за по-добри времена и остават като наематели.

Анализът сочи, че наемните цени на складовите площи от клас "А" и "В" се увеличават с 0.5 до 1 евро на кв.м, като на клас "С" достигат от 1 до 1.5 евро на кв.м. Все повече собственици на такива складове изискват освен наем и допълнителна такса за управление/сървиз такса, която е в размер 0.5 до 1.5 евро на кв.м. Инфлацията и поскъпването на строителните материали доведоха до скок в цените на строителството,

поради което инвеститорите увеличиха наемните цени на готовия продукт, а други замразиха проектите си. Недостигът на нови складови площи за продажба и наем на пазара продължи през цялата 2022 г. През годината се наблюдаваше засилен интерес към складови площи от 200 до 500 кв.м, като сделките се сключваха предимно за имоти от 300 до 800 кв.м. През годината се наблюдаваше и засилено търсене на нови, модерни складови обекти клас "А" от 1000 до 5000 кв.м, главно от чуждестранни компании, влизащи в България.

Засилената търговска активност особено след ковид кризата доведе до сериозно търсене на складове в диапазон от 500 до 1200 кв.м. в София. Войната на Русия доведе до енергийна криза, висока инфлация и наруши веригите за доставки, като отложи за неопределен период чуждестранните инвестиции и строителство на нови складови логистични бази.

Доколкото Дружеството притежава индустриален имот в гр. Варна, анализът на платформата „БГ СКЛАД“ на пазара на този вид имоти в морския град показва, че през цялата 2022 г. най-активни на пазара във Варна, бяха инвеститорите в бизнес имоти с цел придобиване за собствени дейности. Продажбите на промишлени и складови площи са продължили да бъдат в ограничен обем именно поради мащабния недостиг на предлагане и плавно увеличаващото се търсене. Наемният пазар на складови и промишлени площи е запазил обичайните си ценови равнища. Лека индексация са претърпели наемните цени на по-ниските категории стари обекти поради повишените разходи за обща поддръжка. Фокусът на повечето наематели през цялата 2022 г. е бил насочен към съвременни складови площи, както и към оптимизиране на режимните разходи. Отчита се повишен интерес и по-голям дял на наети производствено-складови помещения в масовия формат от 200-300 кв. м.

Поредицата от кризи през последните близо три години повлия негативно на сделките с промишлени, логистични и търговски площи. Извънредните мерки в началото на пандемията са отложили и намалили търсенето на работни, складови и търговски площи над 1000 кв.м. Отложени са били и голяма част от инвестиционните намерения за изграждане на търговско-складови бази. Отначало повечето дружества са започнали да оптимизират площите си и това е довело до търсене на складови и търговски площи до

300 кв.м. Няколко от по-големи складови бази задълго са останали без наематели. На по-късен етап кризата е довела до нарастващо търсене на градски площи под наем заради увеличената цена на транспортните разходи и това е оставило по-отдалечените складови обекти на втори план в масовото търсене. В началото на летния сезон към местните клиенти на пазара на търговски имоти във Варна са се присъединили и нови наематели и купувачи, местещи бизнеса си от Украйна, а и от Русия. Освен това са се активизирали и различни чуждестранни търговци и производители, които дотогава са отлагали плановете си. Налице са сделки с клиенти от Германия, Италия, Турция, като в процес на търсене на складови помещения остават клиенти от Франция, Швеция, Беларус.

Очакванията на различни експерти са през 2023 г. пазарът на индустриални имоти да е активен, като търсенето на складови площи под наем плавно да се повиши, а новопостроените промишлени площи да се реализират на по-високи наемни нива в резултат на общата инфлация. Очаква се също постоянният интерес към малки складове с формат 200 - 500 кв.м и наем до 4 евро на кв.м да заемат основен дял от наемните сделки. Търсенето на индустриални имоти за покупка през 2023 г. ще се запази устойчиво, а офертните цени е вероятно да превишат психологическата бариера от 1000 евро на кв.м за застроена складова площ.

Според анализ на платформата „БГ СКЛАД“ за гр. Русе, където Дружеството също притежава индустриален парк, пазарът на индустриални имоти също получи силен тласък. Отчасти той се дължи на засиленото търсене на площи за складиране покрай пандемията и ръста на онлайн търговията. Освен това наблюдава се засилен интерес от страна на украински фирми, които търсят варианти за прехвърляне на бизнеса си в България. По наблюдения на експерти, наблюдаваната тенденция към засилване на търсенето на незаети складови площи в гр. Русе, увеличава дефицита от нови складови площи, независимо че в последните години в града са построени няколко големи логистични бази. Наемните цени за складови площи клас "А" нарастват с около 10% спрямо предишната година и са в диапазона 2-4 евро на кв.м, а тези в по-ниския клас са по 1-2 евро на кв.м. на територията на гр. Русе, в процес на изграждане са над 40 хил. кв.м производствени и складови площи, а в проектна фаза са над 60 хил. кв.м.

Очакванията на експерти са тези обеми да задоволят търсенето на нови дскладови площи и пазарът да се нормализира.

В създалата се ситуация на засилващо се геополитическо напрежение, Дружеството успява да функционира успешно, именно в резултат на постоянно прилагания подход към постигане на клиентска удовлетвореност на наемателите си.

Към датата на изготвяне на настоящия отчет, ситуацията около Украйна продължава да е динамична и непредвидима, като към датата на изготвяне на настоящия документ се наблюдава тенденция, търговията на основни продукти, свързани с енергетиката (петрол, газ и др.) да бъде използвано от руска страна като форма за оказване на натиск на европейската икономика, от което Дружеството е непряко (косвено) засегнато. Ръководството на Дружеството ще продължи да наблюдава ситуацията около Украйна, както и преките и косвени ефекти върху дейността на стопанските субекти в България и конкретно в Дружеството. Мнението на Ръководството е, че ако конфликтът и неговото разрешаване се проточи във времето, то това би имало среден-към-значителен ефект върху предприятието - в отрицателна посока по отношение на очаквани високи цени на електроенергия, така и по-високи строителните разходи и нарушени вериги на доставки; докато в положителна посока – повишеното търсене на индустриални площи и запитвания за сгради по поръчка.

На този етап военният конфликт между Украйна и Русия и свързаните с него санкции към Русия:

- не води до преизчисляване на приблизителни счетоводни оценки и справедливи стойности.
- не води до промяна в класификацията на текущи и нетекущи активи и пасиви.

VIII. Всички важни събития, настъпили след датата на съставяне на годишния финансов отчет.

Не са налице събития, настъпили след датата на съставяне на годишния финансов отчет на Дружеството за 2022 г. , които изискват специални оповестявания, или корекция на отчета.

IX. Вероятно бъдещо развитие на дружеството.

През 2023 г. Дружеството ще продължи да търси атрактивни възможности за разрастване на портфейла си от индустриални площи, генериращи стабилни приходи от наем. Дейността си, Дружеството ще извършва чрез тримата си директори. Не се планира наемане/развиване на персонал.

X. Действия в областта на научноизследователската и развойна дейност

Поради специфичния предмет на дейност Дружеството не осъществява научни изследвания и разработки.

XI. Информация за придобиване на собствени акции, изисквана по реда на чл. 187д от Търговския закон (ТЗ)**1. Броят и номиналната стойност на придобитите и прехвърлените през годината собствени акции, частта от капитала, която те представляват, както и цената, по която е станало придобиването или прехвърлянето**

През 2022 г. не са придобивани и не са прехвърляни собствени акции на Дружеството.

2. Броят и номиналната стойност на притежаваните собствени акции и частта от капитала, която те представляват

Дружеството не притежава собствени акции.

XII. Информацията, изисквана по реда на чл. 247 от ТЗ**1. Възнагражденията, получени общо през годината от членовете на съветите**

Получените от независимия член на СД възнаграждения за 2022 г. са в размер на 1 200.00 лв. Останалите членове на СД не получават и не са получавали възнаграждение.

2. Придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на съветите през годината акции и облигации на Дружеството

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

3. Правата на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на Дружеството

Членовете на СД на Дружеството могат да придобиват свободно акции от капитала на Дружеството на регулиран пазар на ценни книжа при спазване на разпоредбите на Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти (ЗПЗФИ) и ЗППЦК.

4. Участието на членовете на съветите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети

Таблица № 8 А

Име, фамилия	Участие в управителните и контролни органи на други дружества, участие като неограничено отговорни съдружници и прокуристи	Дружества, в които членът на Съвета на директорите притежава над 25 на сто от капитала на други дружества
Павел Бандилов	Член на управителния съвет на кооперация „Е-Банкооп“.	Няма
Илиян Йорданов	1. Член на Съвета на директорите на „Варна Лоджистикс“ ЕАД, ЕИК 175127692 2. Управител в „БПД 9“ ЕООД с ЕИК 204772268. 3. Управител в „БПД Рент“ ЕООД с ЕИК 205048346. 4. Управител в „БПД 10“ ЕООД с ЕИК 205264365.	Няма
Бойко Бойков	1. Управител на „Би Енд Ейч Имоти“ ООД, ЕИК 831009382; 2. Управител на „Соравия Грийн Индъстриъл Парк Дивелопмънт“ ООД; ЕИК 205758734;	1. „Би Енд Ейч Имоти“ ООД, ЕИК 831009382 – 75 %; 2. „Джи Би Ви Дивелопмент“ ООД; ЕИК: 204544973 – 50%;

Име, фамилия	Участие в управителните и контролни органи на други дружества, участие като неограничено отговорни съдружници и прокуристи	Дружества, в които членът на Съвета на директорите притежава над 25 на сто от капитала на други дружества
	3.Управител на „ИммоТех България“ ООД; ЕИК 205665657; 4.Управител на „Джи Би Ви Дивелопмент“ ООД; ЕИК: 204544973; 5. Управител на „Би Енд Ейч Адвайзърс“ ЕООД, ЕИК 203407942; 6. Управител на „София Ленд Риъл естейт“ ООД, ЕИК 203261897; 7. Управител на „Джи Ви Би Дивелъпмънт“ ООД, ЕИК 204544973; 8. Управител на „Би енд Би Инвестмънт“ ЕООД, ЕИК 206723355 9 .Управител на „Би енд Ейч Виа“ ЕООД – ЕИК 206868282 10. Управител на „Би Енд Ейч Инвестмънтс“ ЕАД - ЕИК 206712145	3. „Антим Дивелопмънт“ ООД, ЕИК 203978653 – 33.33%; 4. „Би Енд Ейч Адвайзърс“ ЕООД, ЕИК 203407942 – 100%; 5. „Би Ен Ейч Виа“ ЕООД, ЕИК 206868282 – 100% 6. „София Ленд Риъл истейт“ ООД, ЕИК 203261897 – 50%; 7. „ИммоТех България“ ООД, ЕИК 205665657 – 70%

- 5. Сключени през 2022 г. договори с членове на СД или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на Дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия.**

През 2022 г. не са сключвани подобни договори.

- 6. Планираната стопанска политика през следващата година, в т.ч. очакваните инвестиции и развитие на персонала, очакваният доход от инвестиции и развитие на Дружеството, както и предстоящите сделки от съществено значение за дейността на Дружеството**

През 2023 г. Дружеството ще продължи да търси атрактивни възможности за разрастване на портфейла си от индустриални площи, генериращи стабилни приходи

от наем. Дейността си, Дружеството ще извършва чрез тримата си директори. Не се планира наемане/развиване на персонал.

Дружеството ще продължи да следва залегналата в Проспекта за емисията варианти инвестиционна политика и да следи пазара на индустриални площи, с цел придобиване на имоти, отговарящи на възприетите от СД критерии.

През 2023 г. Дружеството ще продължи да следва инвестиционната си политика, заложената в проспекта, с цел увеличаване на доходността от дивидент на своите акционери.

XIII. Наличие на клонове на предприятието

Дружеството няма регистрирани клонове в страната и чужбина.

XIV. Използваните от предприятието финансови инструменти

Дружеството не е използвало специални финансови инструменти при осъществяване на финансовата си политика, включително за управление и хеджиране на риска.

XV. Информация съгласно Приложение № 2 на Наредба № 2 на КФН

1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година.

В таблицата по-долу е представена информация за отдадените под наем имоти, както и получените приходи, при осъществяване на дейността му, съгласно приложимото законодателство.

Таблица № 9 А

ПРИХОД ОТ ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ	СУМА (ХИЛ.ЛВ)	% ПРИХОДИ ОСН.Д-НОСТ
Гр. Варна	366	9,27%
Наем от складови площи и шоурум	311	7,88%
Наем открита площ	6	0.15%
Наем от рекламни площи	7	0.18%
Наем от паркоместа	4	0.10%
Възнагр аждение за услуги	38	0,96%
Гр. Русе	1179	29,86%
Наем от складови и офис площи	913	23,13%
Възнаграждение за услуги	169	4.28%
Наем стелажно оборудване	97	2.46%
ОБЩО ПРИХОДИ ОТ ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ	1 545	39,13%
ПРИХОДИ ОТ ОБЕЗЩЕТЕНИЕ И НЕУСТОЙКА	5	0.13%
ПРИХОДИ ОТ ПРЕОЦЕНКА	СУМА (ХИЛ.ЛВ)	% ПРИХОДИ ОСН.Д-НОСТ
Гр. Варна	186	4,71%
Гр. Русе	335	8,49%
ОБЩО ПРИХОДИ ОТ ПРЕОЦЕНКА	521	13,20%
ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБА НА ИНВЕСТИЦИОНЕН ИМОТ	1 877	47,54%
ОБЩО ПРИХОДИ ОТ ОСНОВНА ДЕЙНОСТ	3 948	100%

През отчетния период, Дружеството е продало притежаван имот в гр. Бургас, като детайлна информация относно цената и условията по сделката е предоставена в т. II. „Портфейл на „БПД Индустириален Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ“ на стр. 83 от настоящия документ.

2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента.

- Информация относно приходите, разпределени по основни категории дейност

Таблица № 10 А					
(в хил. лв.)					
ПРИХОДИ	2022	%	2021	%	2020
А. Приходи от основна дейност					
I. Нетни приходи от продажби на:					
1. Услуги	1 550	262,15%	428	50,18%	285
2. Други (преоценка)	521	272,14%	140	-48,34%	271
ОБЩО ЗА ГРУПА А:	2071	264,61%	568	2,16%	556
Б. Приходи от родажба Инв.имоти	1 877		--		--
ОБЩО ПРИХОДИ ОТ ОСНОВНА ДЕЙНОСТ	3 948	595,07%	568	2,16%	556

- Информация относно приходите, разпределени по вътрешни и външни пазари

С измененията в ЗДСИЦДС, обнародвани в ДВ, бр. 21 от 12.03.2021 г. се уреди възможността ДСИЦ да може да инвестира на територията на държава-членка на ЕС. Независимо, че с измененията в устава на Дружеството, приети от проведено на 12.11.2021 г. извънредно ОСА, се предвиди такава възможност, към датата на изготвяне на настоящия документ, Дружеството инвестира в недвижими имоти, които се намират на територията на Република България и които са генерирани 100% от приходите от дейността му. В тази връзка приходите, генерирани от основаната му дейност са представени в Таблица 11 от настоящия доклад.

3. Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на емитента

През отчетния период са сключени следните сделки от съществено значение за дейността на емитента:

На 20.04.2022 г. Дружеството е сключило сделка по покупко-продажба на недвижим имот в гр. Бургас с трето несвързано/незаинтересовано лице. Детайлна информация за условията по сделката, както и цена е предоставена в т. II. „Портфейл на „БПД Индустиален Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ“ на стр. 83 от настоящия документ.

На 04.05.2022 г. Дружеството е сключило сделка с „БПД Лоджистикс“ ЕООД, ЕИК 175094324, представлявано заедно и поотделно от Филип Пашов и Минко Борджуков по

предоставяне за временно и възмездно ползване (наем) на допълнителна 400 м² складова площ. Наемната цена, която е уговорена между Страните възлиза на 2 347 лв. на месец, която е равна на стойността, определена съгласно изготвена на 11.04.2022 г. пазарна оценка, предвид наличието и участието на заинтересовано лице. В изпълнение на нормативните изисквания, преди сключването на сделката е налице взето предварително решение от страна на СД на Дружеството, обективизирано в протокол от проведено на 18.04.2022 г. Протоколът от проведеното заседание на СД за предварително одобрение на сделката по предоставяне за временно и възмездно ползване на допълнителна складова площ, е представен в КФН, като сделката е оповестена съгласно изискванията на чл. 114а, ал. 9 от ЗППЦК, в деня на нейното сключване, а именно на 04.05.2022 г.

На проведено на 11.07.2022 г. извънредно ОСА е взето предварително овластително решение за сключване на сделка, попадаща в приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 1, предложение четвърто, б. „б“ от ЗППЦК. Предмет на сделката е сключване на допълнителен анекс към договор за наем, сключен на 25.11.2021 г., в резултат на който Дружеството да отдаде под наем на „БПД Лоджистикс“ ЕООД, ЕИК 175094324, представлявано заедно и поотделно от Филип Пашов и Минко Борджукков, допълнителна складова площ, находяща се в логистичен парк БПД Русе, представляваща Складово помещение Г2 с площ 1 277.44 (хиляда двеста седемдесет и седем и 0.44) кв.м., както и офис помещение в склад Г2 с площ от 89.25 (осемдесет и девет и 0.25) кв.м., за срок до 01.01.2024 г., при месечна наемна цена за срока на договора в размер на 4 375.20 EUR (четири хиляди триста седемдесет и пет и 0.20) евро без ДДС на месец.

4. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

Подробна информация относно сделките със свързани лица е представена в т.4.3.1. от Оповестяванията към ГФО за 2022 г.

5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му.

Към 31.12.2022 г. не са налице събития или показатели с необичаен за емитента характер.

6. Информация за сделки, водени извънбалансово през 2022 г.

През 2022 г. не са сключвани сделки, водени извънбалансово.

7. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина.

Към 31.12.2022 г. Дружеството не притежава дялови участия в други дружества.

8. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем.

Дружеството няма сключени договори за заем в качеството си на заемополучател.

9. Информация за отпуснатите от емитент, или от дъщерни дружества заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, включително и на свързани лица с посочване на имена или наименование и ЕИК на лицето, характера на взаимоотношенията между емитента, или техните дъщерни дружества и лицето заемополучател, размер на неизплатената главница, лихвен процент, дата на сключване на договора, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, специфични условия, различни от посочените в тази разпоредба, както и целта за която са отпуснати, в случай че са сключени като целеви.

Дружеството няма сключени договори за заем в качеството си на заемодател. За отчетния период не е учредявало гаранции.

10. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.

През отчетния период не е издавана нова емисия ценни книжа, поради което не е налице информация, която следва да бъде оповестена.

11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати

Ръководството на Дружеството няма публикувани прогнози относно финансовите резултати за 2022 г., респективно не е коригирал такива прогнози.

12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им

Политиката на управление на финансовите ресурси, с оглед навременно и надлежно посрещане на задълженията на Дружеството се основава на осигуряването на налични средства от два основни източника:

- приходи от основната дейност на Дружеството по отдаване под наем на недвижими имоти;
 - финансиране на инвестиционната дейност на Дружеството чрез емисия варианти.
- Очаква се горепосочените източници да бъдат достатъчни за покриването на потребностите от средства, за покупка на имоти, включително за изплащане на дивиденди.

13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност

Съгласно инвестиционния план, заложен в одобрения от КФН проспект за публично предлагане на емисия варианти, Дружеството възнамерява да придобива поетапно недвижими имоти, чрез упражняване на правата по записани варианти.

14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група

През разглеждания период не е настъпила промяна в основните принципи на управление на Дружеството.

15. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове

При описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска следва да се има предвид, че нито ЗППЦК, нито Националния кодекс за корпоративно управление дефинират вътрешно-контролна рамка, която публичните дружества в България да следват. Ето защо за целите на изпълнението на задълженията на дружеството по чл. 100н, ал. 8, т. 4 от ЗППЦК при описанието на основните характеристика на системите са ползвани рамките на Международен одиторски стандарт 315.

Общо описание на системата за вътрешен контрол и управление на риска.

В Дружеството функционира система за вътрешен контрол и управление на риска, която гарантира ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация. Системата е изградена и функционира и с оглед идентифициране на рисковете, съпътстващи дейността на Дружеството и подпомагане тяхното ефективно управление. СД носи основната отговорност по отношение на изграждане на системата за вътрешен контрол и управление на риска. Той изпълнява, както управляваща и насочваща функция, така и текущ мониторинг.

Текущият мониторинг от СД се състои в оценяване дали системата е подходяща все още за Дружеството в условията на променена среда, дали действа както се очаква и дали се адаптира периодично към променените условия. Оценяването е съразмерно с характеристиките на Дружеството и влиянието на идентифицираните рискове.

Контролна среда

Контролната среда включва функциите за общо управление и ръководните такива, както и отношението, информираността и действията на СД, отговорен за управлението в широк смисъл и отговорното управление по отношение на вътрешния контрол.

Процес за оценка на рисковете на Дружеството

Процесът на оценка на рисковете представлява начина, по който СД на Дружеството идентифицира рисковете, които следва да бъдат управлявани. СД на Дружеството идентифицира следните видове рискове, относими към Дружеството и неговата дейност: общи (систематични) и специфични (несистематични) рискове.

Систематичните рискове са свързани с макросредата, в която Дружеството функционира, поради което в повечето случаи същите не подлежат на управление от страна на ръководния екип.

Несистематични рискове са пряко относими към дейността на Дружеството и зависят предимно от корпоративното ръководство. За тяхното минимизиране се разчита на повишаване ефективността от вътрешно-фирменото планиране и прогнозиране, което осигурява възможности за преодоляване на евентуални негативни последици от настъпило рисково събитие.

Общият план на ръководството на Дружеството за управление на риска се фокусира върху непредвидимостта на финансовите пазари и се стреми да сведе до минимум потенциалното отрицателно въздействие върху финансовото състояние на Дружеството.

Всеки от рисковете, свързани с държавата – политически, икономически, кредитен, инфлационен, валутен – има самостоятелно значение, но общото им разглеждане и взаимодействието между тях формират цялостна представа за основните икономически показатели, пазарните условия, конкурентните условия в страната, в която съответното Дружество осъществява своята дейност.

Подробно описание на рисковете, характерни за дейността на Дружеството, са представени по-горе в настоящия доклад.

Информационна система и свързаните с нея бизнес процеси, съществени за финансовото отчитане и комуникацията

Информационната система, съществена за целите на финансовото отчитане, която включва счетоводната система, се състои от процедури и документация, разработени и установени с цел:

- инициране, отразяване, обработка и отчитане на сделки и операции на Дружеството (както и събития и условия) и поддържане на отчетност за свързаните активи, пасиви и собствен капитал;
- разрешаване на проблеми с неправилна обработка на сделки и операции, като например, автоматизирани файлове за неуточнени позиции на информация и процедури, следвани за своевременно коригиране на задържаните неуточнени позиции;
- обработка и отчитане на случаи на заобикаляне на системите или преодоляване на контролите;
- прехвърляне на информацията от системите за обработка на сделките и операциите в главната книга;
- обхващане на информация, съществена за финансовото отчитане на събития и условия, различни от сделки и операции, като например амортизация на материални и нематериални активи и промени в събираемостта на вземанията; и гарантиране, че изискваната за оповестяване от приложимата обща рамка за финансово отчитане информация е събрана, отразена, обработена, обобщена и, че тя е подходящо отчетена във финансовия отчет.

Комуникацията от страна на Дружеството на ролите и отговорностите във финансовото отчитане и на важни въпроси, свързани с нея, включва осигуряването на разбиране за индивидуалните роли и отговорности, свързани с вътрешния контрол върху нея. Тя включва такива въпроси като например степента, в която счетоводния екип разбира по какъв начин дейностите му в информационната система за финансово отчитане, са свързани с работата на други лица и средствата за докладване на изключения към корпоративното ръководство.

Комуникацията се осъществява въз основа на правила за финансово отчитане. Откритите канали за комуникация помагат за гарантиране, че изключенията се докладват и за тях се предприемат действия.

Текущо наблюдение на контролите

Текущото наблюдение на контролите е процес за оценка на ефективността на резултатите от функционирането на вътрешния контрол във времето. То включва съвременна оценка на ефективността на контролите и предприемане на необходимите оздравителни действия. СД извършва текущо наблюдение на контролите чрез текущи дейности, отделни оценки или комбинация от двете. Текущите дейности по наблюдение често са вградени в нормалните повтарящи се дейности на Дружеството и включват регулярни управленски и надзорни дейности.

16. Информация за настъпили промени в управителния орган на дружеството

За отчетния период 01.01.2022 г. – 31.12.2022 г. не са настъпвали промени в управителния орган на Дружеството. Дружеството е с едностепенна система на управление – СД в следния състав:

- Павел Бандилов – Изпълнителен директор
- Илиян Йорданов – Член на СД и прокурист
- Бойко Бойков – Член на СД

17. Информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи и прокуристите акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа - вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите

Членовете на СД не притежават акции на емитента, съответно не са им предоставяни опции върху ценни книжа.

18. Информация за известните на дружеството договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

На Дружеството не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

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

За отчетния период не са налице висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

20. Данни за директора за връзки с инвеститорите

Към 31.12.2022 г. ДВИ на дружеството е Иван Даскалов:

тел. +359 (0)2 988 24 13, +359 887 632 572

e-mail: iro@bpdplc.com.

XVI. Промени в цената на акциите на дружеството от 01.01.2022 г. – 31.12.2022 г.

Акциите и варантите на Дружеството се търгуват на БФБ, като през отчетния период на 18.10.2022 г. са сключени две сделки за общо 15 000 бр. акции от капитала на Дружеството, на цени от 1.00 и 1.02 лв.

По-долу са представени графики за периода, които онагледяват сключените сделки за периода от 01.01.2022 г. до 31.12.2022 г.

Дата/Час	Код	Име	Цена	Брой	Сума
18.10.2022 11:57	BPD / 28R	БПД Индустириален Фонд за Нед...	1.020	7 500	7 650.00
18.10.2022 11:56	BPD / 28R	БПД Индустириален Фонд за Нед...	1.000	7 500	7 500.00

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

По отношение на емисията варианти, притежавана от Дружеството, не са налице сключени сделки за отчетния период.

XVII. Друга информация по преценка на дружеството

Дружеството преценява, че не е налице информация, която да не е публично оповестена от Дружеството и която би била важна за акционерите и инвеститорите при вземането на обосновано инвеститорско решение.

Декларацията за корпоративно управление на дружеството към 31.12.2022 г., съгласно изискването на чл. 100н, ал. 8 във връзка с ал. 7 на ЗППЦК е представена като самостоятелен документ, представляващ неразделна част от настоящия доклад.

Докладът за изпълнение на „Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ“ (Политика) към 31.12.2022 г., който е част от ГФО на емитента, съгласно изискването на чл. 100н, ал. 4 т. 5 от ЗППЦК е представен като самостоятелен документ, представляващ неразделна част от настоящия доклад.

Павел Бандилов, Изпълнителен директор

на „БПД Индустириален Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ

ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АДСИЦ СЪГЛАСНО ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 КЪМ ЧЛ. 10, Т. 2 ОТ НАРЕДБА №2

1. Информация относно ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка.

Към 31.12.2022 г. емисията акции на Дружеството се търгува на Base Market на „БФБ“ АД, Сегмент за дружества със специална и инвестиционна цел с ISIN код BG1100008157.

Към 31.12.2022 г. Дружеството има издадена емисия варианти. Към датата на издаване на настоящия документ емисията варианти е допусната до търговия на регулиран пазар с ISIN код BG9200001188.

Освен посочените емисии, Дружеството няма емисии, които да не са допуснати до търговия на регулиран пазар на територията на Република България или на друга държава членка.

2. Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите.

Към 31.12.2022 г. едноличен акционер в Дружеството е „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс“ ООД, който притежава 7 900 000 броя акции, представляващи 100% от капитала му.

Прекият акционер в Дружеството „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс“ ООД е част от групата БПД притежавана от регистрираното в Люксембург „Хифа Холдинг“ С.А Р.Л, което контролира 100% от капитала му, като притежава пряко 76.62% и 23.38% непряко чрез „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс 8“ ЕООД. Крайният собственик на „Хифа Холдинг“ С.А Р.Л. е физическото лице г-н Джоузеф Чарлс Люис, с 97% непряк контрол.

3. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права.

Дружеството няма акционери със специални контролни права.

4. Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас

На Дружеството не са известни споразумения между акционери, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

5. Съществени договори на дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на дружеството; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона

Дружеството няма сключени договори, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на Дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.

Павел Бандилов, Изпълнителен директор

на „БПД Индустирален Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ

ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 10, т. 4 от НАРЕДБА № 2

За периода 01.01.2022 г. – 31.12.2022 г. 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 Бандилов, Изпълнителен директор

на „БПД Индустириален Фонд за Недвижими Имоти" АДСИЦ

**ДО
АКЦИОНЕРИТЕ на „БПД
ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА
НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АДСИЦ**

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

Долуподписаната:

ИЛИАНА РАШКВА ПОРОЖАНОВА, в качеството ми на регистриран одитор № 0640 от регистъра на ИДЕС по чл. 20 от Закона за независимия финансов, **декларирам, че:**

Бях ангажирана да извърша задължителен финансов одит на финансовия отчет на **“БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АДСИЦ** за 2022 г., съставен съгласно Международните стандарти за финансово отчитане, приети от ЕС, общоприето наименование на счетоводната база, дефинирана в т. 8 на ДР на Закона за счетоводството под наименование „Международни счетоводни стандарти“. В резултат на извършения от мен одит издадох одиторски доклад от **24.02.2023** г.

С настоящото УДОСТОВЕРЯВАМЕ, ЧЕ както е докладвано в издадения от мен одиторски доклад относно годишния финансов отчет на **„БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АДСИЦ** за 2022 година, издаден на **24.02.2023** година:

- 1. Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „а“ Одиторско мнение:** По мое мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2022 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС) (*стр. 1 от одиторския доклад*);
- 2. Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „б“ Информация, отнасяща се до сделките на «БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ» АДСИЦ със свързани лица.** Информацията относно сделките със свързани лица е надлежно оповестена в т. 3.13 и т.4.3 от Поясненията към финансовия отчет и т. 4 от Допълнителната информация по Приложение № 2 към чл. 10, т. 1 от НАРЕДБА № 2 на КФН от 09.11.2022 г. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2022 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 *Оповестяване на свързани лица*. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със

свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица (стр. 6 от одиторския доклад).

3. **Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „в“** *Информация, отнасяща се до съществените сделки.* Нашите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, включват оценяване дали финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2022 г. не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки (стр. 6 от одиторския доклад).

Удостоверяванията, направени с настоящата декларация, следва да се разглеждат единствено и само в контекста на издадения от менс одиторски доклад в резултат на извършения независим финансов одит на годишния финансов отчет на „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АДСИЦ за отчетния период, завършващ на 31.12.2022 г., с дата 24.02.2023 г. Настоящата декларация е предназначена единствено за посочения по-горе адресат и е изготвена единствено и само в изпълнение на изискванията, които са поставени с чл. 100н, ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и не следва да се приема като заместваща нашите заключения, съдържащи се в издадения от нас одиторски доклад от 24.02.2023 г. по отношение на въпросите, обхванати от чл. 100н, т. 3 от ЗППЦК.

24.02.2023 г.

Гр София.

(Илиана Порожанова – р.о. № 640)

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

Долуподписаният, Павел Петров Бандилов, в качеството ми на Изпълнителен директор на „БПД Индустириален Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ,

ДЕКЛАРИРАМ, че доколкото ми е известно,

1. годишният финансов отчет към 31.12.2022 г., съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и финансовия резултат на „БПД Индустириален Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ

и

2. годишният доклад за дейността на „БПД Индустириален Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ към 31.12.2022 г. съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на емитента, заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен емитентът.

Павел Бандилов, Изпълнителен директор

на „БПД Индустириален Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ

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

Долуподписаната, Елена Божидарова Лазарова, в качеството ми на съставител на финансовите отчети на „БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ,

ДЕКЛАРИРАМ, че доколкото ми е известно,

1. годишният финансов отчет към 31.12.2022 г., съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и финансовия резултат на „БПД Индустириален Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ

и

2. годишният доклад за дейността на „БПД Индустириален Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ към 31.12.2022 г. съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на емитента, заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен емитентът.

Елена Божидарова Лазарова,

Съставител на финансовите отчети

на „БПД Индустириален Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ

ДОКЛАД НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ ОТНОСНО ПРИЛАГАНЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО, РАЗРАБОТЕНА В СЪОТВЕТСТВИЕ С ИЗИСКВАНИЯТА НА НАРЕДБА № 48 НА КФН ОТ 20 МАРТ 2013 Г. ЗА ИЗИСКВАНИЯТА КЪМ ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА

ДОКЛАД НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АДСИЦ ОТНОСНО ПРИЛАГАНЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО, РАЗРАБОТЕНА В СЪОТВЕТСТВИЕ С ИЗИСКВАНИЯТА НА НАРЕДБА № 48 НА КФН ОТ 20 МАРТ 2013 Г. ЗА ИЗИСКВАНИЯТА КЪМ ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА

Настоящият доклад е изготвен от СД на Дружеството в съответствие с разпоредбата на чл. 12, ал. 1 от НАРЕДБА № 48 на КФН от 20 март 2013 г. за изискванията към възнагражденията и представлява самостоятелен документ към ГФО на Дружеството към 31.12.2022 г. Докладът съдържа преглед на начина, по който Политиката за възнагражденията е прилагана през годината, и към нея е приложена информация за прилагане на Политиката за възнагражденията за следващата финансова година.

1. Информация относно процеса на вземане на решения при определяне на политиката за възнагражденията, включително, ако е приложимо, информация за мандата и състава на комитета по възнагражденията, имената на външните консултанти, чиито услуги са били използвани при определянето на политиката за възнагражденията

Политиката за възнагражденията на членовете на СД на Дружеството, както и всяко нейно изменение и допълнение, се разработва от СД на Дружеството и се утвърждава от ОСА.

Действащата Политика е разработена от СД на Дружеството, съгласно процедурата за приемане на решения от корпоративното ръководство, определена в Устава на Дружеството. В съответствие с нормативните изисквания, Политиката е приета от редовно годишно ОСА на Дружеството, проведено на 27.04.2018 г. С оглед осигуряване

ДОКЛАД НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ ОТНОСНО ПРИЛАГАНЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО, РАЗРАБОТЕНА В СЪОТВЕТСТВИЕ С ИЗИСКВАНИЯТА НА НАРЕДБА № 48 НА КФН ОТ 20 МАРТ 2013 Г. ЗА ИЗИСКВАНИЯТА КЪМ ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА

на нормативно съответствие с измененията в Наредба № 48, обнародвани в Държавен вестник бр. 61 от 10.07.2020 г., в сила от 30.09.2020 г., по отношение на съдържанието на политиката за възнагражденията, на ОСА, проведено на 15.09.2020 г. е прието изменение в Политиката.

При разработване на Политиката са взети предвид всички нормативни изисквания, както и препоръките на Националния кодекс за корпоративно управление.

Съгласно действащата политика, Дружеството няма създаден комитет по възнагражденията. При определяне на Политиката, СД на Дружеството не е ползвал външни консултанти.

Политиката има за цел да установи обективни критерии при определяне на възнагражденията на корпоративното ръководство на Дружеството.

През отчетната финансова година Дружеството е прилагало Политиката в съответствие с нормативните изисквания за публичните дружества, целите, дългосрочните интереси и стратегията за бъдещо развитие на Дружеството, както и финансово-икономическото му положение, в контекста на националната и европейска икономическа конюнктура, при отчитане препоръките на Националния кодекс за корпоративно управление.

2. Информация относно относителната тежест на променливото и постоянното възнаграждение на членовете на управителните и контролните органи

Съгласно действащата Политика, Дружеството може да изплаща на членовете на СД само постоянни възнаграждения. Постоянните възнаграждения се определят по реда и при условията на ТЗ, ЗППЦК, ЗДСИЦДС и приложимите подзаконови нормативни актове. Размерът и срокът, за който е дължимо постоянното възнаграждение на всеки член от СД се определя с решение на ОСА на Дружеството. Постоянното възнаграждение се определя като се отчитат задълженията, степента на натовареност, ангажираност и съпричастност на членовете в управлението на Дружеството, както и приноса на всеки един член на СД в дейността и резултатите на Дружеството; възможността за подбор и задържане на квалифицирани и лоялни членове на СД; наличието на съответствие на интересите на членовете на СД и дългосрочните интереси на дружеството.

ДОКЛАД НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ ОТНОСНО ПРИЛАГАНЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО, РАЗРАБОТЕНА В СЪОТВЕТСТВИЕ С ИЗИСКВАНИЯТА НА НАРЕДБА № 48 НА КФН ОТ 20 МАРТ 2013 Г. ЗА ИЗИСКВАНИЯТА КЪМ ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА

През 2022 г. и във връзка с взетото на 27.04.2018 г. от ОСА решение, само един от членовете на СД е получавал постоянно възнаграждение – независимият член на СД – Бойко Бойков.

Дружеството не предоставя на членовете на СД допълнително възнаграждение, акции, опции върху акции и други подходящи финансови инструменти. През 2022 г. членовете на СД не са получавали променливи възнаграждения.

3. Информация относно критериите за постигнати резултати, въз основа на които се предоставят опции върху акции, акции на дружеството или друг вид променливо възнаграждение и обяснение как критериите по чл. 14, ал. 2 и 3 от Наредба 48 допринасят за дългосрочните интереси на дружеството

Съгласно действащата Политика не е предвидена възможност за предоставяне на опции върху акции, акции на Дружеството или друг вид променливо възнаграждение на членовете на корпоративното ръководство, поради което не са въведени критерии за постигнати резултати, въз основа на които може да бъде изплащано променливо възнаграждение.

4. Пояснение на прилаганите методи за преценка дали са изпълнени критериите за постигнатите резултати

Съгласно действащата Политика не е предвидена възможност за предоставяне на опции върху акции, акции на Дружеството или друг вид променливо възнаграждение на членовете на корпоративното ръководство, поради което не са установени и прилагани методи за преценка дали са изпълнени критерии за постигнати резултати.

5. Пояснение относно зависимостта между възнаграждението и постигнатите резултати

В действащата Политика е установявана зависимост между постоянните възнаграждения, получавани от членовете на корпоративното ръководство, и финансово икономическото състояние на Дружеството. Преценено възнаграждение да бъде изплащано само на независимия член на СД на Дружеството.

ДОКЛАД НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ ОТНОСНО ПРИЛАГАНЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО, РАЗРАБОТЕНА В СЪОТВЕТСТВИЕ С ИЗИСКВАНИЯТА НА НАРЕДБА № 48 НА КФН ОТ 20 МАРТ 2013 Г. ЗА ИЗИСКВАНИЯТА КЪМ ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА

6. Основните плащания и обосновка на годишната схема за изплащане на бонуси и/или на всички други непарични допълнителни възнаграждения

В действащата Политика не е предвидена възможност за изплащане на бонуси и/или на други непарични допълнителни възнаграждения на членовете на корпоративното ръководство на Дружеството.

7. Описание на основните характеристики на схемата за допълнително доброволно пенсионно осигуряване и информацията относно платените и/или дължимите вноски от дружеството в полза на директора за съответната финансова година, когато е приложимо

По отношение на членовете на СД на Дружеството не е налице ангажимент на Дружеството по отношение на допълнителното доброволно пенсионно осигуряване на членовете на СД, като Дружеството няма задължения за внасяне на вноски в полза на директорите за отчетната финансова година.

8. Информация за периодите на отлагане на изплащането на променливите възнаграждения

В действащата Политика не е предвидена възможност за предоставяне на променливи възнаграждения, съответно не са определени периоди на отлагане на изплащането на такива възнаграждения.

9. Информация за политиката на обезщетенията при прекратяване на договорите

В съответствие с разпоредбите на действащата Политика при прекратяване на договора с Изпълнителен директор поради изтичане и неподновяване на мандата, за който е избран, Дружеството не дължи обезщетение. В съответствие с разпоредбите на същата Политика, при прекратяване на договора с Изпълнителен директор преди изтичане на мандата, за който е избран, не по негова вина, Дружеството не дължи обезщетение.

ДОКЛАД НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ ОТНОСНО ПРИЛАГАНЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО, РАЗРАБОТЕНА В СЪОТВЕТСТВИЕ С ИЗИСКВАНИЯТА НА НАРЕДБА № 48 НА КФН ОТ 20 МАРТ 2013 Г. ЗА ИЗИСКВАНИЯТА КЪМ ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА

10. Информация за периода, в който акциите не могат да бъдат прехвърляни и опциите върху акции не могат да бъдат упражнявани, при променливи възнаграждения, основани на акции

В действащата Политика не е предвидена възможност за предоставяне на променливи възнаграждения под формата на акции.

11. Информация за политиката за запазване на определен брой акции до края на мандата на членовете на управителните и контролните органи след изтичане на периода по т. 10

В действащата Политика не е предвидена възможност за предоставяне на променливи възнаграждения под формата на акции.

12. Информация относно договорите на членовете на управителните и контролните органи, включително срока на всеки договор, срока на предизвестие за прекратяване и детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване

Договорите за управление с членовете на СД са сключени на 15.05.2018 г. Членовете на СД са избрани с 5-годишен мандат. В договорите за управление с всеки един от членовете на СД на Дружеството не са предвидени обезщетения или извършването на други плащания от Дружеството в полза на някой от членовете при предсрочно прекратяване на договорите им.

13. Пълният размер на възнаграждението и на другите материални стимули на членовете на управителните и контролните органи за съответната финансова година

През 2022 г. единствено на независимия член на СД Бойко Христов Бойков е начислено и изплатено възнаграждение в размер общо в размер на 1 200 лв. или по 100 лева на месец. Членовете на СД не са получавали други материални стимули през изминалата финансова година.

ДОКЛАД НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ ОТНОСНО ПРИЛАГАНЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО, РАЗРАБОТЕНА В СЪОТВЕТСТВИЕ С ИЗИСКВАНИЯТА НА НАРЕДБА № 48 НА КФН ОТ 20 МАРТ 2013 Г. ЗА ИЗИСКВАНИЯТА КЪМ ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА

14. Информация за възнаграждението на всяко лице, което е било член на управителен или контролен орган в публично дружество за определен период през съответната финансова година:

а) пълния размер на изплатеното и/или начислено възнаграждение на лицето за съответната финансова година

През 2022 г. членовете на СД не са получавали възнаграждения, с изключение на независимия член на СД Бойко Бойков в размер на 1 200 лв. за годината или 100 лева месечно.

б) възнаграждението и други материални и нематериални стимули, получени от лицето от дружества от същата група

През 2022 г. и предвид факта, че Дружеството не притежава дъщерни дружества, членовете на СД не са получавали възнаграждения, както и материални и нематериални стимули от негови дъщерни дружества.

в) възнаграждение, получено от лицето под формата на разпределение на печалбата и/или бонуси и основанията за предоставянето им

През 2022 г., членовете на СД на Дружеството не са получавали възнаграждение от Дружеството под формата на разпределение на печалбата и/или други бонуси.

г) всички допълнителни плащания за услуги, предоставени от лицето, извън обичайните му функции, когато подобни плащания са допустими съгласно сключения с него договор

Договорите с членовете на СД Дружеството не предвиждат извършване на допълнителни плащания за услуги, предоставени от лицата, извън обичайните им функции.

д) платеното и/или начислено обезщетение по повод прекратяване на функциите му по време на последната финансова година

През 2022 г. Дружеството не е изплащало обезщетение по повод прекратяване на функциите на член на СД.

ДОКЛАД НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ ОТНОСНО ПРИЛАГАНЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО, РАЗРАБОТЕНА В СЪОТВЕТСТВИЕ С ИЗИСКВАНИЯТА НА НАРЕДБА № 48 НА КФН ОТ 20 МАРТ 2013 Г. ЗА ИЗИСКВАНИЯТА КЪМ ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА

е) обща оценка на всички непарични облиги, приравнени на възнаграждения, извън посочените в букви "а" -"д"

През 2022 г. никой от членовете на СД на Дружеството не е получавал непарични облиги, приравнени на възнаграждения, извън посочените в букви "а" -"д".

ж) информация относно всички предоставени заеми, плащания на социално-битови разходи и гаранции от дружеството или от негови дъщерни дружества или други дружества, които са предмет на консолидация в годишния му финансов отчет, включително данни за оставащата неизплатена част и лихвите

През 2022 г. по отношение на членовете на СД на Дружеството не са налице предоставени заеми, плащания на социално-битови разходи и гаранции от Дружеството.

15. Информация по отношение на акциите и/или опциите върху акции и/или други схеми за стимулиране въз основа на акции:

а) брой на предложените опции върху акции или предоставените акции от Дружеството през съответната финансова година и условията, при които са предложени, съответно предоставени;

б) брой на упражнените опции върху акции през съответната финансова година и за всяка от тях, брой на акциите и цената на упражняване на опцията или стойността на лихвата по схемата за стимулиране на база акции към края на финансовата година;

в) брой на неупражнените опции върху акции към края на финансовата година, включително данни относно тяхната цена и дата на упражняване и съществени условия за упражняване на правата;

г) всякакви промени в сроковете и условията на съществуващи опции върху акции, приети през финансовата година.

ДОКЛАД НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ ОТНОСНО ПРИЛАГАНЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО, РАЗРАБОТЕНА В СЪОТВЕТСТВИЕ С ИЗИСКВАНИЯТА НА НАРЕДБА № 48 НА КФН ОТ 20 МАРТ 2013 Г. ЗА ИЗИСКВАНИЯТА КЪМ ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА

Съгласно действащата Политика не е предвидена възможност за предоставяне на опции върху акции, акции на Дружеството или други схеми за стимулиране въз основа на акции на членовете на корпоративното ръководство, следователно не е налице информация, която следва да бъде докладвана по т. 15, б. "а-г" от настоящия доклад.

16. Годишно изменение на възнаграждението, резултатите на дружеството и на средния размер на възнагражденията на основа на пълно работно време на служителите в дружеството, които не са директори, през предходните поне пет финансови години, представени заедно по начин, който да позволява съпоставяне.

Информацията относно изменението във възнаграждението на членовете на СД на Дружеството, въз основа на постигнатите резултати от дружеството, както и средния размер на възнагражденията на служителите в Дружеството, които не са директори е представена в табличен вид. Информацията съгласно настоящата точка се представя от първия изготвен финансов отчет, за финансовата 2015 г. до 31.12.2022 г.

Таблица 1 Б

Година	1. Брутно възнаграждение на всички членове на СД за година	2. Среден размер на възнаграждение на член на СД за година	3. Резултати на дружеството – нетни активи на „БПД ИФНИ“ АДСИЦ	4. Брутно възнаграждение на основа на пълно работно време на служителите в дружеството, които не са директори за година (*)	5. Среден размер на възнаграждение на основа на пълно работно време на служителите в дружеството, които не са директори за година (*)
2015 г.	- лв.	лв. -	500 хил.лв.	-лв.	- лв.
2016 г.	- лв.	лв. -	608 хил.лв	9 394.33 лв.	782.86 лв.
Изменение 2016 г. спрямо 2015 г. в %	---	---	21.60%	---	---
2017 г.	- лв.	лв. -	640 хил.лв	7 489.24 лв.	624.10 лв.
Изменение 2017 г. спрямо 2016 г. в %	---	---	5.26%	-20.28%	-20.28%

БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ

ДОКЛАД НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ ОТНОСНО ПРИЛАГАНЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО, РАЗРАБОТЕНА В СЪОТВЕТСТВИЕ С ИЗИСКВАНИЯТА НА НАРЕДБА № 48 НА КФН ОТ 20 МАРТ 2013 Г. ЗА ИЗИСКВАНИЯТА КЪМ ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА

Година	1. Брутно възнаграждение на всички членове на СД за година	2. Среден размер на възнаграждение на член на СД за година	3. Резултати на дружеството – нетни активи на „БПД ИФНИ“ АДСИЦ	4. Брутно възнаграждение на основа на пълно работно време на служителите в дружеството, които не са директори за година (*)	5. Среден размер на възнаграждение на основа на пълно работно време на служителите в дружеството, които не са директори за година (*)
2018 г.	700.00 лв.	58.33 лв.	821 хил.лв	2 109.53 лв.	175.79 лв.
Изменение 2018 г. спрямо 2017 г.	---	---	28.28%	-71.83%	-71.83%
2019 г.	1 200.00 лв.	100.00 лв.	2959 хил.лв	2 700.00 лв.	225.00 лв.
Изменение 2019 г. спрямо 2018 г.	71.43%	71.44%	260 .41%	27.99%	27.99%
2020 г.	1 200.00 лв.	100.00 лв.	3 463 хил.лв	2 700.00 лв.	225.00 лв.
Изменение 2020 г. спрямо 2019 г. в %	0%	0%	17.03%	0%	0%
2020 г.	1 200.00 лв.	100.00 лв.	9 068 хил.лв	3 965.00 лв.	330.42 лв.
Изменение 2021 г. спрямо 2020 г. в %	0%	0%	161.85%	46.85%	46.85%
2021 г	1 200.00 лв.	100.00 лв.	11 696 хил.лв	4 080.00 лв.	340.00 лв.
Изменение 2022 г. спрямо 2021	0%	0%	28.98%	2.90%	2.90%

(*) Предвид спецификата на дейността на Дружеството, то няма служители наети на пълно работно време. Има един служител нает на непълно работно време.

17. Информация за упражняване на възможността да се изиска връщане на променливото възнаграждение.

В действащата Политика не е предвидена възможност да се изиска връщането на изплатеното променливо възнаграждение.

18. Информация за всички отклонения от процедурата за прилагането на политиката за възнагражденията във връзка с извънредни обстоятелства по чл. 11, ал. 13, включително разяснение на естеството на извънредните обстоятелства и посочване на конкретните компоненти, които не са приложими.

ДОКЛАД НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ ОТНОСНО ПРИЛАГАНЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО, РАЗРАБОТЕНА В СЪОТВЕТСТВИЕ С ИЗИСКВАНИЯТА НА НАРЕДБА № 48 НА КФН ОТ 20 МАРТ 2013 Г. ЗА ИЗИСКВАНИЯТА КЪМ ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА

В приетата Политика на извънредно ОСА, проведено на 15.09.2020 г., не са описани извънредни обстоятелства, при настъпването на които е възможно, Дружеството временно да не прилага част от политиката за възнагражденията. Предвид това не е налична информация, която да бъде докладвана по настоящата точка.

Информация относно прилагане на Политиката за следващата финансова година

Към датата на изготвяне на настоящия доклад, СД на Дружеството не е констатирал необходимост от приемане на промени в приетата и утвърдена от ОСА на Дружеството Политика. В тази връзка и през следващата финансова година, Дружеството ще се придържа към приетата от ОСА Политика, проведено на 27.04.2018 г., последващо изменена от ОСА, проведено на 15.09.2020 г.

Павел Бандилов, Изпълнителен директор

на „БПД Индустириален Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ

ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 31, АЛ. 1 ОТ ЗАКОНА ЗА ДРУЖЕСТВАТА СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ И ДРУЖЕСТВАТА ЗА СЕКЮРИТИЗАЦИЯ И ПО ЧЛ. 20, АЛ. 1, Т. 1 ОТ НАРЕДБА № 2 КЪМ 31.12.2021 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 ЗАКОН ЗА ДРУЖЕСТВАТА СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ И ЗА ДРУЖЕСТВАТА ЗА СЕКЮРИТИЗАЦИЯ (ЗДСИЦДС))**

В Таблица 1 В е предоставена информация за относителния дял на активите, които са отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на секюритизираните активи от Дружеството, към края на отчетния период.

Таблица 1 В

ИМОТ	Отдаваеми площи (кв.м.)	Отдадена под наем площ, собственост на Дружеството (кв.м.)	Заетост (%)
гр. Варна - сграда с ИН 10135.3514.130.101	2 418,80	2 418,80	100,00%
гр. Русе – сграда с ИН 63427.333.94.1	13 842,30	13 842,30	100,00%

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.

На 20.04.2022 г., в изпълнение на взето решение на СД на Дружеството, обективизирано в протокол от проведено на 02.03.2022 г. заседание, Дружеството е сключило сделка по продажба на притежаван ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 07079.3.2088, по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Бургас, община Бургас, област Бургас, одобрени със Заповед РД-18-9/30.01.2009г. от Изпълнителния Директор на АГКК, последно изменение със Заповед № КД-14-2-1316/18.07.2012 г. на Началника на СГКК-Бургас, с адрес на поземления имот: гр. Бургас, местност Шосеен път, с площ от 15 997 кв.м., с трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно

БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ

ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 31, АЛ. 1 ОТ ЗАКОНА ЗА ДРУЖЕСТВАТА СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ И ДРУЖЕСТВАТА ЗА СЕКЮРИТИЗАЦИЯ И ПО ЧЛ. 20, АЛ. 1, Т. 1 ОТ НАРЕДБА № 2 КЪМ 31.12.2021 Г.

ползване: за друг вид складов производствен обект, стар идентификатор: 07079.3.1541 и 07079.3.1540, номер по предходен план 6,7, парцел III, при граници и съседни имоти с идентификатори: 07079.3.1538, 07079.3.1542, 07079.3.1545 и 07079.3.2142, в едно с всички подобрения и приращения в имота, за който съгласно действащия ПУП-ПРЗ, одобрен със Заповед № 431/17.03.2006г. на Заместник-кмета на Община Бургас е отреден УПИ III-6 и 7, масив 139, местност Шоосен път гр. Бургас.

Продажната цена за имота е 1 152 000 евро (един милион сто петдесет и две хиляди евро) с вкл. ДДС, представляващи левова равностойност в размер на 2 253 116.16 лв. (два милиона двеста петдесет и три хиляди сто и шестнадесет лева и шестнадесет стотинки) с вкл. ДДС по курса на БНБ към 20.04.2022 г. В сделката не участват заинтересовани лица, по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК.

Преди продажбата на описания недвижим имот, в изпълнение на нормативни изисквания, Дружеството е възложило изготвянето на пазарна оценка от независим оценител.

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/

Към края на отчетния период е спазено изискването на чл. 5, ал. 7 от ЗДСИЦДС, а именно повече от 70 на сто от активите и брутните приходи на Дружеството са в резултат на дейността му по чл. 5, ал. 1, т. 2 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.

През 2018 г., Дружеството е издало емисия деривативни финансови инструменти с базов актив акции, а именно - 299 000 000 варианти със срок 5 години, които са изцяло записани и заплатени. Подписката за упражняване на варианти чрез записване на акции от увеличение на капитала на Дружеството започна на 11.07.2019 г. и завърши на 01.08.2019 г.

ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 31, АЛ. 1 ОТ ЗАКОНА ЗА ДРУЖЕСТВАТА СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ И ДРУЖЕСТВАТА ЗА СЕКЮРИТИЗАЦИЯ И ПО ЧЛ. 20, АЛ. 1, Т. 1 ОТ НАРЕДБА № 2 КЪМ 31.12.2021 Г.

В резултат на проведената подписка за упражняване на варианти са записани 2 000 000 (два милиона) броя безналични, свободно прехвърляеми, поименни акции, с емисионна стойност от 1 лев всяка, както и заплатени, като увеличението на капитала на Дружеството от 650 000 лв. на 2 650 000 лв., разпределени в съответния брой акции е обявено в ТРРЮЛНЦ към АВп. на 12.08.2019 г.

В резултат на проведената подписка през отчетния период за упражняване на варианти, са записани 5 250 000 (пет милиона двеста и петдесет хиляди) броя безналични, свободно прехвърляеми, поименни акции, с емисионна стойност от 1 лев всяка, както и заплатени, като увеличението на капитала на Дружеството от 2 650 000 лв. на 7 900 000 лв., разпределени в съответния брой акции е обявено в ТРРЮЛНЦ към АВп. на 03.09.2021 г.

След упражняване на правата по емисията варианти, (борсов код: BPDW) издадени от Дружеството, в ЦД е отразено намаление на размера на емисията, като към края на отчетния период броят на неупражнените права по емисията варианти е 291 750 000.

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 в устава на Дружеството, приет от ОСА, проведено на 12.11.2021 г. и одобрен от КФН с Решение № 842-ДСИЦ от 23.11.2021 г. е предвидена възможност Дружеството да инвестира 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.

БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ

ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 31, АЛ. 1 ОТ ЗАКОНА ЗА ДРУЖЕСТВАТА СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ И ДРУЖЕСТВАТА ЗА СЕКЮРИТИЗАЦИЯ И ПО ЧЛ. 20, АЛ. 1, Т. 1 ОТ НАРЕДБА № 2 КЪМ 31.12.2021 Г.

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

4.1. Информация по чл. 20, ал. 1, 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.

4.2. 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.

В Таблица 2В е представена информация за относителния дял на неплатените наеми, спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от Дружеството споразумения за наем през отчетния период:

Таблица № 2В

Неплатени наеми (в хил. лв.)	Общ размер на вземанията за отчетния период (в хил. лв.)*	Относителен дял
9	1 887	0,47%

Забележка: В колона „Общ размер на вземанията“ са включени вземания за наеми, както и за възнаграждение за услуги, без консумативите.

Към датата на одобрение на настоящия отчет са останали неизплатени само 9 хил. лв. от посочените по-горе вземания за неплатени наеми.

Павел Бандилов, Изпълнителен директор

на „БПД Индустириален Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ

**ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ НА „БПД ИНДУСТРИАЛЕН
ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АДСИЦ, СЪГЛАСНО ИЗИСКВАНЕТО НА
РАЗПОРЕДБИТЕ НА ЧЛ. 100Н, АЛ. 7, Т. 1 ОТ ЗППЦК**

1. Информация дали „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АДСИЦ спазва по целесъобразност Кодекса за корпоративно управление, одобрен от заместник-председателя, или друг кодекс за корпоративно управление

Дружеството спазва по целесъобразност Националния кодекс за корпоративно управление, приет от Националната комисия за корпоративно управление и одобрен като Кодекс за корпоративно управление по чл. 100н, ал. 7, т. 1 във връзка с ал. 8, т. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК).

Дружеството осъществява дейността си в съответствие с принципите и разпоредбите на горесцитирания кодекс.

2. Информация относно практиките на корпоративно управление, които се прилагат от „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АДСИЦ в допълнение на Националния кодекс за корпоративно управление

Дружеството не прилага практики на корпоративно управление, в допълнение на Националния кодекс за корпоративно управление.

3. Обяснение от страна на „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АДСИЦ кои части на Националния кодекс за корпоративно управление не спазва и какви са основанията за това

Корпоративното ръководство на Дружеството счита, че има части на Националния кодекс за корпоративно управление, които дружеството не е спазвало през 2022 г., тъй като същите са били неприложими спрямо Дружеството, поради структурата на капитала и приетия бизнес модел.

Националният кодекс за корпоративно управление се прилага на основата на принципа „спазвай или обяснявай“; това означава, че Дружеството спазва Кодекса, а в случай на отклонение, неговото ръководство следва да изясни причините за това.

Дружеството представя настоящата информация относно спазването на Националния кодекс за корпоративно управление.

I. Глава първа – Корпоративни ръководства

Дружеството притежава едностепенна система на управление и се управлява от СД, който към 31.12.2022 г. е в следния състав:

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

Функции и задължения

СД насочва и контролира независимо и отговорно дейността на Дружеството, съобразно установените визия, цели, стратегии на Дружеството и интересите на акционерите. СД следи за резултатите от дейността на Дружеството на тримесечна и годишна база и при необходимост инициира промени в управлението на дейността. СД третира равнопоставено всички акционери, действа в техен интерес и с грижата на добър търговец. Членовете на СД се ръководят в своята дейност от общоприетите принципи за почтеност и управленска и професионална компетентност. СД има приет Етичен кодекс. Дружеството има разработена и функционираща система за управление на риска и вътрешен контрол, както и финансово-информационна система. Функциите на одитен комитет на Дружеството се изпълняват от избран от ОСА на Дружеството Одитен комитет. СД е осигурил и контролира интегрираното функциониране на системите за счетоводство и финансова отчетност. СД дава насоки, одобрява и контролира изпълнението на бизнес плана на Дружеството, сделките от съществен характер, както и други дейности, установени в устройствените му актове.

Съгласно изискванията на ЗППЦК, СД следи за всички сделки от съществен характер, като ги одобрява. При наличие на сделки, които самостоятелно или съвкупно надвишават посочените в чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК прагове, СД изготвя мотивиран доклад и приема решение за свикване на ОСА, на което да бъде овластен от акционерите за извършване на тези сделки. СД се отчита за своята дейност пред ОСА, като представя за приемане от акционерите годишния доклад за дейността, доклада относно изпълнение на политиката за възнагражденията.

Избор и освобождаване на членове на Съвета на директорите

ОСА избира и освобождава членовете на СД съобразно закона и Устава на Дружеството, както и в съответствие с принципите за непрекъснатост и устойчивост на работата на СД. При предложения за избор на нови членове на СД се спазват принципите за съответствие на компетентност на кандидатите с естеството на Националния кодекс за корпоративно управление в дейността на Дружеството. Всички членове на СД отговарят на законовите изисквания за заемане на длъжността им. Функциите и задълженията на корпоративното ръководство, както и структурата и компетентността му са в съответствие с изискванията на Националния кодекс за корпоративно управление. В договорите за възлагане на управлението, сключвани с членовете на СД, се определят техните задължения и задачи, критериите за размера на тяхното възнаграждение, задълженията им за лоялност към Дружеството и основанията за освобождаване.

През отчетната финансова година, Дружеството е прилагало Политиката, в съответствие с нормативните изисквания за публичните дружества, целите, дългосрочните интереси и стратегията за бъдещо развитие на Дружеството, както и финансово-икономическото му положение в контекста на националната и европейска икономическа конюнктура, при отчитане препоръките на Националния кодекс за корпоративно управление. Информацията относно принципите за формиране на възнагражденията на членовете на СД на Дружеството, както и относно техния размер, се оповестяват ежегодно в доклад относно прилагане на Политиката. Дружеството изготвя доклад относно изпълнение на Политиката за възнагражденията и го представя на ОСА, като по този начин се гарантира правото на акционерите да отправят препоръки по него.

Структура и компетентност

Броят на членовете и структурата на СД се определят в Устава на Дружеството. Съставът на СД е структуриран по начин, който да гарантира професионализма, безпристрастността и независимостта на решенията му, във връзка с управлението на дружеството. Функциите и задълженията на корпоративното ръководство, както и структурата и компетентността му са в съответствие с изискванията на Националния кодекс за корпоративно управление. СД осигурява надлежно разделение на задачите и задълженията между своите членове. СД се състои от:

- Изпълнителен член на СД – ангажиран с текущото представителство на Дружеството и ежедневното управление на бизнес процесите;
- Председател на СД и
- Независим член на СД

Независимият член на СД контролира действията на изпълнителното ръководство и участва ефективно в работата на Дружеството, в съответствие с интересите и правата на акционерите. Компетенциите, правата и задълженията на членовете на СД следват изискванията на закона, устройствените актове и стандартите на добрата професионална и управленска практика. Членовете на СД имат подходящи знания и опит, които изисква заеманата от тях позиция. Информация за професионалната квалификация и опит се оповестява в писмените материали към поканата за ОСА, на което съответните членове на СД са избрани. Тази информация се публикува и на електронната страница на Дружеството. След избора им, новите членове на СД се запознават с основните правни и финансови въпроси, свързани с дейността на Дружеството. Повишаването на квалификацията на членовете на СД е техен постоянен ангажимент. Членовете на СД разполагат с необходимото време за изпълнение на техните задачи и задължения, въпреки че устройствените актове на Дружеството не определят броя на дружествата, в които членовете на СД могат да заемат ръководни позиции. Това обстоятелство се съблюдава при предложенията и избора на нови членове на СД.

Изборът на членовете на СД на Дружеството става посредством процедура, която осигурява достатъчна информация относно личните и професионалните качества на

кандидатите за членове. Като част от материалите за общото събрание, на което се предлага избор на нов член на СД се представят всички изискуеми от ЗДСИЦДС, ЗППЦК и ТЗ декларации, свидетелства за съдимост и професионална биография на кандидата за изборна длъжност. При избора на членове на СД, кандидатите потвърждават с декларация или лично пред акционерите верността на представените данни и информация. Процедурата по избор се провежда при явно гласуване и отчитане на гласовете „За“, „Против“ и „Въздържал се“. Резултатите от гласуването се оповестяват чрез протокола от ОСА. В устройствените актове на Дружеството не е предвидено ограничение относно броя на последователните мандати на независимите членове, но това обстоятелство се съблюдава при предложението за избор на независими членове. С измененията в ЗДСИЦДС, кандидатите за членове на СД се одобряват предварително от страна на КФН, което е допълнителна гаранция за назначаване на способни лица за членове на СД, разполагащи със съответната квалификация и опит за управление на Дружеството.

Възнаграждение

СД разработва ясна и конкретна политика за възнагражденията на членовете на СД, която се одобрява от ОСА. Политиката определя принципите за формиране на размера и структурата на възнагражденията. В съответствие със законовите изисквания и добрата практика на корпоративно управление, размерът и структурата на възнагражденията отчитат: задълженията и приноса на всеки един член на СД в дейността и резултатите на Дружеството; възможността за подбор и задържане на квалифицирани и лоялни членове на СД; необходимостта от съответствие на интересите на членовете на СД и дългосрочните интереси на Дружеството.

Съгласно действащата Политика и с оглед финансово-икономическото състояние на Дружеството, размерът на постоянните месечни възнаграждения на членовете на корпоративното ръководство се определя, както следва:

- независимият член на СД получава възнаграждение в размер на 100 лв. месечно;
- останалите членове на СД на Дружеството не получават възнаграждения.

Акционерите имат лесен достъп до приетата дружествена политика за определяне на възнагражденията на членовете на СД, както и до информацията относно получените от тях годишни възнаграждения чрез избраните медии за оповестяване на информацията и електронната страница на Дружеството.

Конфликт на интереси

Членовете на СД избягват и не допускат реален или потенциален конфликт на интереси. В случай че е налице, членовете на СД незабавно разкриват конфликти на интереси и осигуряват на акционерите достъп до информацията за сделки между Дружеството и членове на СД или свързани с него лица чрез представяне на декларации по чл. 114б от ЗППЦК. СД не е създавал конкретно разписана процедура за избягване на конфликти на интереси при сделки със заинтересовани лица и разкриване на информацията при възникване на такива, но контролира сключването на съществени сделки посредством гласуването и одобрението на подобни сделки от страна на ОСА.

Комитети

В Дружеството функционира Одитен комитет, избран с решение на ОСА на заседание, проведено на 10.06.2022 г. Одитният комитет на Дружеството е в състав, който отговаря на законовите изисквания и на конкретните нужди на Дружеството и осъществява дейността си в съответствие с изискванията на действащото законодателство, а именно: Анелия Петкова-Тумбева – председател, Илиян Лозанов Йорданов – член, Александър Ненков – член.

II. Глава втора - Одит и вътрешен контрол

Одитният комитет на Дружеството:

1. наблюдава извършването на независимия одит на годишните финансови отчети от страна на избрания от Дружеството регистриран одитор като взема предвид констатациите и заключенията на Комисията за публичен надзор върху регистрираните одитори (КПНРО) по прилагането на чл. 26, параграф 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014;
2. проверява и наблюдава независимостта на регистрирания одитор/одиторско предприятие в съответствие с изискванията на глави шеста и седма от закона за

независимия финансов одит, както и с чл. 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014, включително целесъобразността на предоставянето на услуги извън одита на Дружеството по чл. 5 от същия регламент;

3. изисква незабавно да бъде писмено информиран от регистрирания одитор/одиторското предприятие за всички обстоятелства, които са или биха накърнили неговата независимост при изпълнение на поетия одиторски ангажимент, съгласно изискването на чл. 31, ал. 2, т. 1 от ЗНФО;

4. изисква незабавно да бъде писмено информиран от регистрирания одитор/одиторското предприятие за установени и възможни съществени нарушения на действащото законодателство, на учредителни и други вътрешни актове на Дружеството, доколкото такива са станали известни на регистрирания одитор/одиторско предприятие при изпълнение на одиторския ангажимент;

5. изисква разяснение от регистрирания одитор/одиторско предприятие за характера и основанията за модифициране на одиторското мнение в одиторския доклад, както на параграфите за обръщане на внимание и по други въпроси, с които не е модифицирано одиторското мнение;

6. получава допълнителен доклад към одиторския доклад, съгласно чл. 59 и чл. 60 от Закон за независимия финансов одит (ЗНФО);

7. следи за спазване на законовите и регулаторни изисквания при избора и назначаването на регистриран одитор, като извършва необходимите проверки за независимост, квалификация и репутация на същия, както и за качеството на одиторските услуги и дава препоръка до ОСА на Дружеството за избор на регистриран одитор;

8. отговаря за процедурата за подбор на регистрирания одитор/одиторско предприятие въз основа най-малко на следните примерни критерии за избор на одитор: одиторски подход; области, върху които ще се концентрира одита; опит в съответния бизнес отрасъл; използване на ИТ технологии; система за вътрешен контрол на качеството; комуникационна стратегия; оценки за контрол на качеството от КПНРО или ИДЕС за Дружеството и за всеки отделен одитор, партньор по одитния ангажимент;

застрахователно покритие на одитора; цена на принципа на икономически най-изгодна оферта;

9. преглежда предложените обхват и подход на одита от страна на регистрирания одитор и координира процеса на финансов одит с отдела по вътрешен одит;

10. следи за спазване на изискванията към възнаграждението на регистрирания одитор, съгласно чл. 66 от ЗНФО и уведомява КПНРО, както и СД за всяко конкретно решение по чл.66, ал. 3 в 7-дневен срок от датата на решението;

11. следи за прилагане на принципа на ротация по отношение на регистрирания одитор;

12. проверява и следи дали регистрираният одитор предоставя на Дружеството „забранени услуги“ по смисъла на ЗНФО и Регламент (ЕС) № 537/2014;

13. дава одобрение за извършване на „забранени услуги“ по смисъла на и в съответствие с изискванията на Закона за независимия финансов одит и Регламент (ЕС) № 537/2014 въз основа на разработени процедури за одобрение на предоставянето на услуги извън одита и след оценка на заплахите за независимостта и предприетите предпазни мерки, и информира КПНРО в 7-дневен срок от датата на одобрението;

14. разглежда и обсъжда всяка съществена писмена комуникация между корпоративното ръководство на Дружеството и регистрирания одитор, вкл. представителното писмо на ръководството, списъка с всички съществени и несъществени некоригирани отклонения, констатирани по време на одита и т.н.;

15. периодично обсъжда с регистрирания одитор всички съществени счетоводни политики и практики, както и всички възможни алтернативни третириания на финансовата информация в съответствие с утвърдените и приложими счетоводни стандарти;

16. провежда самостоятелни срещи с регистрирания одитор, за обсъждане на въпроси, които комитетът или регистрираният одитор считат, че са от конфиденциално естество;

17. задължително трябва да бъде информиран от регистрирания одитор за всички пречки, които корпоративното ръководство му е създадо при извършване на независимия финансов одит, включително ограничение на обхвата на работата му;

18. осъществява всички други функции и права, регламентирани в действащите разпоредби на националното и европейско законодателство.

В Дружеството е изградена и функционира система за вътрешен контрол, която включително идентифицира рисковете, съпътстващи дейността на Дружеството и подпомага тяхното ефективно управление. Тя гарантира и функционирането на системите за отчетност и разкриване на информация. Описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска е представено в т. 4 от настоящата декларация за корпоративно управление.

III. Глава трета - Защита правата на акционерите

СД гарантира равнопоставеното третиране на своите акционери, защитава техните права и улеснява упражняването им в границите, допустими от действащото законодателство и в съответствие с разпоредбите на устройствените актове на дружеството. Поканата за ОСА съдържа изискуемата съгласно ТЗ и ЗППЦК информация, както и допълнителна информация относно упражняване правото на глас и възможността да бъдат добавяни нови точки в дневния ред по реда на чл. 223а от ТЗ.

Общо събрание на акционерите

Всички акционери са информирани за правилата, съгласно които се свикват и провеждат ОСА, включително процедурите за гласуване чрез Устава на Дружеството и поканата за всяко конкретно ОСА. СД предоставят достатъчна и навременна информация относно датата и мястото на провеждане на ОСА, както и пълна информация относно въпросите, които ще се разглеждат и решават на ОСА. Поканата и материалите за ОСА се оповестяват до обществеността чрез медийната агенция Инвестор БГ, като се представят на Комисията за финансов надзор и регулирания пазар на ценни книжа. След представяне на поканата и материалите за ОСА, същите са достъпни и на електронната страница на Дружеството. Предвид структурата на капитала, Дружеството поддържа актуална информация с контакти на единствения акционер, притежаващ 7 900 000 броя акции, представляващи 100% от капитала.

Видно от протоколите от ОСА на Дружеството, СД и избраният председател на ОСА осигуряват правото на всички акционери да изразяват мнението си, както и да задават въпроси по време на ОСА. Акционерите с право на глас имат възможност да упражняват правото си на глас в ОСА на Дружеството лично или чрез представители. Като част от материалите за ОСА, СД представя образец на пълномощно и Правила за гласуване чрез пълномощник.

СД осъществява ефективен контрол, като създава необходимата организация за гласуването на упълномощените лица в съответствие с инструкциите на акционерите и по разрешените от закона начини. Мандатна комисия регистрира акционерите за всяко конкретно ОСА и предлага на ОСА избор на председател, секретар и преброител на гласовете. Ръководството на ОСА следи стриктно за законосъобразното провеждане на ОСА, включително и за начина на гласуване на упълномощените лица.

СД организира процедурите и реда за провеждане на ОСА по начин, който не затруднява или оскъпява ненужно гласуването. СД насърчава участието на акционери в ОСА, но не е осигурил възможност за дистанционно присъствие чрез технически средства (вкл. интернет), поради икономическа необоснованост на подобен способ за участие в общото събрание, както и предвид акционерната структура на Дружеството.

Материали за Общото събрание на акционерите

Писмените материали, свързани с дневния ред на ОСА, са конкретни и ясни и не въвеждат в заблуждение акционерите. Всички предложения относно основни корпоративни събития се представят като отделни точки в дневния ред на ОСА, в т.ч. и предложението за разпределяне на печалба. Поканата, заедно с материалите за всяко ОСА се публикуват и на електронната страница на Дружеството. СД съдейства на акционерите, имащи право съгласно действащото законодателство, да включват допълнителни въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на ОСА, като извършват всички необходими правни и фактически действия за оповестяване на добавените допълнително въпроси в дневния ред на вече свикано ОСА.

СД гарантира правото на акционерите да бъдат информирани относно взетите решения на ОСА чрез оповестяване на Протокола от ОСА чрез избраните медийни агенции.

Еднакво третиране на акционери от един клас

Съгласно Устава на Дружеството, всички акции от капитала на Дружеството са от един клас и всички акционери се третират еднакво, както и всички акции дават еднакви права на акционерите. СД гарантира предоставянето на достатъчно информация на инвеститорите относно правата, които дават всички акции от всеки клас преди придобиването им чрез публикуваната информация на електронната страница на Дружеството, както и чрез провеждане на разговори и персонални срещи с ръководството и/или ДВИ.

Консултации между акционерите относно основни акционерни права

СД не пречатства акционерите, включително институционалните такива, да се консултират помежду си по въпроси, които се отнасят до техните основни акционерни права, по начин, който не допуска извършване на злоупотреби.

Сделки на акционери с контролни права и сделки на злоупотреба

СД не допуска осъществяването на сделки с акционери с контролни права, които нарушават правата и/или законните интереси на останалите акционери, включително при условията на договаряне сам със себе си. При извършването този вид сделки е необходимо изрично решение на СД, като заинтересуваните лица се изключват от гласуването.

IV. Глава четвърта - Разкриване на информация

СД не е приел политиката за разкриване на информация, в съответствие със законовите изисквания и устройствените актове на Дружеството. СД чрез ДВИ гарантира равнопоставеност на адресатите на информацията (акционери, заинтересовани лица, инвестиционна общност) и не позволява злоупотреби с вътрешна информация. Вътрешната информация се оповестява в законоустановените форми, ред и срокове чрез избраната медийна агенция до обществеността, както и до КФН и БФБ. Информация в некоригиран вид и в същия обем се публикува и на електронната страница на Дружеството. По този начин изпълнителното ръководство на Дружеството гарантира, че системата за разкриване на информация осигурява пълна, навременна, вярна и

разбираема информация, която дава възможност за обективни и информирани решения и оценки. СД утвърждава и контролира заедно с независимия одитор и ДВИ вътрешни правила за изготвяне на годишните и междинните отчети и реда за разкриване на информация. Дружеството поддържа електронна страница с утвърдено съдържание, обхват и периодичност на разкриваната чрез нея информация. Съдържанието на електронната страница на Дружеството покрива изцяло препоръките на Националния кодекс за корпоративно управление. СД на Дружеството счита, че с дейността си през 2022 г. е създал предпоставки за достатъчна прозрачност във взаимоотношенията си с инвеститорите, финансовите медии и анализатори на капиталовия пазар. През 2022 г. Дружеството е оповестявало всяка регулирана информация в сроковете и по реда, предвиден в ЗППЦК и актовете по прилагането му. Предвид спецификата на дейността на Дружеството, същото не е задължено да разкрива нефинансова информация.

V. Глава пета - Заинтересовани лица

Корпоративното ръководство осигурява ефективно взаимодействие със заинтересованите лица. Към тази категория се отнасят определени групи лица, на които Дружеството директно въздейства и които от своя страна могат да повлияят на дейността му. Дружеството идентифицира като заинтересовани лица с отношение към неговата дейност следните групи лица: служители, кредитори, доставчици и други контрагенти, свързани с осъществяване на дейността на Дружеството. В своята политика спрямо заинтересованите лица, Дружеството се съобразява със законовите изисквания, въз основа на принципите на прозрачност, отчетност и бизнес етика.

4. Описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АДСИЦ във връзка с процеса на финансово отчитане

При описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска следва да се има предвид, че нито ЗППЦК, нито Националният кодекс за корпоративно управление дефинират вътрешно-контролна рамка, която публичните дружества в България да следват. За целите на изпълнението на задълженията на дружеството по чл. 100н, ал. 8, т. 4 от ЗППЦК при описанието на

основните характеристики на системите са ползвани рамките на Международен одиторски стандарт 315.

Общо описание на системата за вътрешен контрол и управление на риска

В Дружеството функционира система за вътрешен контрол и управление на риска, която гарантира ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация. Системата е изградена и функционира и с оглед идентифициране на рисковете, съпътстващи дейността на Дружеството и подпомагане тяхното ефективно управление. СД носи основната отговорност по отношение на изграждане на системата за вътрешен контрол и управление на риска. Той изпълнява, както управляваща и насочваща функция, така и текущ мониторинг. Текущият мониторинг от СД се състои в оценяване дали системата е подходяща все още за Дружеството в условията на променена среда, дали действа както се очаква и дали се адаптира периодично към променените условия. Оценяването е съизмерно с характеристиките на Дружеството и влиянието на идентифицираните рискове.

Контролна среда

Контролната среда включва функциите за общо управление и ръководните такива, както и отношението, информираността и действията на СД, отговорен за управлението в широк смисъл и отговорното управление по отношение на вътрешния контрол.

Процес за оценка на рисковете на Дружеството

Процесът на оценка на рисковете представлява базата за начина, по който СД на Дружеството определя рисковете, които следва да бъдат управлявани. СД на Дружеството идентифицира следните видове рискове, относими към Дружеството и неговата дейност: общи (систематични) и специфични (несистематични) рискове. Систематичните рискове са свързани с макросредата, в която Дружеството функционира, поради което в повечето случаи същите не подлежат на управление от страна на ръководния екип. Несистематични рискове са пряко относими към дейността на Дружеството и зависят предимно от корпоративното ръководство. За тяхното минимизиране се разчита на повишаване ефективността от вътрешно-фирменото планиране и прогнозиране, което осигурява възможности за преодоляване на

евентуални негативни последици от настъпило рисково събитие. Общият план на ръководството на Дружеството за управление на риска се фокусира върху непредвидимостта на финансовите пазари и се стреми да сведе до минимум потенциалното отрицателно въздействие върху финансовото състояние на Дружеството. Всеки от рисковете, свързани с държавата – политически, икономически, кредитен, инфлационен, валутен – има самостоятелно значение, но общото им разглеждане и взаимодействието между тях формират цялостна представа за основните икономически показатели, пазарните условия, конкурентните условия в страната, в която съответното дружество осъществява своята дейност. Подробно описание на рисковете, характерни за дейността на Дружеството, е представено в раздел ОСНОВНИ РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНО ДРУЖЕСТВОТО от доклада за дейността.

Информационна система и свързаните с нея бизнес процеси, съществени за финансовото отчитане и комуникацията

Информационната система, съществена за целите на финансовото отчитане, която включва счетоводната система, се състои от процедури и документация, разработени и установени с цел:

- инициране, отразяване, обработка и отчитане на сделки и операции на Дружеството (както и събития и условия) и поддържане на отчетност за свързаните активи, пасиви и собствен капитал;
- разрешаване на проблеми с неправилна обработка на сделки и операции, като например, автоматизирани файлове за неуточнени позиции на информация и процедури, следвани за своевременно коригиране на задържаните неуточнени позиции;
- обработка и отчитане на случаи на заобикаляне на системите или преодоляване на контролите;
- прехвърляне на информацията от системите за обработка на сделките и операциите в главната книга;
- обхващане на информация, съществена за финансовото отчитане на събития и условия, различни от сделки и операции, като например амортизация на

материални и нематериални активи и промени в събираемостта на вземанията; и гарантиране, че изискваната за оповестяване от приложимата обща рамка за финансово отчитане информация е събрана, отразена, обработена, обобщена и, че тя е подходящо отчетена във финансовия отчет.

Комуникацията от страна на Дружеството на ролите и отговорностите във финансовото отчитане и на важни въпроси, свързани с нея, включва осигуряването на разбиране за индивидуалните роли и отговорности, свързани с вътрешния контрол върху нея. Тя включва такива въпроси като например степента, в която счетоводния екип разбира по какъв начин дейностите му в информационната система за финансово отчитане, са свързани с работата на други лица и средствата за докладване на изключения към корпоративното ръководство. Комуникацията се осъществява въз основа въз основа на правила за финансово отчитане. Откритите канали за комуникация помагат за гарантиране, че изключенията се докладват и за тях се предприемат действия.

Текущо наблюдение на контролите

Текущото наблюдение на контролите е процес за оценка на ефективността на резултатите от функционирането на вътрешния контрол във времето. То включва своевременна оценка на ефективността на контролите и предприемане на необходимите оздравителни действия. СД извършва текущо наблюдение на контролите чрез текущи дейности, отделни оценки или комбинация от двете. Текущите дейности по наблюдение често са вградени в нормалните повтарящи се дейности на Дружеството и включват регулярни управленски и надзорни дейности.

5. Информация по член 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане

5.1. Информация по член 10, параграф 1, буква "в" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане - значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални

**структури и кръстосани акционерни участия) по смисъла на член 85 от
Директива 2001/34/ЕО**

Към 31.12.2022 г. „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс“ ООД притежава пряко 100 % от капитала и от правата на глас в Дружеството, а именно 7 900 000 бр. акции.

Прекият акционер в Дружеството „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс“ ООД е част от групата БПД притежавана от регистрираното в Люксембург „Хифа Холдинг“ С.А Р.Л, което контролира 100% от капитала му, като притежава пряко 76.62% и 23.38% непряко чрез „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс 8“ ЕООД. Крайният собственик на „Хифа Холдинг“ С.А Р.Л. е физическото лице г-н Джоузеф Чарлс Люис, с 97% непряк контрол.

**5.2. Информация по член 10, параграф 1, буква "г" от Директива 2004/25/ЕО
на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно
предложенията за поглъщане - притежателите на всички ценни книжа със
специални права на контрол и описание на тези права**

Дружеството няма акционери със специални контролни права.

**5.3. Информация по член 10, параграф 1, буква "е" от Директива 2004/25/ЕО
на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно
предложенията за поглъщане - всички ограничения върху правата на глас,
като например ограничения върху правата на глас на притежателите на
определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на
правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с
дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са
отделени от притежаването на ценните книжа**

Не съществуват ограничения върху правата на глас на акционерите на Дружеството. Съгласно Устава на Дружеството, правото на глас в ОСА се упражнява от лицата, вписани в регистрите на ЦД като акционери 14 дни преди датата на ОСА. Акционерите на Дружеството участват в ОСА лично или чрез законен представител, или пълномощник, упълномощен с изрично писмено нотариално заверено пълномощно, отговарящо на изискванията, предвидени в чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК. За участие в ОСА трябва да се легитимират с предвидените в закона, Устава и поканата за ОСА документи,

удостоверяващ тяхната самоличност и представителна власт и да се регистрират от Мандатната комисия в списъка на присъстващите акционери преди началния час на заседанието на ОСА.

5.4. Информация по член 10, параграф 1, буква "з" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане - правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета и внасянето на изменения в учредителния договор

Член на СД може да бъде дееспособно физическо лице и юридическото лице, което отговаря на изискванията на закона и притежаване необходимата професионална квалификация във връзка с дейността на дружеството. Съгласно Устава на Дружеството, ОСА на Дружеството избира и освобождава членовете на СД и определя тяхното възнаграждение, тантиеми и гаранцията за управлението им, в съответствие с изискванията на закона. Членовете на СД следва да имат висше образование и да не са:

- осъждани за умишлено престъпление от общ характер;
- обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорени съдружници в търговско дружество и не се намират в производство за обявяване в несъстоятелност;
- били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, при останали неудовлетворени кредитори;
- лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност;
- съпрузи или роднини до трета степен включително, по права или по съребрена линия на друг член на СД или член на управителен или контролен орган на Обслужващото дружество.

Най-малко една трета от членовете на СД следва да бъдат независими лица. Независимият член на СД не може да бъде:

- служител в Дружеството;

- акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица най-малко 25 (двадесет и пет) процента от гласовете в ОСА или е свързано с Дружеството лице;
- лице, което е в трайни търговски отношения с Дружеството;
- член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице по т. 2 и 3;
- свързано лице с друг член на управителен или контролен орган на Дружеството.

Всеки от членовете на СД може да бъде освободен от ОСА и предсрочно при възникнала невъзможност да отговаря на общите и специални изисквания на нормативните катове, както и в случаите на причиняване на загуби и пропуснати ползи за Дружеството или са сериозно засегнати интересите на Дружеството.

Изменения и допълнение в Устава на Дружеството се приемат от ОСА.

5.5. Информация по член 10, параграф 1, буква "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане - правомощия на членовете на съвета, и по-специално правото да се емитират или изкупуват обратно акции

Дружеството се управлява и представлява от СД. СД възлага изпълнението на своите решения и осъществяването на функциите по оперативното управление на Дружеството на Изпълнителен директор. СД овластява Изпълнителния директор да представляват Дружеството. Овластяването може да бъде оттеглено по всяко време.

6. Състав и функциониране на административните, управителните и надзорните органи на „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АДСИЦ и техните комитети

Дружеството има едностепенна система на управление. Дружеството се управлява и представлява от СД. Към 31.12.2022 г. СД на Дружеството е в следния състав:

- Павел Петров Бандилов
- Илиян Лозанов Йорданов
- Бойко Христов Бойков

СД на Дружеството приема правилник за дейността си. СД се събира на редовни заседания, определени в „Правилника за работа на Съвета на директорите“, и на извънредни заседания, свикани от Председателя. Всеки член на СД може да поиска от Председателя да свика заседание за обсъждане на отделни въпроси. В този случай, Председателят е длъжен да свика заседание, като изпрати уведомления да членовете на СД в тридневен срок преди датата на заседанието, освен ако с оглед спешността на въпроса не се налага заседанието да бъде свикано в по-кратък срок. В уведомлението за свикване на заседание задължително се посочва мястото, датата, часа на заседанието и предложени дневен ред. СД може да взема решения, ако присъстват повече от половината от общия брой на членовете му лично или представлявани от друг член на СД, с изрично пълномощно. Никой присъстващ не може да представлява повече от един отсъстващ. СД може да взема решения и неприсъствено, в случай че всички членове на СД са заявили писмено съгласието си за решението, в протокол за решение, подписан от тях. Решенията на СД се взимат с обикновено мнозинство от присъстващите членове, освен в случаите, когато законът или уставът предвиждат по-голямо мнозинство за приемането на определени решения. За решенията на СД се водят протоколи, които се подписват от всички членове, присъствали на заседанието.

7. Описание на политиката на многообразие, прилагана по отношение на административните, управителните и надзорните органи на „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АДСИЦ във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит, целите на тази политика на многообразие, начинът на приложението ѝ и резултатите през отчетния период; когато не се прилага такава политика, декларацията съдържа обяснение относно причините за това

Съгласно разпоредбата на чл. 100н, ал. 12 от ЗППЦК, изискванията на чл. 100н, ал. 8, т. 6 относно описание на политиката на многообразие, прилагана по отношение на административните, управителните и надзорните органи на Дружеството във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит, целите на тази политика на многообразие, начинът на приложението ѝ и резултатите през отчетния период не се прилагат за малките и средните предприятия.

БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ

ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ СЪГЛАСНО ИЗИСКВАНЕТО НА РАЗПОРЕДБИТЕ НА ЧЛ. 100Н, АЛ. 7, Т. 1 ОТ ЗПЦК

Тъй като Дружеството не попада в категорията на големи предприятия съгласно чл. 19 от ЗС, същото не прилага политика на многообразие.

Павел Бандилов, Изпълнителен директор

на „БПД Индустириален Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ

БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ**СПРАВКА ПО ЧЛ. 31, АЛ. 3 ОТ ЗДСИЦДС
ЗА ПРЕОБРАЗУВАНЕ НА ФИНАНСОВИЯ РЕЗУЛТАТ ПО РЕДА НА ЧЛ. 29, АЛ. 3.****СПРАВКА
по чл. 31, ал. 3 от ЗДСИЦДС
за преобразуване на финансовия резултат по реда на чл. 29, ал. 3.**

Данни за отчетния период	
Начална дата:	01 януари 2022 г.
Крайна дата:	31 декември 2022 г.
Дата на съставяне:	06 февруари 2023 г.
Данни за лицето	
Наименование на лицето:	БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ
Тип лице:	АДСИЦ
ЕИК:	203645531
Представяващ/и:	Павел Бандилов
Начин на представяване:	
Адрес на управление:	ГР. СОФИЯ, УЛ. ФИЛИП КУТЕВ БЛ.1 ЕТ.2
Адрес за кореспонденция:	ГР. СОФИЯ, УЛ. ФИЛИП КУТЕВ БЛ.1 ЕТ.2
Телефон:	+359 (0)2 8681374
Факс:	
E-mail:	iro@bpdplc.com
Уеб сайт:	bpdreit.com
Медия:	-
Съставител на отчета:	ЕЛЕНА ЛАЗАРОВА
Длъжност на съставителя:	ГЛАВЕН СЧЕТОВОДИТЕЛ

БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ

СПРАВКА ПО ЧЛ. 31, АЛ. 3 ОТ ЗДСИЦДС

СПРАВКА по чл. 31, ал. 3 от ЗДСИЦДС

за преобразуване на финансовия резултат по реда на чл. 29, ал. 3 по образец, определен от Заместник-председателя на КФН, ръководещ управление "Надзор на инвестиционната дейност".

Нормативно изискване	Финансов резултат на БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ. АДСИЦ за периода: 01-01-2022 г. – 31-12-2022 г.	Стойност в лева
	счетоводна печалба	2 816 126,97 лв.
	счетоводна загуба	
чл. 29, ал. 3, т. 1 от ЗДСИЦДС	Увеличен/намален с разходите/приходите от последващи оценки на недвижими имоти;	
	увеличение	
	намаление	(521 226,28) лв.
чл. 29, ал. 3, т. 2 от ЗДСИЦДС	Увеличен/намален със загубите/печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти;	
	увеличение	
	намаление	(1 071 216,80) лв
чл. 29, ал. 3, т. 3 от ЗДСИЦДС	Увеличен/намален в годината на прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти с положителната/отрицателната разлика между:	
	а) продажната цена на недвижимия имот	
	увеличение	1 877 596,80 лв
	намаление	
	б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му стойност	
	увеличение	
	намаление	(650 000) лв
чл. 29, ал. 3, т. 4 от ЗДСИЦДС	Увеличен/намален със загубите/печалбите от продажби, отчетени в годината на сключване на договори за финансов лизинг;	
	увеличение	
	намаление	
чл. 29, ал. 3, т. 5 от ЗДСИЦДС	Увеличен/намален в годината на изтичане на срока на договора за финансов лизинг с положителната/отрицателната разлика между:	
	а) прихода от продажбата на недвижимия имот, вписан в началото на срока на договора за финансов лизинг;	
	увеличение	
	намаление	
	б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му стойност;	
	увеличение	
	намаление	
чл. 29, ал. 3, т. 6 от ЗДСИЦДС	Намален в годината на извършването им с плащанията за лихви по дългови ценни книжа по чл. 26, ал. 2, т. 1 от ЗДСИЦДС и по банкови кредити по чл. 26, ал. 2, т. 2 от ЗДСИЦДС, невключени в отчета за всеобхватния доход;	
чл. 29, ал. 3, т. 7 от ЗДСИЦДС	Намален в годината на извършването им с плащанията за погасяване на главници по дългови ценни книжа по чл. 26, ал. 2, т. 1 от ЗДСИЦДС и по банкови кредити по чл. 26, ал. 2, т. 2 от ЗДСИЦДС;	
	Сума за разпределяне на дивидент;	2 451 280,69 лв.

БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ

СПРАВКА ПО ЧЛ. 31, АЛ. 3 ОТ ЗДСИЦДС

	Годишен дивидент - не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година, определена по реда на ал. 3 и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон.	2 206 152,62 лв.
	Чиста стойност на имуществото по чл. 247а, ал. 1 от Търговския закон;	11 422 811,86 лв.
	Капитала на дружеството, фонд "Резервен" и другите фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав съгласно чл. 247а, ал. 1 от Търговския закон;	7 900 000,00 лв.
чл. 247а, ал. 3 от ТЗ	Коригиран размер на годишния дивидент, в съответствие с чл. 247а, ал. 3 от Търговския закон: <i>Плащанията на дивидент се извършват до размера на печалбата за съответната година, неразпределената печалба от минали години, частта от фонд "Резервен" и другите фондове на дружеството, надхвърляща определения от закона или устава минимум, намален с непокритите загуби от предходни години, и отчисленията за фонд "Резервен" и другите фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав.</i>	2 206 152,62 лв.

Елена Лазарова, Съставител на финансовия отчет

на „БПД Индустириален Фонд за Недвижими Имоти" АДСИЦ

Павел Бандилов, Изпълнителен директор

на „БПД Индустириален Фонд за Недвижими Имоти" АДСИЦ