ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

НА

“ИНДУСТРИАЛНИ ТЕРЕНИ И СКЛАДОВЕ” ЕАД,

ЗА 2021 ГОДИНА

Настоящият Доклад за дейността е изготвен в съответствие с разпоредбите на чл. 39 от Закона за счетоводство и Националните счетоводни стандарти.

Във връзка с приключване на финансовата 2021 година, предоставяме на вниманието Ви, информация за финансовото и икономическо състояние на дружеството към 31.12.2021 година.

1. Информация за дружеството:

Фирмата на дружеството е "Индустриални терени и складове", а правната му форма е Еднолично Акционерно Дружество - в съкращение ИТС ЕАД.

„Индустриални терени и складове" ЕАД е дъщерно дружество на „Национална Компания Индустриални Зони" /НКИЗ/ ЕАД и подпомага дейността на НКИЗ ЕАД в подкрепа привличането на инвестиции в Република България. Като част от системата на НКИЗ целта на „Индустриални терени и складове" ЕАД е да допринася за създаването на добри условия за българските и чуждестранни инвеститори, както и да осъществява пряк икономически ефект – реализиране на приходи чрез изграждане бизнесинфраструктура - нови и експлоатация на съществуващи, предоставяне под наем или за продажба на складове, индустриални халета и други бизнес помещения и терени в индустриални и логистични бази на български и чужди компании за реализиране на инвестиционните им намерения и проекти. По решение на съвета на директорите на Национална компания Индустриална зони ЕАД „Индустриални терени и складове" ЕАД е регистрирана в Търговския регистър през юли 2009 г. първоначално с наименованието „Варна Запад Индустриална Зона" /ВЗИЗ/ ЕАД с адрес на управление гр. София, ул. „Ангел Кънчев" №1. „ИТС" ЕАД е учредено като еднолично акционерно дружество по ТЗ с едноличен собственик на капитала – Национална компания индустриални зони ЕАД, с предмет на дейност: Изграждане, управление и развитие на индустриални зони, отдаване под наем и продажба на дълготрайни активи, консултантска, комисионна, рекламна, маркетингова дейност, представителство и посредничество. Едноличният собственик на капитала на ИТС ЕАД – „Национална компания индустриални зони" ЕАД е специализирана в проектиране и развитие на индустриални, икономически и свободни зони, управление на индустриални паркове и предоставяне на индустриални терени за продажба и на комплексни услуги на инвеститорите, създаване на благоприятни условия за инвеститорите. Допреди три години дружеството не реализира същинската си дейност, тъй като не разполага с активи – имоти, върху които да се развиват индустриална зона или друга бизнес инфраструктура, за предоставяне в подкрепа на инвеститорите. Терените, предвидени за изграждане на индустриална зона в регион Варна – на територията на община Суворово, не бяха апортирани от страна на НКИЗ в капитала на „ВЗИЗ" ЕАД, за да се стартира проекта.

Към момента в активите на „Индустриални терени и складове" е Индустриална зона Свиленград. Същата бе апортирана в дружеството в края на 2019 г. с решение на Съвета на директорите на Едноличния собственик на капитала НКИЗ ЕАД, като се извърши процедура по вливане на „Индустриална зона Свиленград" ЕАД с всичките й активи в „Индустриални терени и складове" ЕАД, чието наименование към октомври 2019 г. бе Варна Запад Индустриална зона ЕАД. Зоната в Свиленград е с обща площ 70.139 квадратни метра. На територията й са разположени складови халета с обща площ около 4000 кв. м, нафтопункт, неработещ и амортизиран кафе-ресторант, покрити и открити паркинги за автомобили, административни помещения. Зоната в Свиленград има стратегическо географско положение на две граници - на 1 км от Гърция и на 14 километра от Турция.

Освен вливането на дружество „Индустриална зона Свиленград", в актуалното състояние на дружеството другата съществена промяна е реализирана на 31.10.2019 г., когато в Търговския регистър е вписано решение на Съвета на директорите на „Национална компания индустриални зони" ЕАД, Протокол №49/11.10.2019 г., наименованието на дружеството „Варна Запад индустриална зона" ЕАД да се измени, като новото име на дружеството се определя на „Индустриални терени и складове" ЕАД със седалище и адрес на управление: гр. Свиленград, п.к. 6500. С решение на ЕСК /едноличния собственик на капитала/ през Октомври 2019 г. е приет нов Устав на Индустриални терени и складове ЕАД, бивше наименование „Варна Запад Индустриална зона" ЕАД, който отмени стария Устав на дружеството. Съгласно новия Устав се изменя предмета на дейност на дружеството, като същият придобива следната редакция: Управление на индустриални терени и складове, товарене, разтоварване и транспортно обработване на необмитени стоки, които се внасят с предназначение за износ; складиране и съхранение на внесени необмитени стоки за износ /сортиране, маркиране, пакетиране, разфасоване и други/; представителство и посредничество; организиране производство на стоки и извършване на услуги, предназначени за износ; транспортна дейност, зареждане на транспортни средства, които извършват международни превози, отдаване под наем и/или продажба на дълготрайни активи, общо управление на терените и зоната в Свиленград с цел получаване на печалба от предоставяните обслужващи дейности, консултантска, както и всякаква друга производствена и търговска дейност, за която няма изрична законова забрана.

През отчетния период, а именно 2021 г., в актуалното състояние на дружеството са реализирани три изменения, след съответните решения на ЕСК, касаещи намаляване на капитала на дружеството, промяна на седалището и на устава на „Индустриални терени и складове" ЕАД.

През октомври 2021 г. с решение на едноличния собственик на капитала „Национална компания индустриални зони" ЕАД - Протокол №28/18.10.21 г. на Съвета на директорите на НКИЗ ЕАД, са променени уставът и седалището на „Индустриални терени и складове" ЕАД. Съгласно Протокола СД на НКИЗ ЕАД „Приема нов Устав на ИТС ЕАД, както е представен към настоящия протокол, който отменя стария Устав на дружеството. Изменя се седалището и адреса на управление на дружеството, като новият адрес е гр. Божурище, Индустриален парк София-Божурище, ул. В. Петров №8". Вписването на новия Устав и седалище и адреса на управление на „Индустриални терени и складове" ЕАД по партидата на дружеството в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел е извършено на 28.10.21 г.

Капиталът на „Индустриални терени и складове" ЕАД е в размер на 4 000 000 /четири милиона/ лева към 31.12.2020 г., разпределен в 4 000 000 поименни акции, които са 100% собственост на „Национална компания Индустриални зони" ЕАД. Съществена промяна в капитала на дружеството е реализирана в началото на 2021 г., след като още на 08.12.2020 г. в ИТС ЕАД е входирано писмо от едноличния собственик НКИЗ ЕАД с решение на СД на ЕСК за намаляване на капитала с 6 млн. лева, като бяха предприети действия за изпълнение решението на НКИЗ ЕАД. В първото тримесечие на 2021 г. бе реализирана напълно процедурата по намаляване на капитала на дружеството ИТС ЕАД след решението на ЕСК. На основание чл. 199 във връзка с чл. 219 ал. 2 и член 232 а от Търговския закон едноличният собственик на капитала НКИЗ ЕАД взе решение за намаляване на капитала на ИТС ЕАД от 10 млн. лв. на 4 млн. лв. Начинът на намаляване на капитала е чрез обезсилване на 6000000 поименни акции с номинална стойност 1 лв. Решението от СД на НКИЗ ЕАД - Едноличен собственик на капитала на ИТС ЕАД, е обективирано с Протокол №39/3.07.2015 г. и Протокол № 3/17.12.2020 г.. След анализ на

корпоративни актове и подготовка на необходимите документи за вписване на обстоятелство по намаляване на капитала на „Индустриални терени и складове" ЕАД в ТРРЮЛНЦ, екипът на ИТС ЕАД предприе и реализира необходимите действия за намаляване на капитала на дружеството „Индустриални терени и складове" ЕАД с 6 млн. лева и през м. януари 2021 г. средства от банковите сметки на ИТС ЕАД в размер на 6 000 000 лева бяха преведени по банкова сметка на „Национална компания Индустриални зони" ЕАД.

В изпълнение на решението на ЕСК съветът на директорите на ИТС ЕАД взе решение за суспендиране на 6 000 000 /шест милиона/ броя поименни акции с номинална стойност 1 /един/ лев, всяка една собственост на едноличния собственик на капитала – „НКИЗ" ЕАД, за кадуциране на 1 /едно/ временно удостоверение: Временно удостоверение №1 от 04.07.2009г. на стойност 10 000 000 /десет милиона/ броя поименни акции от капитала на дружеството в размер на 10 000 000 /десет милиона/ лева, с номера от №1 до №10 000 000, с номинална стойност от 1 /един/ лев всяка една от тях, представляващо целият капитал на „Индустриални терени и складове" ЕАД, както и решение за издаване на 1 /едно/ временно удостоверение: Временно удостоверение на стойност 4 000 000 /четири милиона/ броя поименни акции от капитала на дружеството в размер на 4 000 000 /четири милиона/ лева, с номинална стойност от 1 /един/ лев всяка една от тях, представляващо капитала на „Индустриални терени и складове" ЕАД, след вписване на намаляването му в Търговския регистър.

Съгласно решенията на СД на НКИЗ и на ИТС ЕАД във връзка с изпълнение решението на ЕСК за намаляване на капитала, по Протокол 6/22.12.2020 г., на изпълнителния директор бе възложено да преведе сумата от 6 000 000 /шест милиона/ лева по сметка, посочена от едноличния собственик на капитала. На 14.01.2021 г. след вписването на намаляването на капитала в Търговския регистър до ИТС ЕАД бе изпратено писмо от изпълнителния директор на НКИЗ ЕАД, в което се посочва банковата сметка, по която да се преведат 6 млн. лева на Едноличния собственик на капитала. Прехвърлянето на средствата ограничи значително финансовите възможности за реализиране на инвестициите в двете бази на ИТС ЕАД, като в особено голяма степен възпрепятства реализирането на проекта за складово-индустриална база в Индустриален парк София-Божурище. Предвид необходимостта от перманентни дейности за поддръжка на зона Свиленград и договорните ангажименти с наематели, инвеститори, развиващи дейност в базата, ограничените налични финансови средства приоритетно се разходват зоната в Свиленград. Проблемът с финансирането на проекта София-Запад, настъпващ след предаването на 90 процента от наличните средства на ЕСК, е поставен пред ръководството на НКИЗ ЕАД.

Едноличен собственик на капитала към 31.12.2021 година е „Национална компания Индустриални зони" ЕАД:

	Брой	%
1. **„Национална компания индустриални зони" ЕАД**	**4 000 000**	**100**
О Б Щ О	**4 000 000**	**100**

Дружеството не притежава клонове или други звена на самостоятелна издръжка.

2. Преглед и резултати от дейността:

Съгласно устава основната дейност на дружеството е: „управление на индустриални терени и складове, товарене, разтоварване и транспортно обработване на необмитени стоки, които се внасят с предназначение за износ; складиране и съхранение на внесени необмитени стоки за износ /сортиране, маркиране, пакетиране, разфасоване и други/; представителство и посредничество; организиране производство на стоки и извършване на услуги, предназначени за износ; транспортна дейност, зареждане на транспортни средства, които извършват международни превози, отдаване под наем и/или продажба на дълготрайни активи, общо управление на терените и зоната в Свиленград с цел получаване на печалба от предоставяните обслужващи дейности, консултантска, както и всякаква друга производствена и търговска дейност, за която няма изрична законова забрана." Водещите задачи на „Индустриални терени и складове" ЕАД са свързани със създаване и управление на бизнес инфраструктура като складово-производствените бази за отдаване под наем на потенциални инвеститори от страна и чужбина и малкия и средния бизнес с цел развиване на предприемачеството. Подходящата техническа и промишлена инфраструктура, обособена в индустриално логистични хъбове, има положително въздействие върху процеса на привличане на български чуждестранни инвестиции, насърчаване на развитието на малкия и средния бизнес, представляващ гръбнака на икономиката. Производствено-логистичните хъбове концентрират в себе си финансови, производствени и човешки ресурси и се отличават с организирано управление за разлика от обикновена концентрация на предприятия в един район по случаен начин и подпомагат развитието на общности на производители, създаването на нови работни места, развитието на МСП, нарастването на конкурентоспособността на предприятията и новите инвестиции в регионите.

През 2021 година „Индустриални терени и складове" ЕАД е собственик на недвижими имоти – активи, които стопанисва и развива, в две местоположения – в София – терен в Индустриален парк Божурище, и в Свиленград – Индустриална зона Свиленград:

- Базата на ИТС ЕАД в Свиленград е икономическа зона с територия от около 70 декара, включваща производствено-складови помещения, нафтопункт, офиси и свободни терени за отдаване под наем или продажба
- „Индустриални терени и складове" ЕАД притежава терен от 11 декара на територията на Индустриален парк София-Божурище, закупен чрез нотариална сделка с едноличния собственик на капитала, и предвиден за изграждане на логистично-индустриална база с обекти за отдаване под наем.

Активна дейност ИТС ЕАД започва да развива преди три години - след придобиването на терена в индустриалния парк в Божурище и след вливането на индустриална зона Свиленград. Дотогава дружеството не притежава дълготрайни материални активи, върху които да развива индустриална зона или производствено-логистична база.

Индустриална зона Свиленград – бившата свободна зона в града, е основният проект, който се управлява и развива от „Индустриални терени и складове" ЕАД. Зоната постъпи в активите на ИТС ЕАД през октомври 2019 г. - с решение на Съвета на директорите на едноличния собственик на капитала - НКИЗ ЕАД, се извърши процедура по вливане на „Индустриална зона Свиленград" ЕАД в „Индустриални терени и складове" ЕАД /тогавашно наименование Варна Запад индустриална зона ЕАД/. Процедурата се

реализира на базата на Протокол №41/19.06.2019 г. на СД на „Национална компания индустриални зони" ЕАД, съгласно който „Индустриална зона Свиленград" ЕАД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 126009541, със седалище и адрес на управление: област Хасково, гр. Свиленград 6500, /преобразуващо се дружество/ се преобразува, като се влива във „Варна Запад Индустриална зона" ЕАД, гр. София, вписано в ТР с ЕИК 200767512, със седалище и адрес на управление: област София. От датата на вписване на вливането, „Индустриална зона Свиленград" ЕАД се заличава и „Индустриални терени и складове" ЕАД стана негов универсален правоприемник, а всички активи и пасиви по тяхната балансова стойност, отразени в заключителния баланс на преобразуващото се дружество, преминаха към приемащото дружество.

Базата на ИТС ЕАД в Свиленград е с обща площ над седемдесет декара, като на територията й са разположени складови и производствени халета, повечето от които отдадени под наем на български и чуждестранни фирми, нафтопункт, кафе-ресторант, паркинги за автомобили и за камиони, административни помещения. Налични са открити площи, подходящи за предлагане на инвеститори за изграждане на фирмени индустриално-логистични обекти. Зоната в Свиленград има стратегическо географско положение на две граници - на 1 км от Гърция и на 14 км от Турция. При вливането на зоната в ИТС ЕАД всички обекти и инфраструктура са в изключително амортизирано състояние и се нуждаят от модернизация и ремонти. През 2021 година са стартирани и реализирани значителни дейности в посока реновация на складове и изграждане на ВиК и противопожарна инфраструктура, основно със съфинансиране по проект, спечелен по програма „Условия на труд" към Министерство на труда и социалната политика.

Основна дейност на влятата към ИТС ЕАД зона Свиленград е отдаване под наем на открити и закрити площи, претегляне, товарене и разтоварване на стоки и товари. По сключени договори към края на 2021 г. под наем са отдадени и формират приходи общо шест обекта - пет складово-производствени халета и части от тях, и Нафтопункт. Наематели на складовите помещения са дъщерни дружества на турски компании, регистрирани у нас, а на нафтопункта – българска компания. Въпреки недоброто състояние на имотите и пандемичната обстановка ИТС ЕАД продължава да формира приходи от договори за наем и да привлича инвеститори в България.

След проведени редица срещи с потенциални инвеститори през 2021 г. „Индустриални терени и складове" ЕАД проведе пет публични конкурсни процедури на основание на основание чл.29, ал.3 от Правилника за прилагане на Закона за публичните предприятия – три за отдаване под наем на призводствено-складови помещения и две за продажба на движимо имущество, излязло от употреба и морално остаряло. В резултат на усилията „Индустриални терени и складове" ЕАД подписа три нови договора за отдаване под наем с клиенти на обща стойност 5 955,00 лв без ДДС месечно. Новите инвеститори, привлечени от дружеството през м.г. са „Булуей Ентърпрайз" ООД, „Астед текнолоджи" ООД и „Атеко Глобал" ООД.

„Булуей Ентърпрайз" ООД е производител на изкуствени кожи, който спечели обявена през април процедура по ЗПП за отдаване на склад 11 под наем. След решение на ЕСК договорът бе сключен през май 2021 г. След проведени поредица от срещи с потенциални инвеститори бяха организирани още две конкурсни процедури по Закона за публичните предприятия и съгласно изискванията на ППЗПП за отдаване под наем на складово-производствени халета в зоната в Свиленград през второто полугодие. След реализиране на първата процедура за част от Склад 5 бе подписан нов договор за наем с

турската компания – „АСТЕД ТЕКНОЛОДЖИ" ООД, занимаваща се с рециклиране, асемблиране, складиране и търговия с компютърните системи и части за тях. Във връзка с преобразуване на помещението, което от „Астед Текнолоджи", от складово в подходящо за производствени дейности бе направено допълнително ел.захранване с отделно табло и контролен електромер за наетата част. За да се превърне складовото хале в подходящо за производствена дейност бе направена връзка с канализация за изграждане на самостоятелни санитарни помещения вътре в халето. През декември ИТС ЕАД привлече в България интересен инвеститор от Турция. След проведена конкурсна процедура бе сключен договор за наем на склад с „Атеко Глобал" ООД – дъщерно дружество в България на „Атеко Индъстри"-Турция, която произвежда и монтира танкове за съхранение на петрол и петролни продукти, както и за съхранение на вода. Турската компания има представителства в Канада и Великобритания, а България е третата страна, в която стъпва извън Турция. Останалите договори, които формират приходи от наеми на територията на индустриалната зона в Свиленград, са за Нафтопункта с българската компания „Шипка Ойл", за складово-производствени помещения – с клон на тайванска компания „Тайбул Ентърпрайс", и с турската компания „ЕАС Алуминиум" – производител на алуминиеви профили. Във връзка с негативната ситуация с коронавируса и затрудненията на бизнеса и невъзможността на тайванското ръководство на „Тайбул Ентърпрайс" да пътува до България бе подписано споразумение за съвместна работа с партньор на фирмата.

Въпреки пандемичната обстановка през годината екипът на ИТС проведе редица срещи и разговори с потенциални инвеститори, като три от тях приключиха със сключване на договори, а с част от останалите преговорите продължават. Сред потенциалните инвеститори, посетили зоната в Свиленград, са представители на редица логистични компании от Турция и България, търговски компании, производствени компании от леката промишленост и от машиностроенето и др. Интерес към зоната за наемане на производствено-складово хале бе проявен от представители на Ипекйол-Турция, чрез Бейназ Закир – представител на консултанска фирма, от турския предприемач Мехмед Мехмед, nonwovenbag - за закупуване на открити площи за построяване на цех за производство на хартиени торбички, от фирма МЕГА ТРАНС 1" ЕООД за складиране на стоки /гипсокартон/, от "Булуей ентърпрайз"ООД, от турската компания „Неро Индъстрис" – за изграждане на високотехнологичен комплекс за тестване на автомобилна, авиационна, бяла и черна битова техника, от Исмаил Чилик - партньор на фирми, занимаващи се с производство на ел. материали и оборудване, от Али Уйген - "Астед текноложи"ООД, от „Атеко Глобал" ООД - производител на танкове за съхранение на петрол, и др. Проведени бяха и доста срещи с представители на български фирми и предприемачи като Петър Димов - търговия с пелети, Атанас Стефанов - за цех за боядисване на леки автомобили, Веселин Коев - за наемане на помещение за цех за производство на мрежи за огради, и др.

Заради проявения интерес за закупуване на свободни терени от зоната от страна на инвеститори, проявяващи интерес за изграждане на техни производствено-логистични обекти, са стартирани проучвания за дейности за разделяне на поземления имот на зоната с цел изготвяне на проекто-изменение в кадастрална карта и оформяне на обособени имоти за осигуряване на възможности за продажба на терени от зоната за развитие на инвеститорски проекти. При направена инвентаризация в зона Свиленград след вливането на дружеството „Индустриална зона Свиленград" ЕАД в ИТС ЕАД бе установено, че така описаните имоти в съществуващия Нотариален акт на зоната в Свиленград се разминават с данните в Кадастъра и с фактическото състояние. Предприети бяха действия с цел актуализиране на данните в Кадастъра и изготвяне на актуален Нотариален акт. Фирма „Геокад-ТТ" ЕООД извърши геодезическо заснемане на обект „Индустриална зона Свиленград", на базата на

което се процедира коригиране на данните пред съответните институции - изменение на кадастрална карта и кадастрални регистри, издаване на нови скици и подаване на актуална декларация за имотите в Териториална данъчна дирекция. След изготвяне на необходимите документи и подаване на необходимите заявления бе направена актуализация на данните в Кадастъра и и ИТС ЕАД се сдоби с нова актуална скица на база Свиленград с №15-792809-30.08.2020 г. на поземлен имот с идентификатор 65677.580.180 с актуални размери и предназначения на сградите в зоната, а на 30.12.2020 г. в Агенцията по вписванията бе вписан новият Нотариален акт №183 , томIV,рег.№7347 , дело №541/2020г.

Индустриална зона Свиленград, представляваща комплекс от складове и производствени халета за отдаване под наем на инвеститорите, постъпи в активите на ИТС ЕАД с изключително амортизирана промишлено-складова и техническа инфраструктура. Като цяло необходимо подобряване на материалната база изисква мащабни финансови ресурси, с които дружеството не разполага след намаляването на капитала, реализирано от ЕСК, и прехвърлянето на наличните 6 000 000 лв. по сметки на НКИЗ ЕАД. Складовите и офис помещения в зоната са амортизирани, належащи са реконструкции с цел създаване на атрактивност за потенциални наематели. От ремонти и доизграждане се нуждае и вътрешната инфраструктура в зоната. В тази връзка екипът предприе действия за търсене на финансиране по проекти, като бяха направени проучвания за финансиране на част от належащите дейности по различни програми, като бе идентифицирана възможност по Фонд „Условия на труд" към МТСП.

Още през 2020 г. бяха реализирани необходимите дейности по изготвяне и съгласуване на проект и процедиране на разрешително за рехабилитация - ремонт и доизграждане на водопровод и противопожарни системи по предписание на РСПБЗН в база Свиленград. Изготвено бе техническо задание за необходимите ВиК и противопожарни системи, като належащият ремонт и доизграждане на ВиК-инфраструктурата в зона Свиленград е във връзка и с проверка от МВР, РС „Пожарна безопасност и защита на населението"-Свиленград, и установените несъответствия. Реализирано бе проектиране за основен ремонт на водопровода, като след задължителните съгласувателни процедури и оценка на надзора с проектната документация за „Основен ремонт на площадков водопровод за питейни и противопожарни нужди на „ИТС"ЕАД" – база Свиленград в ПИ с идентификатор 65677.580.180 по ККР на гр. Свиленград", бе процедирано и получено разрешително за строеж от община Свиленград.

Както бе посочено по-горе, зоната в Свиленград постъпи в лошо състояние в активите на ИТС, като по-голямата част от работните помещения и складовете, представляващи стоманобетонни конструкции, от построяването им преди 27 г. до момента не бяха извършвани ремонтни дейности. По отношение на ключовата инфраструктура основният проблем бе липсата на водозахранване и функционираща водопроводна мрежа на територията на зоната, тъй като площадковият водопровод бе компрометиран и неработещ от над 10 г. поради корозия на металните тръби, от които е изграден. Липсата на действаща водопроводна мрежа в база Свиленград и водозахранване на складовете на първо място възпрепятстваха възможностите за предоставяне на добри условия на инвеститорите, като същевременно това създаваше опасност за функционирането на зоната поради липсата на вода за пожарогасене, което е констатирано още през май 2018 г. след извършена проверка от Регионалната служба за Пожарна безопасност и защита на населението към МВР –Хасково.

За подобряване на базата в Свиленград и за осигуряване на допълнителни финансови средства за целта, включително за ремонт на площадковия водопровод и осигуряване на пожарогасене, както и след подробен анализ на допустимите дейности и условия за

кандидатстване, изпълнителният директор предложи и СД на ИТС ЕАД разреши изготвянето на необходимите проекти и документация и кандидатстване за финансиране от Фонд „Условия на труд" към Министерството на труда и социалната политика. След анализ на относимата нормативна уредба се изготвиха необходимите документи за кандидатстване по програма „Условия на труд", а през март бе подаден пълен набор от документи за кандидатстване с проект „Подобряване параметрите на работна среда в работни помещения и офиси, обособяване зона за отдих, възстановяване и доизграждане на площадков водопровод и пожарни хидранти". Същият получи одобрение и на 29.04.2021 г бе сключен договор за съфинансиране с „Фонд условия на труд" по проект "Подобряване параметрите на работната среда в работни помещения и офиси, обособяване зона за отдих, възстановяване и доизграждане на площадков водопровод и пожарни хидранти" в територията на ИТС ЕАД - база Свиленград със срок на изпълнение 11 месеца. В проекта бе включено и изпълнението на Първи етап от проект „Основен ремонт на площадков водопровод за питейни и противопожарни нужди на „ИТС"ЕАД" – база Свиленград в ПИ с идентификатор 65677.580.180 по КК на гр. Свиленград с Разрешение за строеж №23/11.3.2021г., получено от ИТС ЕАД. През юли бе приключена процедурата изцяло в електронна среда в системата на ЦАИС ЕОП за избор на изпълнител на строително-монтажни работи по проект: "Подобряване параметрите на работната среда в работни помещения и офиси, обособяване зона за отдих, възстановяване и доизграждане на площадков водопровод и пожарни хидранти". През август бяха стартирани дейности по част "Подобряване параметрите на работната среда в работни помещения и офиси, обособяване зона за отдих", като същевременно е осигурен строителен надзор по частта: "Подобряване параметрите на работната среда в работни помещения и офиси, обособяване зона за отдих, възстановяване и доизграждане на площадков водопровод и пожарни хидранти" в зона Свиленград. В края на 2021г. са приключени на 100% дейностите на строително-монтажни работи по проект: "Подобряване параметрите на работната среда в работни помещения и офиси, обособяване зона за отдих, възстановяване и доизграждане на площадков водопровод и пожарни хидранти". Реализирани са всички процедури и дейности за приключване на проекта с представяне на необходимата отчетна документация пред Фонд „Условия на труд" и за получаване на Акт 16 за водопровода съгласно всички изисквания на ЗУТ. Направени са замервания на микроклимат и осветеност и е издаден Сертификат за контрол №598/07.12.2021 г., потвърждаващ постигане на необходимите показатели в ремонтираните помещения по част: "Подобряване параметрите на работната среда в работни помещения и офиси, обособяване зона за отдих". Направено е геодезическо заснемане на новия площадков водопровод и пожарни хидранти с актуално трасе и коти на спирателни кранове и разклонения. Същият е внесен в община Свиленград за нанасяне в кадастъра. Изготвен е и заверен в община Свиленград Технически паспорт на новия площадков водопровод. На 14.12.2021г. бе проведена Държавна Приемателна Комисия и е съставен Протокол Образец 16 за обекта по част: „Възстановяване и доизграждане. на площадков водопровод и пожарни хидранти", като в резултат на проверката е издадено от РДНСК-Хасково Разрешение за ползване №ДК-07-Х-75 / 17.12.2021г.

Междувременно от екипа на ИТС ЕАД бяха извършени допълнителни ремонтни дейности в базата с цел икономисване на средства за труд реализирани от служители на ИТС ЕАД.

Екипът на ИТС ЕАД продължава да търси възможности за финансиране за развитие на двата си актива – в Свиленград и Божурище, след намаляване на финансовите средства на дружеството в резултат на промяната в капитала. С тази цел, в контекста на концепцията за развитие на промишлено-логистични хъбове и във връзка със старта на кампанията за

набиране на проектни идеи в рамките на Териториална стратегия за интегрирани мерки на Програмата Интеррег-ИПП за трансгранично сътрудничество България-Турция в края на 2021 г. бе подготвена и подадена чрез Онлайн-формата на програмата проектна идея с наименование „Transformation of the Svilengrad Industrial Zone into a modern Logistics-Industrial Hub to achieve sustainable economic growth at a key location" – „Трансформация на индустриална зона Свиленград в модерен Логистично-индустриален хъб за постигане на стабилен икономически растеж в ключовата локация". Проектите по програмата трябва да се осъществят предстоящите 7 години в трансграничния регион между Република България и Република Турция. В тази връзка е кампанията за набиране на проектни идеи, които да подкрепят изпълнението на Териториална стратегия за интегрирани мерки (ТСИМ) на програмата. С цел осигуряване партньорство с местната власт бе проведена среща с кмета Община Свиленград инж. Анастас Карчев, по време на която бе потвърдено желанието за сътрудничество и партньорство при реализацията на бъдещи съвместни проекти по Програмата за трансгранично сътрудничество, както и за всякакви инициативи, насочени към повишаване на икономическата активност в региона.

Към края на 2021 г. единственият метален склад на дружеството и част от производствено-складово хале са в невъзможност да се отдават под наем, тъй като са заети с изоставени стоки и оборудване от напуснали наематели на „Индустриална зона Свиленград". През отчетния период бяха положени усилия и два склада с изоставени материали и техника бяха освободени и дадени под наем. В един от складовете на зоната в Свиленград се съхраняват обмитени стоки по опис за краткотрайни активи, като голяма част са с изтекъл срок на годност, като въпреки това от страна на ИТС ЕАД се полагат усилия за реализацията им на българския пазар.

Успешно през 2021 г. беше приключен дългогодишният казус с некоректния наемател „Унипак Хижиен" ЕАД. При прехвърлянето на Индустриална зона Свиленград ЕАД към ИТС ЕАД бе установено, че фирмата-наемател не е плащала месеци наред задължения за наети складово-производствени помещения. От страна на ИТС ЕАД след вливането бяха предприети съществени действия – след писмени уведомления до „Унипак Хижиен" ЕООД и непогасяване на наемите, бяха заведени съдебни дела срещу дружеството и достъпът на дружеството до халето прекратен. След успешно приключване на съдебните дела в полза на ИТС ЕАД бе издадена Заповед за изпълнение №138/06.07.2020г. и наложен запор върху стоките и оборудването на дружеството, образувано бе изпълнително дело. През 2020 година и до средата на 2021 год. бяха направени частичния плащания от длъжника. Във връзка с изпълнително дело № 1477/2020 г. по описа на ЧСИ Николета Кавакова –район на действие ОС- Хасково, срещу „Унипак Хижиен" ЕООД бе организирана от съдия изпълнителя публична продан на вещите на длъжника, запорирани в склада на ИТС ЕАД - поточни линии за производство на мокри кърпички, машини за пакетиране и поставяне на капаци, компресори и др. В резултат бяха получени плащания по вземанията от Унипак Хижиен ЕООД в размер на 36 657 лв., с което към 31.12.2021 год. задължението на Унипак Хижиен ЕООД към ИТС ЕАД е погасено в пълен размер ведно с прилежащи лихви и неустойки. Взети са стопански операции относно осчетоводяване на същите, като относно лихви, неустойки и такси са ползвани данни, изискани от ЧСИ Кавакова и същите са приети като приходи от лихви и финансови приходи. С цел приключване на казуса бе изготвена молба за прекратяване на изп. д. № 1477/2020 г. срещу „Унипак Хижиен" ЕООД, както и бе подписано двуезично Споразумение между „Индустриални терени и складове" ЕАД и „Унипак – Хижиен" ЕООД, с което дружеството наемател се задължи да премахне останалите след публичната продан движими вещи от

площите, които е ползвало под наем, и складово-производственото помещение бе освободено, като част от него вече е отдадено на друг наемател.

ИТС ЕАД притежава актив - имот в Индустриален парк София-Божурище, който придоби чрез покупка от едноличния собственик на капитала - НКИЗ ЕАД. Теренът е с площ 11 257 кв. метра и беше закупен от едноличния собственик на капитала на ИТС срещу покупна цена в размер на 745 047,78 лева. В синхрон с инвестиционните и пазарни тенденции, характеризиращи се с нарастващо търсене от страна на инвеститорите на готови, изградени складове и производствени бази, с решение на Министъра на икономиката, СД на „Национална компания Индустриална зони" ЕАД и съвета на директорите на ИТС ЕАД през ноември 2018 г. дружеството сключи договор за покупка на имота в Божурище от НКИЗ ЕАД. Поземленият имот е с идентификатор 18174.60.314, находящ се в с. Гурмазово, мест. Спорното, община Божурище, област София. На терена в Божурище е предвиден проект за логистично-индустриална база „София-Запад", който включва комплекс от складови и производствени халета, бизнес-сгради и други помещения за предлагане на съпътстващи услуги в индустриалната зона, в която се намира терена. След осъществени предпроектно, геоложко и геодезическо проучвания, осигурени становища от комуналните дружества, за водо- и електроосигуряване и изготвено техническото задание, от страна на ИТС ЕАД бе реализирано проектиране на първи етап от производствено-складовите халета. Изготвена бе пълната проектна документация с всички необходими части, процедирано бе издаване на разрешително за строителство за етап 1 складове, което е получено в началото на 2020 г. от Община Божурище. Изпълнени са вече и проектните дейности на трафопост и външно елзахранване на обекта, като и след съответните съгласувателни процедури и подписани договори с „Чез Разпределение" ЕАД, още в края на 2020 г. ИТС ЕАД получи от Община Божурище Разрешение за строеж №173/22.10.2020г. за обект "Външно електрозахранване – нов БКТП 1х1600 kVA/20kV/0.4kV , с монтаж на трансформатор 630 kVA/20kV/0.4kV и кабели СрН - 20 kV за нов БКТП за I-ви етап за производствена база". Правят се предварителни проучвания за стойността на проекта за трафопост и стойността на ПЪРВИ ЕТАП - Складово хале №1 от проект „Производствена база". Дейностите СМР по трафопоста и Външното елзахранване засега са забавени до уточняване на въпроса с осигуряването на необходимите средства за инвестицията с ЕСК.

Проектът за бизнес и логистична база „София-Запад" е на терен в Индустриален парк София-Божурище, който се утвърди като един от най-големите центрове за бизнес и инвестиции в столицата на България. Реализацията на комплекса „София-Запад" тъкмо в тази зона дава възможност за гъвкав подход към очакванията на инвеститорите и удовлетворяване на изискванията на бизнеса, като се разчита на изцяло изградена инфраструктура, удобен и бърз достъп от и до София и основните пътни артерии като магистрала Струма и Околовръстен път. Възловата локация на проекта на „Индустриални терени и складове" ЕАД в индустриалния парк на НКИЗ е сериозна предпоставка за атрактивността му – на 15 км до центъра на София, на 23 км до Летище София, на 5 км от магистралата за Гърция, 2 км от магистралата за Сърбия, в непосредствена близост до международния път, свързващ Европа и Турция. В допълнение реализацията на комплекса „София-Запад" в големия индустриален парк в Божурище ще осигури на наемателите на ИТС ЕАД достъп до партньорства и възможност за работа с клиенти – над 30 инвеститори от България, Германия, Турция, Швейцария и Гърция, които вече са привлечени от „Национална компания индустриални зони" ЕАД да реализират проектите си в Божурище. Сред тях са компании от редица сектори, включително автомобилна промишленост,

машиностроене, фармация, високи технологии, хранително-вкусова промишленост, складова и логистична дейност. До момента компаниите са от България, Германия, Дания, Гърция и Турция, а броят на разкрити нови работни места е над 3000.

Основната цел за петгодишен период за комплекса „София Запад" включва изграждането на производствено-складови помещения, като част от тях се комбинират с търговска част - шоурум, магазин и/или офиси. Предвижда се и строителството на закрити площи за самостоятелни офиси и търговски помещения за предлагане на допълващи услуги. Съчетаването на различна по вид бизнес инфраструктура предполага гъвкост на предложенията, за да се отговори на различните интереси и запитвания по отношение на конкретни параметри на потенциалните инвеститори. Както бе описано по-горе, след изготвяне на пълна проектна документация с всички необходими части и реализирани съгласувателни процедури за строеж на етап 1 „Производствено-складови халета в УПИ с идентификатор 18174.60.314 в Индустриален парк „Божурище", още през 2020 г. ИТС ЕАД получи Разрешително за строеж от Община Божурище. В инвестиционната програма за следващия петгодишен период като оперативна цел е поставено и изграждането на трафопост и Външно ел. захранване на обекта на ИТС в Божурище.

Възникналият проблем с финансирането на проекта за производствено-логистична база в терена на ИТС в Божурище след намаляването на капитала на дружеството и прехвърлянето на 6 000 000 лева към НКИЗ ЕАД бе поставен пред ръководството на НКИЗ с писмо, входирано в НКИЗ ЕАД с Вх.№ 0392/3.06.2021 г., както и многократно по време на срещи в централата на едноличния собственик на капитала. Намаляването на капитала на ИТС ЕАД и респективно прехвърлянето на средствата на ИТС към НКИЗ ЕАД създава сериозни финансови спънки и реално блокира реализацията на проекта за логистично-производствена база „София-Запад" в Божурище. Изключително сериозен става проблемът с опасността за изтичане на сроковете на разрешителните за строеж на първи етап от складови халета ИТС ЕАД и за изграждане на Външно елзахранване и Трафопост, получени от Община Божурище. Липсата на финансиране за стартиране на проекта има опасност да доведе до щети от нереализираните такси за разрешителни, проектиране, съгласувателни процедури и др.

ИТС ЕАД извършва дейност в два офиса – офис на дружеството в гр. Божурище, Индустриален парк София-Божурище, ул. В. Петров №8" и офисите на дружеството в База Свиленград. Средно списъчният състав на персонала през 2021 година е 6 човека.

3. Резултати от дейността:

Приходите на дружеството през годината основно са формирани от договорите за наем на складово-индустриални халета, малка част от предоставени други услуги, като товаро-разтоварна дейност и претегляне на товари, реализирани материални активи и излезли от употреба дълготрайни активи, финансови и други приходи. Постъпленията от наеми на складово-производствени халета и Нафтопункт с прилежащи открити площи са от шест договора с наематели и възлизат общо на 107 524.56 лв., като в т.2 преглед на дейността са описани инвеститорите в зоната. През годината са формирани и приходи от продажби на материални запаси – основно стоки, изоставени от напуснали наематели, на обща стойност 18198.50 лв. Продължават усилията за реализиране на наличните в складове материали с цел освобождаването на складовете, които заемат, и формиране на допълнителни постъпления. Другите приходи на дружеството са в размер на 92253.87 лв. като включват постъпления от продажба на бракувани дълготрайни материални активи,

обезщетения от Фонда за гарантиране на влоговете и субсидии от държавата за компенсации за скъпата електрическа енергия, както и в т.ч. приходи на дружеството в размер на 55992.10 лв., формирани основно от лихвите по задължения за наеми на некоректни наематели в зона Свиленград.

При вливането на Индустриална зона Свиленград към ИТС ЕАД са прехвърлени материални запаси към 31.12.2019 год. в размер на 129178,54 лева, представляващи в по-големия си относителен дял пигментни пасти и метални прахове, изоставени от бивши наематели на складовете в база Свиленград. За същите ТД Митници изиска плащане на мита и такси от ИТС ЕАД, а с цел намаляване на обема им след пазарна оценка на лицензиран оценител поради изтекъл срок на годност пигментните пасти бяха преоценени. За 2021 година бяха направени търгове и продадени стоки и бракувани дълготрайни материални активи за обща сума 26 276,42 лв., като за тези от тях, за които се изисква, бяха проведени процедура по Закона за публичните предприятия и Правилника към него. Към 31.12.2021 год. материалните запаси възлизат на 65 326,78 лв.

Дружеството притежава дълготрайни материални активи под формата на земя, сгради, съоръжения, компютърна конфигурация, автомобили и ДМА в процес на изграждане в Свиленград и София. Част от дълготрайните материални активи във вид на недвижима собственост, които представляват част от имуществото на влятото дружество „Индустриална зона Свиленград" ЕАД и се отдават под наем, се прехвърлиха в баланса на дружеството като инвестиционни имоти. След сключените три нови договора за наем през 2021 година недвижими имоти бяха счетоводно прехвърлени от сметка Сгради, в сметка Инвестиционни имоти с обща балансова стойност 84 731 лева. Към 31.12.2021 год. балансовата стойност на инвестиционните имоти възлиза на 275 хил. лв.

В края на отчетния период бе извършена инвентаризация на краткотрайни и дълготрайни материални активи от назначената комисия на базата на заповед на ИД№ 14/15.12.2021 г. и бе направено предложение за бракуване на дълготрайни материални активи с отчетна стойност 5913,50 лв. и балансова стойност 0,00 лв. поради морална остарялост, невъзможност за приложение в съвременните условия, техническа неизправност и др.

В началото на 2021 г. финансовите средства на дружеството са разпределени в пет банкови институции съгласно изискванията на МС за избягването на концентрация на финансовите средства в една финансова институция. Същите бяха определени съгласно изискванията за избор на изпълнител за предоставяне на финансови услуги от кредитни или финансови институции на чл.28 от Правилника за прилагане на Закона за публичните предприятия през 2020 г.. При организираната от ИТС ЕАД процедура по избор на обслужващи финансови институции за срок от 2 г. бяха избрани следните банки: 1.Инвестбанк АД, 2.Юробанк България АД, 3.Уникредит Булбанк АД, 4.Търговска банка Д АД, 5.Райфайзенбанк ЕАД.

Вследствие решение на Едноличният собственик на капитала на ИТС ЕАД, с Протокол №3/17.12.2020 г., за намаляване на капитала на „Индустриални терени и складове" ЕАД с 6 млн. лева и прехвърлянето на средствата по сметка на НКИЗ ЕАД през януари 2021, наличните финансови средства на дружеството спаднаха под минимума, касаещ изпълнение на чл.28 от Правилника за прилагане на Закона за публичните предприятия относно изискването за разпределението на средствата в различни банки.

Нетната експозиция на паричните средства на „Индустриални терени и складове" ЕАД е под четиристотин хиляди лева към 31 декември 2021 г. Предвид факта, че нетната експозиция на дружеството е под прага от 3 000 000 лева, съгласно разпоредбата на чл.28, ал.6 от Правилника за прилагане на Закона за публичните предприятия, ИТС ЕАД няма

задължение да спазва правилата за концентрация, уредени в разпоредбите от ал.1 до ал.3 на чл. 28 от същия Правилник. Дружеството прилага единствено изискванията за отчетност, уговорени в ал.4 и ал.5 на този член. В тази връзка дружеството няма изискване да спазва проведената преди година и половина процедура за избор на изпълнител на финансови услуги и вътрешни правила за избор на изпълнител на финансови услуги.

Основното разходно перо за „Индустриални терени и складове" ЕАД е това за възнаграждения и осигуровки. В резултат на процеса по вливане на „Индустриална зона Свиленград" ЕАД в „Индустриални терени и складове" ЕАД всички действащи трудови договори на вливащото се дружество се прехвърлиха автоматично в приемащото дружество „ИТС" ЕАД съгласно чл. 123 от Кодекса на труда. В резултат разходите за заплати и осигуровки, съставляващи основната част от годишните разходи на дружеството, се увеличиха значително. „Индустриална зона Свиленград" ЕАД беше апортирано с решение на едноличния собственик на капитала в ИТС ЕАД в изключително тежко финансово състояние – с натрупани загуби от над 1 080 000 лв., като същите бяха погасени със средства от капитала на ИТС ЕАД. Значителни суми бяха изплатени за натрупани задължения към служители и представители в органите за управление и контрол на бившата „Индустриална зона Свиленград" ЕАД.

Негативно отражение върху финансовото състояние на ИТС ЕАД даде и погасяването на два заема, изтеглени от ръководството на влятата „Индустриална зона Свиленград" ЕАД. Главницата и лихвите по тях бяха изплатени от средствата на ИТС ЕАД. Дългове на влятото дружество „Индустриална зона Свиленград" са погасени със средства от капитала на „Индустриални терени и складове" ЕАД и към ТД „Митници"-Пловдив, откъдето претендираха ДДС и митнически такси на стойност над 100 000 лв. за изоставени стоки от наематели при отпадането на статута на Свободна зона на Зона Свиленград. За същите екипът на ИТС ЕАД проведе активна кореспонденция с ТД Митници-Пловдив, с цел намаляването на задълженията, позовавайки се на европейски нормативи и практики. В резултат усилията на екипа сумата на задължението към митниците бе значително намалена. С писмо на Министерство на финансите, Агенция „МИТНИЦИ", Териториална Дирекция Тракийска вх.№ 0652/19.10.2020 год. до НКИЗ ЕАД и съответно до Индустриални терени и складове ЕАД /като правоприемник на Индустриална Зона Свиленград ЕАД/ дружеството бе уведомено, че е възникнало задължение по ЗДДС, във връзка с прекратен статут на Свободна зона на Индустриална зона Свиленград за сумата от 9 342 лева /девет хиляди триста четиридесет и два лева/- главница и 1546,62 /хиляда петстотин четиридесет и шест лв.62 ст./ - лихви. Сумите са начислени и осчетоводени по съответните сметки, като след получено Решение № РТД – 3000-240/04.02.2021 год. на Директора на Агенция „МИТНИЦИ", Териториална Дирекция Тракийска задължението е платено към бюджета през месец Март 2021 г.

„Индустриални терени и складове" ЕАД формира загуби и от кредит, предоставен от средства от капитала на ИТС на „Индустриална зона Свиленград" по решение на едноличния собственик на капитала, който не бе възстановен от заемополучателя преди процедурата по вливането. След вливането на „Индустриална зона Свиленград" в „Индустриални терени и складове" ЕАД/ негативното финансово състояние и показатели на дружество „Индустриална зона Свиленград" се отразиха неблагоприятно на резултатите от дейността на „ИТС" ЕАД. Компенсирането на натрупаните загуби от над 1 милион лева не може да се прогнозира в краткосрочен план. След вливането ИТС формира загуба на средства и от непогасения заем /по договор за заем от 02.08.2019 г./ от страна на

„Индустриална зона Свиленград" към ИТС, като сумата на задължението на влятото дружество от 50 000 лв. бе елиминирано за сметка на финансовите средства на ИТС ЕАД.

Към момента на вливането „Индустриална зона Свиленград" имаше и два заема към НКИЗ ЕАД - по договор №Д - 20 от 24.02.2016 г. за сумата от 170 000.00 лв. и по договор №Д -60 от 15.07.2019 г. – за сумата от 150 000.00 лв., които са платени на НКИЗ със средства от капитала на ИТС.

Освен плащанията по значителни задължения на влятото дружество за осигуровки, неплатени заплати, към митниците, за ДДС и няколко договора за заеми, които бяха погасени от „Индустриални терени и складове" ЕАД своевременно, върху ИТС ЕАД, бе прехвърлена и тежестта на спорни финансови задължения към фирма „ИМАГ инженеринг", с която се водят съдебни дела.

В резултат на усилията на ИТС ЕАД за повишаване на приходите с нови договори за наем и маркетинг на залежалите стоки, както и за намаляване на разходите, загубата на дружеството за 2021 г. бе намалена в сравнение с предходната година. Резултатът на дружеството за 2021 година е счетоводна загуба в размер 232 000 лв. и не се дължи данък печалба.

Показатели	2021 г. в хил. лв.
Общо приходи	218
Общо разходи	450
Загуба от обичайна дейност	232
Печалба от обичайна дейност	0
Счетоводна загуба	232
Счетоводна печалба	0
Разходи за данъци от печалбата	0
Други данъци, алтернативни на корп.данък	0
Текуща загуба	232
Текуща печалба	-

Приходите от дейността са както следва:

Приходи	2021 г. в хил. лв.
От продажба на стоки	18
От услуги	108
Други приходи	92
В т.ч. приходи от финансирания	1
Общо:	**218**

Разходите за дейността са както следва:

Разходи	2021 г. в хил. лв.
За материали	12
За външни услуги	124

За възнаграждения и осигуровки	241
Финансови разходи	1
Разходи за амортизация и обезценка	44
Други разходи	28
Общо:	**450**

Финансови показатели от дейността на Дружеството		**2021 г.**
1. Коефициент на рентабилност на приходите от оперативна дейност	=	-1,0596
2.Коефициент на рентабилност на собствения капитал	=	-0,1251
3. Коефициент на рентабилност на привлечения капитал	=	-8,9231
4. Коефициент на капитализация на активите	=	-0,1249
5. Коефициент на ефективност на разходите	=	0,4844
6. Коефициент на ефективност на приходите	=	2.0642
7. Коефициент на обща ликвидност	=	23.7727
8. Коефициент на бърза ликвидност	=	20.8182
9. Коефициент на незабавна ликвидност	=	17.2273
10. Коефициент на финансова автономност	=	71.3077
11. Коефициент на задлъжнялост	=	0.0140

4. Информация за важните събития, настъпили след датата на съставяне на годишния финансов отчет

От гледна точка на счетоводната дейност няма настъпили събития след отчетната дата до датата, на която финансовият отчет е одобрен от съответния орган за управление, поради което не се налагат допълнителни корекции и/или оповестявания във финансовия отчет на „Индустриални терени и складове" ЕАД за финансовата година, приключваща на 31 декември 2021 г.

5. Стопански цели за 2022 година

Стопанските цели и задачи на дружеството са съобразени с основния потенциал на „Индустриални терени и складове", а именно дейността по развиване и предлагане на складово-производствени обекти и открити площи под наем в базите в Свиленград и в Божурище. Ресурсното и технологично обезпечаване на дейностите изисква поддържане и модернизация на съществуващата база и развитие на нови обекти.

За да се отговори на съвременните изисквания, а предвид и амортизираната инфраструктура, в Свиленград са необходими още дейности по рехабилитация и разширяване на базата. Планирано е и разчистване и оформяне на обособени открити площи, за които да се предлагат за отдаване под наем например за временно съхранение на товари, които не изискват опазване в закрити помещения, или за използване за паркинги от логистични компании, или за продажбата им на инвеститори, желаещи да изградят собствени бази.

Инвестициите в ресурсното и технологично обезпечаване на двете бази на ИТС ЕАД ще дадат възможности за по-пълноценно развитие на готова бизнес инфраструктура в полза на инвеститорите и предприемачите и на следните стопански дейности:

- Отдаване под наем на складове и производствени халета – с цел тяхното използване за реализация на инвестиционни намерения от малкия и средния бизнес

- Отдаване под наем на административни помещения за офиси и търговски обекти за съпътстващи дейности в логистично-производствените хъбове на ИТС ЕАД
- Отдаване под наем на открити площи, паркинги и др. за логистични цели или съхранение
- Услуги по товаро-разтоварване и претегляне на стоки на наемателите или външни за базите клиенти
- Услуги по обслужването на общите части в зоната, включително почистване, поддръжка на зелени площи и охрана срещу съответната месечна такса /фасилити мениджмънт/, както и разкриването на допълнителни дейности като съдействие на инвеститорите например за връзка с местните институции и за административни процедури при реализация на инвестиционните им проекти.
- Продажба на малки обособени парцели с изградена инфраструктура в базите на инвеститори, след съгласуване с едноличния собственик на капитала на дружеството и реализация на съответните процедури
- Дългосрочни партньорства за съвместна дейност с инвеститори, след съгласуване и съответно решение от страна на едноличния собственик на капитала.
- Както бе описано по-горе, представена е пред управляващия орган на трансграничната програма България-Турция проектна идея за модернизация, реконструкция и разширяване на бизнес инфраструктурата на зона Свиленград

Пандемичната обстановка се отрази на дейността и на ИТС ЕАД, но във второто полугодия бе леко повишение на инвестиционните намерения на потенциални клиенти на ИТС ЕАД, с които бяха проведени предварителни разговори за наемане на складове и производствени помещения. Икономическите последици от пандемията бяха посочени като причина от наемателя на един от складовете в зоната за прекратяване на договора. Забавяне заради ограничения брой работещи експерти имаше и в сроковете на институции при съгласувателни процедури по проекти. Отчитат се и забавяния на плащания от страна на фирмите-наематели, които отчитат негативните последици на кризата върху бизнеса.

При осигуряване на финансиране приоритетите за следващия период за терена в база Божурище, след осъществените процедури и получени разрешителни за строеж на първи етап и за трафопост и външно елзахранване, предвиждат стартиране на същинските строителни дейности, включително изграждане на производствено-складови халета и инфраструктура. След осъществяване сдобиването от страна на ИТС ЕАД с две разрешителни за строеж за база „София-Запад" - за строителни дейности на складове и за изграждане на трафопост и външно елзахранване, предстоят същинските строителни дейности при осигуряване на финансиране. Предвидено е реализацията на комплекса „София Запад" да се осъществява на етапи с цел по-бързо изграждане на първите обекти, стартиране на дейностите по отдаването им под наем, като се има предвид значителното намаляване на финансовите средства на ИТС след прехвърлянето им към НКИЗ, вследствие решение на ЕСК за намаляване капитала на дружеството. След реализиране на първи етап от логистично-промишлена база „София-Запад" обектите трябва да започнат да формират приходи от наеми, за да може поне частично да се финансира втори етап. В инвестиционната програма за периода като оперативна цел е поставено и изграждането на трафопост и Външно ел. захранване на обекта на ИТС в Божурище. С оглед процедурите при получаване на разрешителното за външно ел. захранване с кабели Ср. Н20KV за нов БКТП до 1600KVa/20KV/0,4 KV за захранване на складовите сгради, вече са подписани предварителен договор с ЧЕЗ за реализация на инвестиционния проект и Окончателен договор с "ЧЕЗ РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ БЪЛГАРИЯ" АД за присъединяване на обекти на

клиенти към разпределителната електрическа мрежа по реда на чл. 117, ал. 5 от ЗЕ и чл. 21, ал. 5 от НППКЕЕПРЕМ № ДПЕРМ 1203557241, SAP № IB 32-20-11114/.
Според пазарните тенденции и интерес от бизнеса, вторият етап от проекта София-Запад може приоритетно да стартира със строителството на бизнес сграда и търговски помещения или с още складови-индустриални халета. Етап 1 и Трафопост за електроосигуряване на проекта, както и ВиК-връзките с водната и канализационни системи Индустриален парк София-Божурище е предвидено да се реализират почти паралелно. При проектирането на следващите етапи съчетаването на различна по вид бизнес инфраструктура цели гъвкавост на предложенията, за да може да се отговори на различните интереси и запитвания от страна на потенциалните инвеститори и техните конкретни изисквания – възможност за разделяне и обединяване на отделните части, предвиждане на офис помещения, санитарни възли, естествена светлина, портали, улесняващи товаро-разтоварването и др. Задачите по проекта продължават и с оглед сдобиване с необходимите разрешителни за следващите етапи, реализиране на процедури за обществени поръчки, проектиране на Бизнес сграда и помещения за съпътстващи услуги и дейности, развитие на допълнителни складово-производствени сгради в комплекса.

През 2022 г., въпреки извънредната ситуация, породена от пандемията и кризата в Украйна, ръководството си е поставило за цел да оптимизира дейността на компанията за стабилно възстановяване от икономическите последствия в следствие на пандемията.. Във връзка с осъществяване на своята дейност, ИТС ЕАД си е поставило следните цели за 2022 г.:

- Вследствие на предизвикателствата, породени от пандемията от COVID -19, запазване и подобряване конкурентоспособността на компанията и търсене на нови възможности с цел осигуряване на финансови ресурси за развитие.
- Търсене на финансиране за продължаване на дейностите по реализация на проекта на компанията в Индустриална зона София – Божурище.
- Осъществяване на дейности по модернизация и ремонти в зона Свиленград, включително вторият етап на проект за "Подобряване параметрите на работната среда в работни помещения и офиси, обособяване зона за отдих, възстановяване и доизграждане на площадков водопровод и пожарни хидранти".
- Успешно кандидатстване по Програмата Интеррег-ИПП за трансгранично сътрудничество България-Турция. Проектната идея е с наименование „Transformation of the Svilengrad Industrial Zone into a modern Logistics-Industrial Hub to achieve sustainable economic growth at a key location" – „Трансформация на индустриална зона Свиленград в модерен Логистично-индустриален хъб за постигане на стабилен икономически растеж в ключовата локация".
- Проучвания и преговори за реализацията на логистично-индустриален хъб в регион Варна съвместно с Община Девня, където бе идентифициран подходящ общински терен, намиращ се на стратегическо място до Пристанище Варна-Запад, Магистрала Хемус и в близост до областния град Варна. Община Девня изрази готовност пред НКИЗ и Министерство на икономиката да го апортира в ИТС ЕАД за съвместно развитие на логистично-производствена база
- Търсене на варианти съвместно с НКИЗ за прехвърляне на терена, намиращ се край град Суворово – Област Варна, в активите на дружеството ИТС ЕАД и стартиране на дейности по създаване на малка индустриална зона в област

- ИТС ЕАД ще продължи да търси съвместно с ЕСК варианти за финансиране на развитието на складово-индустриални хъбове от страна на ИТС ЕАД, както и подходящи терени за логистично-производствени бази във възлови за бизнеса локации
- Поддържане на дългосрочни отношения с инвеститорите и партньорите, основани на принципите за сътрудничество, прозрачност и предвидимост.

6. Научноизследователска и развойна дейност:

Дружеството не инвестира в научна и изследователска дейност. На този етап не планира заделяне на ресурси за подобни дейности.

7. Управление

Съгласно действащия търговски закон в България към 31.12.2021 година, "Национална компания индустриални зони" ЕАД упражнява правата на едноличен собственик на капитала на „Индустриални терени и складове" ЕАД.

Към 31.12.2021 година дружеството се управлява от Съвет на директорите (СД), както следва:

- Георги Христов Христов – Председател на СД;
- Мария Иванова Недялкова – Член на СД;
- Айсехел Хайредин Руфи-Хюсмен – Член на СД и изпълнителен директор;

Членовете на Съвета на директорите и изпълнителния директор са ключов управленски персонал, тъй като отговарят за планиране, ръководене и контролиране на дейността на дружеството.

8. Информация по чл. 187д и чл. 247 от Търговския закон

Дружеството не притежава, нито е закупило или продало по време на отчетния период акции или дялове, нито чрез подставени лица или чрез доверени дружества.

Членовете на Съвета на директорите не притежават акции или облигации на "Индустриални терени и складове" ЕАД или права за придобиване на акции или облигации на Дружеството.

Членовете на Съвета на директорите не участват в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници.

През 2021 година от членовете на Съвета на директорите не са постъпвали уведомления до съвета на директорите за сключени договори с Дружеството, които излизат извън неговата обичайна дейност или се отклоняват съществено от пазарните условия.

Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от дружеството, независимо от това, дали са били включени в разходите на дружеството или произтичат от разпределение на печалбата, включително:

а) получени суми и непарични възнаграждения – сумата, която са получили през 2020 г. като възнаграждения членовете на Съвета на директорите е в размер на 72 102 лева;

б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент – няма;

в) сума, дължима от дружеството за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения – няма.

Дружеството няма задължение за изготвяне на декларация за корпоративно управление съгласно Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

9. Наличие на клонове на дружеството

Дружеството няма регистрирани клонове за осъществяване на дейността си.

10. Взаимоотношения с контролирани, свързани и контролиращи предприятия

10.1.Контролирани дружества
Дружеството не притежава контролирани дружества.

10.2.Контролиращи дружества
Едноличен собственик на капитала на „Индустриални терени и складове" ЕАД е „Национална компания Индустриални зони" ЕАД.

10.3.Други участващи дружества
Няма.
Няма дружества, които имат квоти в капитала на "Индустриални терени и складове" ЕАД.

11. Управление на финансовите рискове
Фактори на финансовите рискове:
Дейността на дружеството не е изложена на финансови рискове, включващи ефектите от промяната на валутните курсове, лихвените проценти по търговските и банковите кредити, залози срещу вземания и кредитни периоди, предоставяни на клиенти.
11.1. Валутен риск
Дружеството не е изложено на значителен валутен риск, защото голяма част от неговите операции и сделки са деноминирани в български лева..
11.2. Риск от курсови разлики
Дейността на дружеството се осъществява изцяло в България и понастоящем не е изложена на риск от курсови разлики.
11.3. Лихви по търговски и банкови кредити
За финансиране на стопанската си дейност „Индустриални терени и складове" ЕАД не използва банкови и търговски кредити.
11.4. Кредитни рискове
Финансовите активи, които потенциално излагат дружеството на кредитен риск, са предимно вземания по продажби. Дружеството е изложено на кредитен риск, в случай, че клиентите не изплатят своите задължения. Политиката на дружеството в тази област е насочена към осъществяване на продажби на стоки и услуги на клиенти с подходяща кредитна репутация. Дружеството не е изложено на кредитен риск, поради спецификата на своята дейност.
11.5. Ликвидност
Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения, съгласно техния падеж. То провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства, постоянно контролно наблюдение на фактическите и прогнозни парични потоци по периоди напред.

12. Отговорности на ръководството

Според българското законодателство, ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и точна представа за неговото финансово състояние към края на годината, финансовото му представяне и паричните му потоци.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвяне на годишния финансов отчет към 31.12.2021 година и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовия отчет е изготвен на принципа на действащото предприятие.

Ръководството носи отговорност за правилното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното стопанисване на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягване и разкриване на евентуални злоупотреби и други нередности.

Не се предвижда разпределение на печалба и изплащане на дивидент, тъй като за отчетната година дружеството е на счетоводна загуба.

10.06.2022 г.
гр. София

ИНДУСТРИАЛНИ ТЕРЕНИ И СКЛАДОВЕ ЕАД
Industrial sites and warehouses PLC