TAVISTOCK
GROUP
BULGARIA

ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ЕАДСИЦ



гр. София 1407, ул. Филип Кутев № 137, бл. 1, ет. 2, ЕИК № 203645531
e: iro@bpdplc.com, t: 359 2 868 13 74, www.bpdreit.com

Съдържание:

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ И ПОЯСНЕНИЯТА КЪМ НЕГО 2

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР 8

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ КЪМ 31.12.2025 Г. 14

ЕДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД 15

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ 16

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ 17

ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ 18

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА 50

ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 КЪМ ЧЛ. 10, Т. 2 ОТ НАРЕДБА №2 87

ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 10, т. 4 от НАРЕДБА № 2 89

ДЕКЛАРАЦИЯ по чл. 100н, ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа 90

ДЕКЛАРАЦИЯ по чл. 100н, ал. 4, т. 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа 92

ДЕКЛАРАЦИЯ по чл. 100н, ал. 4, т. 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа 93

ДОКЛАД от СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" ЕАДСИЦ 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 94

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. 105

ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ НА „ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" ЕАДСИЦ, СЪГЛАСНО ИЗИСКВАНЕТО НА РАЗПОРЕДБИТЕ НА ЧЛ. 100Н, АЛ. 7, Т. 1 ОТ ЗППЦК 108

СПРАВКА по чл. 31, ал. 3 от ЗДСИЦДС за преобразуване на финансовия резултат по реда на чл. 29, ал. 3. 133

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ И ПОЯСНЕНИЯТА КЪМ НЕГО

31 ДЕКЕМВРИ 2025 г.

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

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

ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ

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

КАПИТАЛ НА ДРУЖЕСТВОТО

Регистрираният уставен капитал на Дружеството е в размер на 7 900 хил.лв. 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 „Българиън Пропърти Девелъпмънтс“ ООД. В резултат на упражняване на права по емисия варанти ISIN BG9200001188, са записани и изцяло заплатени 2 000 000 броя акции, с номинална стойност 1 лв. 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 лв. В резултат на упражняване на права по емисия варанти ISIN BG9200001188, са записани и изцяло заплатени 5 250 000 броя акции, с номинална стойност 1 лв. 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 лв.

- 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 варанти ISIN BG9200001188, са записани и изцяло заплатени 2 000 000 броя акции, с номинална стойност 1 лв. 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 лв. 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 варанти чрез записване на 5 250 000 (пет милиона двеста и петдесет хиляди) броя нови безналични акции, с номинална стойност 1 лв. 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 лв.

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

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.

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

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

20.01.2026 г.

ОСНОВНА ЦЕЛ И КОРПОРАТИВНИ ЦЕННОСТИ НА ДРУЖЕСТВОТО

Съгласно Устава на Дружеството, основната инвестиционна цел е запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите и осигуряване на текущ доход под формата на дивидент на базата на разпределение на риска и диверсификация на портфейла от недвижими имоти. Дружеството си е поставило 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 обезпечава 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 други служители назначени 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 2025 година и неговите финансови резултати.

Ръководството е изготвило Годишния 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, 20.01.2026 г.

Elena Bozhidarova Lazarova
2026.02.13 10:37:55+02'00'

Елена Лазарова, Съставител на финансовите отчети
на „Индустриален Фонд за Недвижими Имоти" ЕАДСИЦ

PAVEL PETROV BANDILOV
Digitally signed by PAVEL PETROV BANDILOV
Date: 2026.02.13 10:47:58 +02'00'

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

Iliyan Lozanov Yordanov
Digitally signed by Iliyan Lozanov Yordanov
Date: 2026.02.13 10:48:42 +02'00'

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

ИЛИАНА РАШКОВА ПОРОЖАНОВА – р.о № 640
София, ул. "проф. Никола Михайлов" № 6, GSM: 0885 / 678 919, e-mail: irp66@abv.bg

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ДО АКЦИОНЕРИТЕ НА
" ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" ЕАДСИЦ

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на ***„ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" ЕАДСИЦ***, съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2025 г. и единния отчет за всеобхватния 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 съществена информация за счетоводната политика и друга пояснителна информация.
По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2025 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), приложими по отношение на одити на финансовите отчети на предприятия от обществен интерес, заедно с етичните изисквания, приложими по отношение на одити на финансовите отчети на предприятия от обществен интерес в България. Ние също така изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с тези изисквания 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.

Няма какво да докладваме по този въпрос.

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

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация, която получихме преди датата на нашия одиторски доклад, се състои от доклад за дейността, в т.ч. декларация за корпоративно управление и доклад за изпълнение на политиката на възнагражденията, изготвени от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и Доклад за изпълнение на политиката за възнагражденията, 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, счетоводни стандарти 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 дължащи 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 дължащи 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 с 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 дължащи 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

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 и доклада за изпълнение на политиката за възнагражденията, 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 касаят 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, както и чл. 100н, ал. 15 от ЗППЦК във връзка с чл. 116в, ал. 1 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 възнагражденията 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 от Поясненията към финансовия отчет, 4.3 от Поясненията към Отчета за финансово състояние и т. 4 от Допълнителната информация по Приложение № 2 към чл. 10, т. 1 от НАРЕДБА № 2 на КФН (Промяна ДВ. Бр. 10 от 04.2025 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 2025 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 2025 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, счетоводни стандарти приети от ЕС. 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 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 Регламента 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, **„ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" ЕАДСИЦ** за годината, завършваща на 31 декември 2025 година, приложен в електронния файл, **8945006GYI4SW3SGHD18-20251231-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, **8945006GYI4SW3SGHD18-20251231-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 2025 година, съдържащ се в приложения електронен файл, **8945006GYI4SW3SGHD18-20251231-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.

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

Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит и изразяване на сигурност по устойчивостта 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 2025 г. с решение на едноличния

собственик на капитала на **„ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” ЕАДСИЦ**, проведено на **26.06.2025** г, за период от една година.

Одитът на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г. на Дружеството представлява четвърти пълен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие извършен от нас.

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 и изразяване на сигурност по устойчивостта.

Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит и изразяване на сигурност по устойчивостта 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

Iliana Rashcova Porojanova

Digitally signed by Iliana Rashcova Porojanova
Date: 2026.02.13 11:46:34 +02'00'

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

Дата**: 13.02.2026 г.**

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ КЪМ 31.12.2025 Г.

(всички суми са посочени в хиляди лева)	Приложение	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Общо:		**-**	**-**
Общо нетекущи активи:		**-**	**-**
Текущи активи			
Вземания	4.1.1	3	21
Парични средства и еквиваленти	4.1.2	9 803	25 861
Общо текущи активи:		**9 806**	**25 882**
Сума на активите:		**9 806**	**25 882**
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Собствен капитал			
Основен капитал	4.1.3	**7 900**	**7 900**
Резерви			
Премиен резерв	4.1.4	(1)	(1)
Други резерви	4.1.4	270	270
Общо:		**269**	**269**
Натрупана печалба/загуба		**-**	**1 455**
Нетна печалба/загуба за периода		(69)	16 249
Общ всеобхватен доход:		**(69)**	**16 249**
Финансов резултат с натрупване към края на периода:		**(69)**	**17 704**
Общо собствен капитал:		**8 100**	**25 873**
Нетекущи пасиви			
Общо:		**-**	**-**
Общо нетекущи пасиви:		**-**	**-**
Текущи пасиви			
Търговски и други задължения	4.1.5	6	8
Търговски задължения към свързани лица	4.1.5	1	1
Задължения за дивидент	4.1.5	1 699	-
Общо:		**1 706**	**9**
Сума на пасивите		**1 706**	**9**
Общо собствен капитал и пасиви		**9 806**	**25 882**

Дата на съставяне: 20.01.2026 г.

Съставител: Elena Bozhidarova Lazarova — Elena Bozhidarova Lazarova 2026.02.13 10:38:25+02'00'

\ Елена Лазарова \

Изпълнителен директор: PAVEL PETROV BANDILOV — Digitally signed by PAVEL PETROV BANDILOV Date: 2026.02.13 10:49:42 +02'00'

\ Павел Бандилов \

Прокурист: Iliyan Lozanov Yordanov — Digitally signed by Iliyan Lozanov Yordanov Date: 2026.02.13 10:50:31 +02'00'

\ Илиян Йорданов\

Съгласно доклад на независимия одитор от 13.02.2026 г.

\ Илиана Рашкова Порожанова № 0640 \

Регистриран одитор отговорен за одита

Iliana Rashcova Porojanova — Digitally signed by Iliana Rashcova Porojanova Date: 2026.02.13 11:48:36 +02'00'

ЕДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

(всички суми са посочени в хиляди лева)	Приложение	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.
Нетни приходи от продажба	4.2.2	-	1 423
Приходи при освобждаване от нетекущи финансови активи	4.2.2	-	1
Общо приходи от основна дейност		**-**	**1 424**
Разходи за материали, суровини и консумативи	4.2.1	-	(3)
Разходи за външни услуги	4.2.1	(47)	(318)
Разходи за амортизация	4.2.1		(61)
Разходи за персонала	4.2.1	(9)	(8)
Други разходи за дейността	4.2.1	(4)	(359)
Общо разходи за основна дейност		**(60)**	**(749)**
ПЕЧАЛБА/ЗАГУБА ОТ ОСНОВНА ДЕЙНОСТ		**(60)**	**675**
Финансови разходи	4.2.1	(9)	(13)
Нетен резултат от продажба на дълготрайни активи	4.2.2	-	10
Нетен резултат от продажба на инвестиционни имоти	4.2.2	-	15 577
ПЕЧАЛБА/ЗАГУБА ПРЕДИ ОБЛАГАНЕ С ДАНЪЦИ:		**(69)**	**16 249**
ПЕЧАЛБА/ЗАГУБА СЛЕД ОБЛАГАНЕ С ДАНЪЦИ:		**(69)**	**16 249**
НЕТНА ПЕЧАЛБА/ЗАГУБА за периода		**(69)**	**16 249**
ОБЩА СУМА НА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД		**(69)**	**16 249**

Дата на съставяне: 20.01.2026 г.

Съставител: Elena Bozhidarova Lazarova 2026.02.13 10:38:53+02'00'

\ Елена Лазарова \

Изпълнителен директор PAVEL PETROV BANDILOV Digitally signed by PAVEL PETROV BANDILOV Date: 2026.02.13 10:52:55 +02'00'

\ Павел Бандилов \

Прокурист: Iliyan Lozanov Yordanov Digitally signed by Iliyan Lozanov Yordanov Date: 2026.02.13 10:53:40 +02'00'

\ Илиян Йорданов\

Съгласно доклад на независимия одитор от 13.02.2026 г.

\ Илиана Рашкова Порожанова № 0640 \

Регистриран одитор отговорен за одита

Iliana Rashcova Porojanova Digitally signed by Iliana Rashcova Porojanova Date: 2026.02.13 11:50:30 +02'00'

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

(всички суми са посочени в хиляди лева)	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.
Парични потоци от основна дейност		
Постъпления от клиенти	-	1 650
Плащания на доставчици и други	(33)	(474)
Плащания свързани с персонала и осигурителните институции	(12)	(12)
Платени банкови такси и комисионни	(1)	(1)
Други постъпления/плащания	3	(5 310)
Нетни парични наличности от основна дейност:	**(43)**	**(4 147)**
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Постъпления от продажба на дълготрайни активи	-	263
Постъпления от продажба на инвестиционни имоти	-	27 878
Нетни парични наличности от инвест. дейност:	**-**	**28 141**
Парични потоци от финансова дейност		
Изплатени дивиденти	(16 006)	(1 557)
Плащания по договор за лизинг (лихва и главница)	-	(25)
Нетни парични наличности от финанс. дейност:	(16 006)	(1 582)
Нетно увеличение на паричните налични.и еквивал:	**(16 049)**	**22 412**
Парични наличности и еквив.към нач. на периода:	**25 861**	**3 460**
Ефект от преоценка на парични средства и парични еквиваленти	**(9)**	**(11)**
Парични наличности и еквив.към края на периода:	**9 803**	**25 861**

Дата на съставяне: 20.01.2026 г.

Съставител: Elena Bozhidarova Lazarova 2026.02.13 10:39:25+02'00'

\ Елена Лазарова \

Изпълнителен директор: PAVEL PETROV BANDILOV Digitally signed by PAVEL PETROV BANDILOV Date: 2026.02.13 10:54:29 +02'00'

\ Павел Бандилов \

Прокурист: Iliyan Lozanov Yordanov Digitally signed by Iliyan Lozanov Yordanov Date: 2026.02.13 10:55:18 +02'00'

\ Илиян Йорданов\

Съгласно доклад на независимия одитор от 13.02.2026 г.

\ Илиана Рашкова Порожанова № 0640 \

Регистриран одитор отговорен за одита

Iliana Rashcova Porojanova Digitally signed by Iliana Rashcova Porojanova Date: 2026.02.13 11:54:03 +02'00'

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

(всички суми са посочени в хиляди лева)	Основен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Натрупана печалба/ загуба	Нетна печалба/ загуба за периода	Общо собствен капитал
Салдо към 01.01.2023 г.	**7 900**	**269**	**-**	**438**	**2 816**	**11 423**
Нетна печалба/загуба за периода					2 209	**2 816**
Друг всеобхватен доход						**-**
Общо всеобхватен доход	-	-	-	-	2 209	**2 209**
Прехвърляне на резултат от минал период				2 816	(2 816)	**-**
дивиденти				(2 451)		**(2 451)**
Други измененя в собствения капитал		(270)	270			**-**
Салдо към 31.12.2023 г.	7 900	(1)	270	803	2 209	11 181
Салдо към 01.01.2024 г.	**7 900**	**(1)**	**270**	**803**	**2 209**	**11 181**
Нетна печалба/загуба за периода					16 249	**16 249**
Друг всеобхватен доход						**-**
Общо всеобхватен доход	-	-	-	-	16 249	**16 249**
Прехвърляне на резултат от минал период				2 209	(2 209)	**-**
дивиденти				(1 557)		**(1 557)**
Салдо към 31.12.2024 г.	**7 900**	**(1)**	**270**	**1 455**	**16 249**	**25 873**
Салдо към 01.01.2025 г.	**7 900**	**(1)**	**270**	**1 455**	**16 249**	**25 873**
Нетна печалба/загуба за периода					(69)	**(69)**
Друг всеобхватен доход						**-**
Общо всеобхватен доход	-	-	-	-	(69)	**(69)**
Прехвърляне на резултат от минал период				16 249	(16 249)	**-**
дивиденти				(17 704)		**(17 704)**
Други изменения						**-**
Салдо към 31.12.2025 г.	**7 900**	**(1)**	**270**	**-**	**(69)**	**8 100**

Дата на съставяне: 20.01.2026 г.

Съставител: Elena Bozhidarova Lazarova 2026.02.13 10:40:00+02'00'

\ Елена Лазарова \

Изпълнителен директор: PAVEL PETROV BANDILOV Digitally signed by PAVEL PETROV BANDILOV Date: 2026.02.13 10:56:24 +02'00'

\ Павел Бандилов \

Прокурист: Iliyan Lozanov Yordanov Digitally signed by Iliyan Lozanov Yordanov Date: 2026.02.13 10:57:18 +02'00'

\ Илиян Йорданов\

Съгласно доклад на независимия одитор от 13.02.2026 г.

\ Илиана Рашкова Порожанова № 0640 \

Регистриран одитор отговорен за одита

Iliana Rashcova Porojanova Digitally signed by Iliana Rashcova Porojanova Date: 2026.02.13 11:57:22 +02'00'

ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

1. Статут и предмет на дейност

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

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

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

2. База за изготвяне

2.1. Общи положения

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 съществени счетоводни оценки. Изготвянето изисква също така ръководството на Дружеството да извършва преценки при прилагането на счетоводната политика на Дружеството. Приложената счетоводна политика в настоящия годишен финансов отчет е последователна и същата като приложената в годишния финансов отчети на Дружеството за 2023 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 2024 г.

От възприемането на тези стандарти и/или тълкувания, в сила за годишни периоди започващи на 1 януари 2024 г., не са настъпили промени в счетоводната политика на Дружеството, освен някои нови и разширяването на вече установени оповестявания, без това да доведе до други промени в класификацията или оценката на отделни отчетни обекти и операции.

2.1.1. Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са влезли в сила от 1 януари 2024 г.

Дружеството е приложило следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане за финансовия период, започващ на 1 януари 2024 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

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

2.1.2. Изменения в МСС и МСФО от 01.01.2025 г. и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството

а) МСФО 1 Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане;

б) МСФО 7 Финансови инструменти: оповестяване;

в) МСФО 9 Финансови инструменти;

г) МСФО 10 Консолидирани финансови отчети;

д) МСС 7 Отчет за паричните потоци.

Финансовият отчет на Дружеството към 31.12.2025 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 (изменен с Регламент (ЕС) №2023/1803 от 13 септември 2023 г. и Регламент (ЕС) № 2023/2822 от 19.12.2023 г. в сила от 01.01.2024 г.).

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

Представянето на финансов отчет съгласно МСФО 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 Пояснения 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 2024 г.), освен ако не е посочено друго.

2.3. Сделки в чуждестранна валута

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

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

Пояснението 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 2025 година, Дружеството не е имало съществени затруднения и просрочия при събирането на вземанията от клиенти.

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 реферирящи 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 Лизинг 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 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки.

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.

Критерии за класифициране на инвестиционните имоти

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.

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;
- 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;
- 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. 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.

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.

3.3. Обезценка на нетекущите материални и нематериални активи

Към датата на изготвяне на финансовите отчети, Ръководството на Дружеството прави преценка дали съществуват индикации за обезценка на нетекущите 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 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 Приходи от договори с клиенти.

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 взима 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. Търговски и други задължения

Като търговски и други задължения се класифицират задължения възникнали от директно предоставяне на стоки, услуги, некласифицирани 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.

3.6. 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 Оповестяване на свързани лица 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 Отчета за финансово състояние и Отчета за всеобхватния доход

4.1. Пояснения към Отчет за финансовото състояние

4.1.1. Текущи вземания

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

4.1.2. Пари и парични еквиваленти.

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

4.1.3. Регистриран капитал.

Към 31 декември 2025 г. регистрираният капитал на Дружеството възлиза на 7 900 хил.лв., съставляващ 7 900 000 броя обикновени акции с номинална стойност 1 лв.

Дружеството притежава статут на публично, 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.

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

4.1.4. Резерви

ВИД	31.12.2025	31.12.2024
Резерви от емисия акции	(1)	(1)
Други резерви	270	270
Общо	269	269

Считано от 13.11.2023 г. е свалена от търговия на БФБ и отписана издадената от Дружеството емисия варанти, с ISIN код: BG9200001188, поради настъпил на 14.11.2023 г. падеж на емисията (срок за упражняване на правата по емисията). До настъпването на падежа на емисията варанти, Дружеството е увеличавало капитала си два пъти с част от емитираните и упражнени варанти, до достигане на неговия размер от 7 900 хил.лв. Формираният резерв от издадената емисия варанти в размер на 270 хил.лв. е трансформиран в Други резерви.

4.1.5. Търговски и други задължения.

ВИД	31.12.2025	31.12.2024
Задължения към свързани предприятия в т.ч.	1	1
- Задължения по доставки	1	1
- Задължения за дивидент	1 699	--
Задължения към доставчици и клиенти	6	8
Общо	1 706	9

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

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

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

На проведено на 29.12.2025 г. заседание на ОСА, е взето решение неразпределената печалба от предходни години в размер на 1 698 800,44 лв. (един милион шестстотин деветдесет и осем хиляди и осемстотин лева и четиридесет и четири стотинки) или 868 582, 87 евро, да бъде разпределена като дивидент на едноличния акционер на Дружеството – ТАВИСТОК ГРУП БЪЛГАРИЯ – Д1 ЕООД. Гласуваният брутен дивидент е в размер на 0,2150 лв. или 0.1099 на акция. В съответствие със сроковете, предвидени в ЗППЦК, изплащането на дивидента е извършено на 15.01.2026 г.

4.2. Пояснения към Единен отчет за всеобхватния доход

4.2.1. Разходи

РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ		
Вид разход	31.12.2025	31.12.2024
Разходи за материали, суровини и консумативи	---	(3)
Общо	---	(3)

РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ		
Вид разход	31.12.2025	31.12.2024
Административни такси свързани с дейността	(47)	(240)
- Застраховка имущество	--	(4)
- Хонорар одитен комитет	(4)	(6)
- Такса КФН	(3)	(2)
- Одит	(6)	(7)
- Наем офис	(2)	(2)
- Депозитарни услуги	(5)	(5)
- Такса поддръжка	(3)	(3)
- Обслужващо дружество	(3)	(203)
- Други	(21)	(8)
Разходи свързани с поддръжна на инвестиционни имоти	---	(78)
Общо	(47)	(318)

РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА		
Разходи за:	31.12.2025	31.12.2024
Разходи за възнаграждения на персонала	(9)	(8)
Общо	(9)	(8)

РАЗХОДИ ЗА АМОРТИЗАЦИИ		
Разходи за:	31.12.2025	31.12.2024
Амортизации	--	(61)
Общо	--	(61)

ДРУГИ РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА		
Вид разход	31.12.2025	31.12.2024
Други разходи в т.ч.	--	(359)
- ДНИ	--	(18)
- ТБО	--	(13)
- Местен данък покупко продажби	--	(325)
- Други	(4)	(3)
Общо	(4)	(359)

ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ		
Вид разход	31.12.2025	31.12.2024
Финансови разходи	(9)	(13)
Общо	(9)	(13)

Възнаграждението за независим финансов одит за 2025 г. е в размер на 6 хил.лв.

Регистрираният одитор, извършил одит върху финансовия отчет на Дружеството за 2025 година, не е извършил други услуги на Дружеството през или във връзка със заверените периоди.

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

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

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

През третото тримесечие на 2024 г., Дружеството успешно финализира продажбата на своите инвестиционни имоти в Русе и във Варна.

ВИД	Инвестиционен имот гр. Варна	Иневстиционен имот гр. Русе	Дълготрайни активи
Продажна цена	5 393	17 839	219
Отчетна стойност на актива преди продажба	2 293	5 362	367
Набрана амортизация преди продажба	--	--	158
Балансова стойност преди продажба	2 293	5 362	209
Нетен резултат от продажбата	3 100	12 477	10

Договорената продажна цена за имотите с включените съоръжения и други ДМА е в общ размер на 23 451 хил.лв. срещу отписана балансова стойност на имотите и оборудването в тях, възлизаща общо на 7 864 хил.лв.

4.3. Други оповестявания.

4.3.1. Сделки и разчети със свързани лица.

Дружеството е еднолична собственост на „ТАВИСТОК ГРУП БЪЛГАРИЯ – Д1“ ЕООД (с предишно наименование – „Българиън Пропърти Девелъпмънтс”), което притежава 100 % от акционерния му капитал. „ТАВИСТОК ГРУП БЪЛГАРИЯ – Д1“

ЕООД е част от група, притежавана от регистрираното в Люксембург „ХИФА Холдинг" С.ар.л., което пряко контролира 100% от капитала му. Крайният собственик на „ХИФА Холдинг" С.ар.л. е физическото лице г-н Джоузеф Чарлс Люис, с 97% непряк контрол.

В СД участват следните физически лица:

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

Начислените средства за възнаграждения само на независимия член на СД съгласно Политиката за възнаграждения на Дружеството са в размер на 0.9 хил.лв.

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

- „ТАВИСТОК ГРУП БЪЛГАРИЯ" ЕООД (с предишно наименование „Българиън Пропърти Девелъпмънтс 2")

ПОКУПКИ			
ДОСТАВЧИК	**ВИД СДЕЛКА**	**01.01.2025 – 31.12.2025**	**01.01.2024 – 31.12.2024**
"ТАВИСТОК ГРУП БЪЛГАРИЯ" ЕООД	Наем, обслужващо дружество	5	275
Общо		**5**	**275**

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

ВИД РАЗХОД	2025 г.	2024 г.
Одитен комитет	4	6
Одит	6	7
Възнаграждение на обслужващо дружество	3	203
Депозитарни услуги от банка депозитар	5	5
Услуги от оценители	--	4
Възнаграждения на членове на съвета на директорите	1	1
Общо разходи за управление	**19**	**226**

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 31.12.2025 г.	-68 775.44
2	Намаление със загубите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижимите имоти (отчетната стойност)	-
3	Увеличение в годината на прехвърляне на собтвеността с положителната разлика между: - Продажбаната цена на недвижимия имот - Историческата цена на недвижимия имот	-
4	Финансов резултат съгласно чл.29 от ЗДСИЦДС (1-2+3)	-68 775.44

Предвид продажбата на всичките си инвестиционни имоти и взетото решение от страна на СД за доброволен отказ от лиценз, Дружеството не е задължено лице за изготвяне на доклад за устойчивост, в който да бъдат засегнати въпросите, свързани с климата.

Информация по въпроси, свързани с екологията и служителите.

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

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

Събития след датата на отчетния период.

На проведено на 29.12.2025 г. заседание на ОСА, е взето решение неразпределената печалба от предходни години в размер на 1 698 800,44 лв. (един милион шестстотин деветдесет и осем хиляди и осемстотин лева и четиридесет и четири стотинки) или 868 582, 87 евро, да бъде разпределена като дивидент на едноличния акционер на дружеството – „ТАВИСТОК ГРУП БЪЛГАРИЯ – Д1“ ЕООД. Гласуваният брутен дивидент е в размер на 0,2150 лв. или 0.1099 на акция. В съответствие със сроковете, предвидени в ЗППЦК изплащането на дивидента е организирано в рамките на месец януари 2026 г.

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

датата на финансовия отчет, което изисква корекция. Освен промяната във функционалната валута, след датата на финансовия отчет не са настъпили други събития, които биха оказали значително влияние върху финансовите отчети на дружеството към или за периода, завършващ на 31 декември.

4.4. 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 среднопретеглия брой на държаните обикновени акции в обращение за периода (знаменател).

Среднопретегленият брой на обикновените 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 средновременвия фактор. Средновременвият 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 2024 година се включват в среднопретегления брой от датата на тяхното емитиране.

Показател	2025 година	2024 година
Нетна печалба	-497 562.85 лв	16 249 078.04 лв
Среднопретеглен брой акции	7 900 000 броя	7 900 000 броя
Нетна печалба на акция	-.01 лв.	0.28 лв.

Финансовите отчети са одобрени от СД на Дружеството с Протокол от 23.01.2026 г.

Elena Bozhidarova Lazarova
Elena Bozhidarova Lazarova
2026.02.13 10:41:02+02'00'

Елена Лазарова, Съставител на финансовите отчети

на „Индустриален Фонд за Недвижими Имоти" ЕАДСИЦ

PAVEL PETROV BANDILOV
Digitally signed by PAVEL PETROV BANDILOV
Date: 2026.02.13 10:58:58 +02'00'

Павел Бандилов, Изпълнителен директор

на „Индустриален Фонд за Недвижими Имоти" ЕАДСИЦ

Iliyan Lozanov Yordanov
Digitally signed by Iliyan Lozanov Yordanov
Date: 2026.02.13 11:00:03 +02'00'

Илиян Лозанов Йорданов, Прокурист

на „Индустриален Фонд за Недвижими Имоти" ЕАДСИЦ

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА „ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" ЕАДСИЦ ЗА ФИНАНСОВАТА 2025 г.

Настоящият доклад за дейността е изготвен в съответствие с разпоредбите на чл. 39 от Закона за счетоводството (ЗСч.), 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 „Индустриален Фонд за Недвижими Имоти" ЕАДСИЦ (Дружеството, с еквивалент на изписване на латиница от Industrial Real Estate Fund REIT). Последното изменение на наименованието е от 18.03.2025 г., като предишното наименование е било „БПД Индустриален Фонд за недвижими имоти" ЕАДСИЦ. На проведено на 11.09.2023 г. е взето решение за промяна в правната форма на Дружеството, което към датата на съставяне на настоящия финансов отчет съществува като еднолично акционерно дружество със специална инвестиционна цел (ЕАДСИЦ). Промяната в правната форма на Дружеството е вписана в ТРРЮЛНЦ на 02.10.2023 г.

Във връзка с взето решение от страна на едноличния акционер на проведено на 10.03.2025 г. ОСА освен промяната в наименованието на Дружеството е решено същото да се управлява съвместно от изпълнителен директор и прокурист. Дружеството е учредено на 31.07.2015 г. в България и понастоящем 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@tavistock.bg. Дружеството е вписано в ТРРЮЛНЦ на АП с единен идентификационен код (ЕИК) 203645531. Дружеството извършва дейност като такова със специална инвестиционна цел, въз основа на получен от Комисията за финансов надзор (КФН) Лиценз № 992-ДСИЦ от 28.12.2015 г.

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

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

На 12.08.2019 г. по партидата на Дружеството в ТРРЮЛНЦ към АВп. е вписано увеличение на капитала на Дружеството от 650 000 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 еднолична собственост на „ТАВИСТОК ГРУП БЪЛГАРИЯ – Д1“ ЕООД (с предишно наименование – Бългериън Пропърти Девелъпмънтс”), което към края на отчетния период притежава 100 % от акционерния му капитал. „ТАВИСТОК ГРУП БЪЛГАРИЯ – Д1“ ЕООД е част от група, притежавана от регистрираното в Люксембург „ХИФА Холдинг” С.ар.л., което пряко контролира 100% от капитала му. Крайният собственик на „ХИФА Холдинг” С.ар.л. е физическото лице г-н Джоузеф Чарлс Люис, с 97% непряк контрол.

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

Дружеството притежава статут на публично, по смисъла на ЗППЦК и като такова ценните му книжа се търгуват на регулиран пазар на БФБ, сегмент за дружества със специална инвестиционна цел. Борсовият код на емисията акции, емитирани от Дружеството е BPD.

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

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

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

Банка депозитар на Дружеството е „УниКредит Булбанк“ АД.

Информация за третото лице, обслужващо дейността на „Индустриален Фонд за Недвижими Имоти“ ЕАДСИЦ :

След промяната на собствеността на бившето „Арко Фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ (понастоящем „Индустриален Фонд за Недвижими Имоти“ ЕАДСИЦ) през февруари 2018 г., новият мажоритарен собственик предприема поетапни действия по въвеждане на нова политика за развитието на компанията, която включва промяна на състава на СД и на третото лице (т.нар. „обслужващо дружество“), промяна на профила на недвижимите имоти, в които Дружеството ще инвестира занапред, а именно: главно в индустриални имоти на територията на цялата страна, както и в развиване на логистични паркове и центрове.

ОСА на Дружеството, проведено на 27.04.2018 г., определя „ТАВИСТОК ГРУП БЪЛГАРИЯ" ЕООД (за краткост „ТАВИСТОК“, тогава с предходното си име „Българиън Пропърти Девелъпмънтс 2“) за дружество, което да поеме функциите на трето лице (обслужващо дружество) след надлежното одобрение от страна на КФН.

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

ТАВИСТОК е със седалище и адрес на управление гр. София 1407, район Лозенец, ул. „Филип Кутев“ № 13, Административна сграда 1, етаж 2, ЕИК 175102073. Капиталът на ТАВИСТОК е в размер на 42 000 000 лева, разпределен в 42 000 дяла, всеки от които в размер от 100 лв. Едноличен собственик на капитала на ТАВИСТОК е „ХИФА Холдинг“ С.ар.л., Люксембург. Дружеството се управлява заедно и поотделно от Филип Атанасов Пашов и Минко Василев Борджуков. Управителят Минко Борджуков има право да подписва от името на дружеството договори и да тегли суми от сметките на дружеството в размер на 65 000 (шестдесет и пет хиляди) лева на транзакция. Управителят Минко Борджуков няма право да сключва договори, с които да отчуждава каквато и да е част от имуществото на ТАВИСТОК.

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

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

От 2006 г. ТАВИСТОК притежава и обслужва свой собствен индустриален имот в южната част на гр. София, разпростиращ се върху 97 000 кв.м. Имотът представлява бивш Винзавод, с РЗП на сградите в него около 28 500 кв.м. Общият обем РЗП съставлява складови и офисни площи и е постоянно отдаден на почти 100%, наред с част от свободната земя в рамките на имота. Клиентите на ТАВИСТОК, с които са сключени договори за наем, са в диапазона 115 – 130 клиента месечно за периода от 2007 г. до края на текущия отчетен период. До момента ТАВИСТОК извършва самостоятелно

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

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

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

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

1. да извършва проучване на недвижими имоти и вещни права – собственици; статут; наличие на тежести; правни и други ограничения, на които се подчиняват, с цел придобиване или извършване на други разпоредителни сделки с тях от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ;

2. да изготвя предложения за покупка от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ на право на собственост и/или ограничени вещни права върху недвижими имоти по ал. 2;

3. да изготвя предложения за продажба или замяна при определени условия на имотите по ал. 2;

4. да извършва всички необходими подготвителни действия по покупка и отдаване на имотите под наем или по тяхната продажба или замяна, както и по предоставяне на логистични услуги;

5. да дава препоръки на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ относно мерките, които по преценка на ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО са необходими за запазване на доброто състояние на имотите на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ;

6. при поискване от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ да консултира или да прави предложения относно инвестиране на свободните средства на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ;

7. да извършва необходимите действия по поддръжката и управлението на всички придобити от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ имоти, включително чрез:

7.1. посредничество при сключването на договори за наем на имотите и за предоставяне на логистични услуги;

7.2. събиране на плащания по договори за наеми и договори за предоставяне на логистични услуги;

7.3. поддържане на инфраструктурата в имотите;

7.4. осъществяване на правно обслужване и защита интересите на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ.

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

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

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

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

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

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

Съгласно изискването на чл. 27 и сл. от Наредба № 2 на КФН, във връзка с чл.100т, ал. 3 от ЗППЦК, Дружеството разкрива регулираната информация пред обществеността чрез избрана информационна медия. Цялата информация, предоставена на медията в пълен нередактиран текст е налична на интернет адрес: www.investor.bg. Изискуемата информация се представя на КФН – чрез единната система за представяне на информация по електронен път, изградена и поддържана от КФН – e-Register. Тя е достъпна за обществеността на интернет адрес: www.fsc.bg(секция „Новини от e-Register"). Цялата корпоративна информация е налична и на интернет страницата на Дружеството на адрес: www.bpdreit.com.

II. Портфейл на Дружеството

Към 31.12.2025 г. Дружеството не притежава инвестиционни имоти.

III. Корпоративни събития през отчетната 2025 г.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

На 25.11.2025 г. „ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" ЕАДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността покана за извънредно

присъствено заседание наобщото събрание на акционерите на „ИДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" ЕАДСИЦ.

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

На 29.12.2025 г. „ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" ЕАДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността уведомление за взето решение за дивидент за 2024 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.

1.2. Макроикономически риск

В публикация от 5 декември 2025 г. на НСИ, е посочено, че през третото тримесечие на 2025 г. брутният вътрешен продукт (БВП) нараства с 3.2% в сравнение с третото тримесечие на 2024 г. и с 0.7% спрямо второто тримесечие на 2025 г. по сезонно изгладени данни. Сезонно изгладените данни за третото тримесечие на 2025 година показват нарастване на крайното потребление с 1.5% и на бруто образуването на основен капитал с 1.9% спрямо предходното тримесечие. През третото тримесечие на 2025 г. износът на стоки и услуги намалява с 1.3%, а вносът на стоки и услуги се увеличава с 3.6% в сравнение с предходното тримесечие по сезонно изгладени данни.

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.

По данни на НСИ, през декември 2025 г. месечната инфлация е 0.1%, а годишната инфлация за декември 2025 г. спрямо декември 2024 г. е 5.0%. Средногодишната инфлация за периода януари 2025 - декември 2025 г. спрямо периода януари 2024 - декември 2024 г. е 4.6%. По данни на НСИ, според ХИПЦ през декември 2025 г. месечната инфлация е 0.1%, а годишната инфлация за декември 2025 г. спрямо декември 2024 г. е 3.5%. Средногодишната инфлация за периода януари 2025 - декември 2025 г. спрямо периода януари 2024 - декември 2024 г. е 3.5%.

1.4. Валутен риск

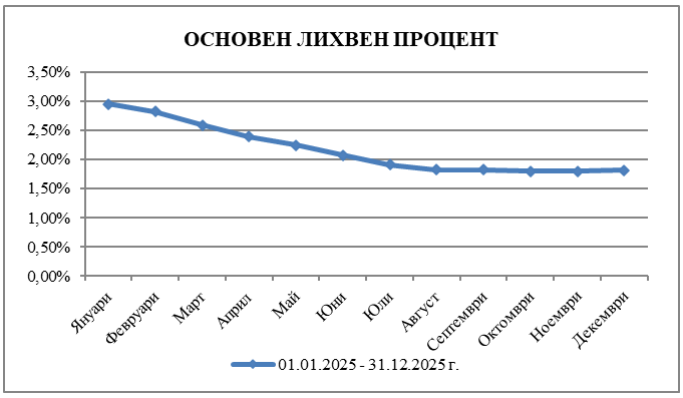
Валутният риск представлява вероятността от изменения на валутния режим или валутните курсове на чуждестранните валути към българския лев, което би могло да има неблагоприятни последици за разходите, рентабилността и общата стабилност на икономическите субекти и местната и регионална икономика като цяло.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

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

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

1.5. Лихвен риск

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



По данни на БНБ от 29 януари 2026 г. основният лихвен процент (ОЛП) през декември 2025 г. е 1.81%, като в сравнение с ноември 2025 г. се увеличава с 0.01 процентни пункта (пр. п.)

През декември 2025 г. индексът ЛЕОНИА Плюс е 1.82%, като спрямо ноември 2025 г. се повишава с 0.01 пр. п.

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

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

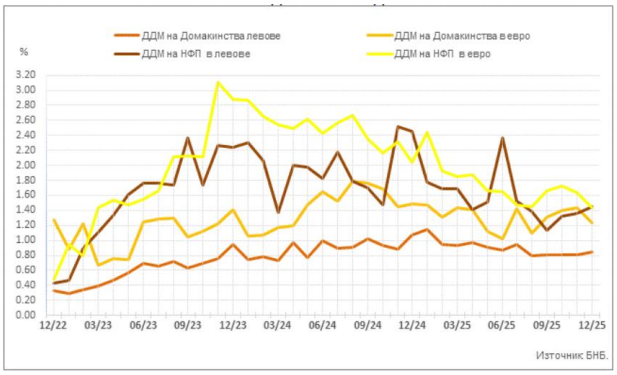
За сектор Домакинства

През декември 2025 г. средният лихвен процент по депозитите с договорен матуритет в левове се увеличава с 0.05 пр. п. до 0.85%, а по тези в евро намалява с 0.20 пр. п. до 1.24%. Средните лихвени проценти по овърнайт-депозитите в левове и в евро се запазват на нива от 0.01%.

Средният лихвен процент по депозитите, договорен и за ползване след предизвестие в левове се увеличава с 0.01 пр. п. до 0.31%, а по тези в евро остава на ниво от 0.15%.

Обемът на новия бизнес по депозитите с договорен матуритет в левове се повишава с 63.9% (258.5 млн. лв.) до 662.9 млн. лв., а по депозитите с договорен матуритет в евро се понижава с 4.5% (12.5 млн. лв.) до 264.2 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.7. 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 законови 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.

2. 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, който в зависимост от пазарната конюнктура взема обосновани решения за покупка/продажба на недвижими имоти, като е възможно бъдещите имоти, които Дружеството ще придобива да не са задължително индустриални имоти.

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

Възможно е в хода на осъществяване на дейността си Дружеството да се изправи пред рискове, свързани с финансирането на бъдещото развитие и разработване на нови проекти. Способността на Дружеството да направи допълнителни инвестиции зависи в голяма степен от способността на Дружеството да осигури необходимото му финансиране, поради недостатъчна наличност на собствен ресурс или навременно осигуряване на заемен ресурс, когато такива възможности възникнат. Ако финансирането е осигурено, но при значително неблагоприятни условия (т.нар. „скъпо финансиране“), това би могло да има значително въздействие върху разходите

за лихви, да наложи допълнителни или по-рестриктивни условия или да намали наличните парични средства за разпределение като дивидент или за други инвестиции. Също така, значителни системни политически, икономически или финансови кризи или продължителни периоди на бавен растеж могат да ограничат възможностите за достъп до капиталовите пазари и за генериране на достатъчно финансиране поради предпазливите нагласи на инвеститорите.

Дружеството има ясна финансова стратегия за следващите години, която се базира на основния принцип, че финансовото състояние на Дружеството трябва да позволява изпълнението на стратегията, независимо от условията на капиталовия пазар, т.е. трябва да позволи Дружеството да има достъп до финансиране във всеки един момент. Дружеството чрез тримата си директори управлява ликвидността в съответствие с изискванията на одобрените политики от СД, предназначени да гарантират, че Дружеството разполага по всяко време с паричен ресурс за финансиране на текущите си дейности. Към момента на съставяне на настоящия документ Дружеството не е ползвало банкови заеми, респективно не е налице задлъжнялост към кредитори, като Дружеството разполага с достатъчно паричен ресурс, необходим за придобиване и разработване на нови проекти.

V. Пазари и продажби

Към 31.12.2025 г. Дружеството не притежава недвижими имоти. През отчетния период не са придобивани нови инвестиционни имоти.

На 10.11.2025 г. е проведено заседание на СД на Дружеството, на което е обсъдено развитието на Дружеството, включително е обсъдено предложение за евентуално сключване на сделки по евентуално придобиване на инвестиционни имоти в гр. Банско, гр. Сандански и гр. София от насрещни страни съответно „Тависток Груп България – Банско“ ЕООД, „Тависток Груп България – Сандански“ ЕООД и „Тависток Груп България – София Запад“ ЕООД. В хода на заседанието е извършен анализ на евентуалните сделки, свързани с придобиването на собствеността върху имоти, като е достигнато до заключение, че предвид настоящата икономическа обстановка не е

обосновано да бъдат реализирани транзакционни разходи за придобиване на активи от страна на ДСИЦ. В тази връзка, СД са взели решение за стартиране на процедура по доброволен отказ от лиценз и спазване на процедурата по чл. 18 от ЗДСИЦДС.

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 31.12.2025 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

Предвид продажбата на инвестиционните си имоти, както и предвид взетото решение за доброволно връщане на лиценз и иницииране на производство по чл. 18 от ЗДСИЦДС, Дружеството не е задължено да изготвя доклад за устойчивост, в който да бъдат засегнати и въпросите, свързани с климата.

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 31.12.2025 г. Дружеството завършва с отрицателен финансов резултат преди облагане с данъци в размер на (69) хил.лв. в сравнение с отчетения през 2024 г. финансов резултат преди облагане с данъци на стойност 16 249 хил.лв.

Таблица № 1 А					(в хил.лв.)
СОБСТВЕН КАПИТАЛ	*31.12.2025*	*%*	*31.12.2024*	*%*	*31.12.2023*
А. СОБСТВЕН КАПИТАЛ					
I. Основен капитал	**7 900**	**0.00%**	**7 900**	**0.00%**	**7 900**
II. Резерви	**269**	**-0.00%**	**269**	**0.00%**	**269**
III. Финансов резултат					
1. Натрупана печалба (загуба) в т.ч.:			**1455**		**803**
неразпределена печалба			1455	**81.20%**	803
непокрита загуба			0		0
2. Текуща печалба		**-100%**	**16 249**	**635.58%**	**2 209**
3. Текуща загуба	**-69**		**0**		**0**
Общо за група III:	**-69**	**%**	**17 704**	**487.78%**	**3 012**
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" (I+II+III):	**8 100**	**-68.69%**	**25 873**	**131.40%**	**11 181**

Таблица № 2 А	*31.12.2025*	*31.12.2024*	*31.12.2023*
ОПЕРАТИВЕН ФИНАНСОВ РЕЗУЛТАТ	**-60**	**16 262**	**2 211**

Разходи за основна дейност по категории дейности

Таблица № 3 А					(в хил.лв.)
РАЗХОДИ **А. Разходи за дейността**	**31.12.2025**	**%**	**31.12.2024**	**%**	**31.12.2023**
I. Разходи за основна дейност					
Разходи за материали	0	(100.00%)	3	50.00%	2
Разходи за външни услуги	47	(85.22%)	318	96.30%	162
Разходи за амортизации	0	(100%)	61	(28.24%)	85
Разходи за възнаграждения	9	12.50%	8	14.29%	7
Други	4	(98.89%)	359	1058.06%	31
Преоценка	0		0		365
Общо за група I:	**60**	**(91,99%)**	**749**	**14.88%**	**652**
Общо разходи за дейността	**60**	**(91,99%)**	**749**	**14.88%**	**652**

През 2025 г. Дружеството отчита разходи за дейността в размер на 60 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:	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Коефициент на обща ликвидност	5.748	2875.78	29.85
Коефициент на бърза ликвидност	5.748	2875.78	29.82
Коефициент на абсолютна ликвидност	5.746	2873.44	29.57
Коефициент на незабавна ликвидност	5.746	2873.44	29.57

Коефициент на обща ликвидност

Този показател представя съотношението на краткотрайните активи към краткосрочните пасиви. Към 31.12.2025 г. стойността на коефициента на обща ликвидност е 5.748 и намалява спрямо 2024 година. През 2025 г. спрямо 2024 г. текущите активи на Дружеството намаляват с 62.11% при нарастване на текущите пасиви от 9 хил.лв на 1 706 хил.лв.

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 31.12.2025 г. е 5.748 и намалява спрямо 2024 година.

Коефициент на абсолютна ликвидност

Коефициентът на абсолютна ликвидност се изчислява като съотношение на паричните средства и краткосрочните пасиви. През 2025 г. стойността на коефициента за абсолютна ликвидност е 5.746 и намалява спрямо 2024 г. През периода Дружеството отчита намаление на паричните средства с 62.09% при нарастване на текущите пасиви от 9 хил.лв на 1 706 хил.лв.



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:	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Коефициент на задлъжнялост	0.21	0.0003	0.023
Пасиви / Активи	0.17	0.0003	0.023
Коефициент на финансова автономност	4.75	2874.78	43.17

Коефициент за финансова автономност

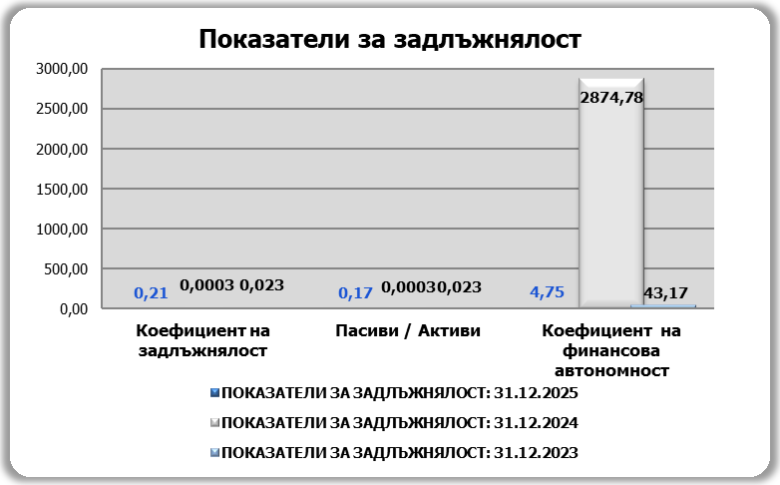
Показва колко пъти пасивите (задълженията) на Дружеството са покрити от собствения му капитал. Когато този коефициент е над единица, показва степента на финансова независимост от ползването на чужди средства. Към 31.12.2025 г. стойността на този показател е 4.75 и намалява в сравнение с 2024 година. През 2025 г. спрямо 2024 г. собственият капитал на Дружеството намалява с 68.69%, а сумата на пасивите нараства от 9 хил.лв на 1 706 хил.лв.

Коефициент на задлъжнялост

Към 31.12.2025 г. стойността на коефициента на задлъжнялост е 0.21 и нараства спрямо стойността през 2024 година. През 2025 г. в сравнение с 2024 г. пасивите нарастват от 9 хил.лв на 1 706 хил.лв, докато собственият капитал на Дружеството намалява с 68.69%.

Съотношение пасиви към обща сума на активите

Съотношението Пасиви/Активи показва директно какъв процент от активите на дружеството се финансира чрез привлечени средства. Към 31.12.2025 г. стойността на съотношението Пасиви/Активи е 0.17. През 2025 г. спрямо 2024 г. сумата на пасивите нараства с 1 697 хил.лв. при намаление на сумата на активите с 16 076 хил.лв.



ПОКАЗАТЕЛИ НА РЕНТАБИЛНОСТ

Таблица № 6 А

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕНТАБИЛНОСТ:	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Рентабилност на Основния Капитал	-0.009	2.06	0.28
Рентабилност на Собствения Капитал (ROE)	-0.009	0.63	0.20
Рентабилност на Активите (ROA)	-0.007	0.63	0.19

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

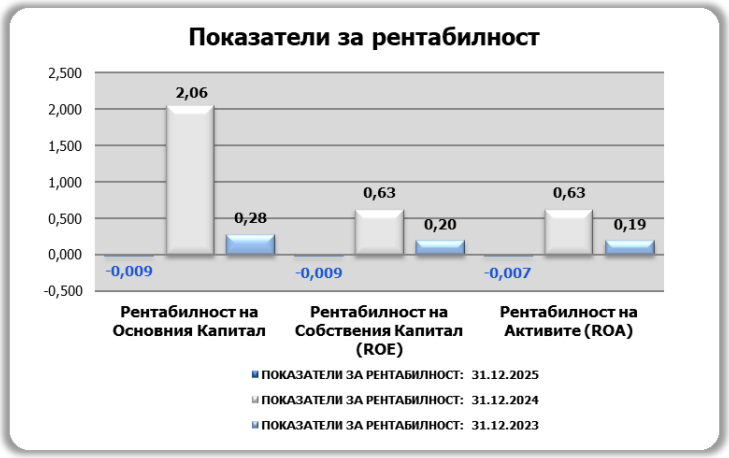
акционерите по отношение на техните абсолютни инвестиции. Към 31.12.2025 г. този показател е (0.009) и показва, че през годината един лев собствен капитал носи 0.009 лв. балансова загуба. През 2025 г. нетният финансов резултат е загуба спрямо печалба за 2024 г., а намалението на собствения капитал на Дружеството е с 69.69%.

Рентабилност на активите (ROA)

Показателят показва ефективността на използване на общите активи. Към 31.12.2025 г. показателят за рентабилност на активите намалява и е на стойност (0007). През 2025 г. Дружеството отчита загуба спрямо печалба за 2024 г., а стойността на активите намалява с 62.11%.

Рентабилност на Основния капитал

Към 31.12.2025 г. коефициентът е в размер на (0.009) и намалява. През 2025 г. спрямо 2024 г. нетният финансов резултат е загуба при запазване на размера на основния капитал на Дружеството.



УПРАВЛЕНСКИ ПОКАЗАТЕЛИ

Таблица № 7 А

ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
EBITDA	(60)	16 323	1 277
EBIT	(60)	16 262	1 192

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 2025 г., които изискват корекция на отчета.

Дружеството оповестява следните некоригиращи събития:

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

Съгласно Закон за въвеждане на еврото в Република България (ЗВЕРБ), считано от 1 януари 2026 г., официалната парична единица и законно платежно средство в Република България е евро. Фиксираният обменен курс е 1,95583 лева за 1 евро. В тази връзка на 01.01.2026 г. в ТРРЮЛНЦ служебно е отразено превалутирането на капитала на Дружеството в евро, който вече е в размер на 4 029 000 евро при курс 1,95583 лева за 1 евро.

IX. Вероятно бъдещо развитие на дружеството.

На 10.11.2025 г. е проведено заседание на СД на Дружеството, на което е обсъдено развитието на Дружеството, включително е обсъдено предложение за евентуално сключване на сделки по евентуално придобиване на инвестиционни имоти в гр. Банско, гр. Сандански и гр. София от насрещни страни съответно „Тависток Груп България – Банско“ ЕООД, „Тависток Груп България – Сандански“ ЕООД и „Тависток Груп България – София Запад“ ЕООД. В хода на заседанието е извършен анализ на евентуалните сделки, свързани с придобиването на собствеността върху имоти, като е достигнато до заключение, че предвид настоящата икономическа обстановка не е обосновано да бъдат реализирани транзакционни разходи за придобиване на активи от страна на ДСИЦ. В тази връзка, СД са взели решение за стартиране на процедура по доброволен отказ от лиценз и спазване на процедурата по чл. 18 от ЗДСИЦДС.

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 2025 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 – г-н Бойко Бойков възнаграждения за 2025 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-Банкоп“.	Няма
Илиян Йорданов	1. Управител в „Тависток Груп България – Д 10“ ЕООД с ЕИК 205264365. 2. Управител в „Тависток Груп България – Рент“ ЕООД с ЕИК 205048346. 3. Управител в „Тависток Груп България – Д9 “ ЕООД с ЕИК 204772268.	Няма
Бойко Бойков	1.Управител на „Би Енд Ейч Имоти“ ЕООД, ЕИК 831009382; 2. Управител на „Соравия Грийн Индъстриъл Парк Дивелопмънт“ ЕООД; ЕИК 205758734; 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;	1. „Би Енд Ейч Имоти“ ЕООД, ЕИК 831009382 – едноличен собственик на капитала 2. „Джи Би Ви Дивелопмент“ ООД; ЕИК: 204544973 – 50%; 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%

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
	6.Управител на „София Ленд Риъл Естейт“ ООД, ЕИК 203261897; 7. Управител на „ИммоТех Германия“ ООД, ЕИК 207462584 8. Член на СД на „Синтиа Дивеломънт“ АД, ЕИК 207584711; 9.Управител на „Б енд Б Инвестмънт“ ЕООД, ЕИК 206723355; 10.Управител на „Би енд Ейч Виа“ ЕООД – ЕИК 206868282; 11.Управител на „Би Енд Ейч Инвестмънтс“ ЕАД - ЕИК 206712145; 12. Управител на „ПВ Инвестмънт“ ЕООД – ЕИК 205950485. 13. „БГ МОТОР СПОРТ ДИВЕЛОПМЕНТ“ ЕАД, ЕИК 208441319 – изпълнителен директор; 15. „АП Пропъртис“ ЕООД, ЕИК 206717167 – управител	6. „Синтиа Дивеломънт“ АД, ЕИК 207584711 – 80%; 7. „София Ленд Риъл Естейт“ ЕООД, ЕИК 203261897 – 100%; 8. АП Пропъртис“ ЕООД, ЕИК 206717167 – едноличен собственик на капитала; 9. „Соравия Грийн Индъстриъл Парк Дивелопмънт“ ЕООД, ЕИК 205758734; 10. „АП Пропъртис“ ЕООД, ЕИК 206717167 -чрез „Би енд Ейч Инвестмънтс“ ЕАД, контролирано от „Би енд Ейч Адвайзърс“ ЕООД притежава непряко 100% от капитала на Дружеството; 11. „БГ Мотор Спорт Дивелопмънт“ ЕАД – непряко 100% от капитала на дружеството чрез еднолично притежаваното „„Би Енд Ейч Адвайзърс” ЕООД

5. Сключени през 2025 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 2025 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

На 10.11.2025 г. е проведено заседание на СД на Дружеството, на което е обсъдено развитието на Дружеството, включително е обсъдено предложение за евентуално сключване на сделки по евентуално придобиване на инвестиционни имоти в гр. Банско, гр. Сандански и гр. София от насрещни страни съответно „Тависток Груп България – Банско“ ЕООД, „Тависток Груп България – Сандански“ ЕООД и „Тависток Груп България – София Запад“ ЕООД. В хода на заседанието е извършен анализ на евентуалните сделки, свързани с придобиването на собствеността върху имоти, като е достигнато до заключение, че предвид настоящата икономическа обстановка, не е обосновано да бъдат реализирани транзакционни разходи за придобиване на активи от страна на ДСИЦ. В тази връзка, СД са взели решение за стартиране на процедура по доброволен отказ от лиценз при стриктно спазване на процедурата по чл. 18 от ЗДСИЦДС.

XIII. Наличие на клонове на предприятието

Дружеството няма регистрирани клонове, както в страната, така и в 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 за основните нематериални ресурси и обяснение относно начина, по който бизнес моделът на предприятието зависи от тях, както и начина, по който тези ресурси са източник за създаване на стойност за предприятието

Към датата на съставяне на настоящия документ, Дружеството не притежава недвижими имоти, като на трудов договор е назначен един служител – ДВИ, който осъществява тази длъжност във връзка с изискванията на чл. 116г, ал.1 от ЗППЦК.

Дружеството не разполага с нематериални ресурси, като предвид предоставената информация в т. XII.6 от настоящия доклад относно стартиране на процедура по доброволен отказ от лиценз, не са налице факти и обстоятелства, които следва да бъдат оповестени в настоящата точка.

XVI. Информация съгласно Пояснение № 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.

През отчетния период Дружеството не е реализирало приходи.

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	*2025*	*%*	*2024*	*%*	*2023*
А. Приходи от основна дейност					
I. Нетни приходи от продажби на:					
1. нетни приходи от продажба	**-**	**(100.00%)**	**1 423**	**(22.83%)**	**1 844**
II.Приходи от преоценка	**-**	**(100.00%)**	**0**	**(100.00%)**	**1 018**
III. Други	**-**	**0.00%**	**1**	**0.00%**	**1**
Б. ОБЩО ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА (I + II + III):	**-**	**(100.00%)**	**1 424**	**(50,26)**	**2 863**
Б. Нетен резултат от продажба Инв.имоти	**-**	**(100.00%)**	**15 577**	**-**	**0**
В. Нетен резултат от продажба дълготрайни активи	**-**	**(100.00%)**	**10**	**-**	**0**
Б. ОБЩО Б+В	**-**	**(100.00%)**	**15 587**	**-**	**0**

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

През отчетния период не са сключвани сделки с предмет покупко-продажба на инвестиционни имоти.

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.**

През отчетния период от страна на Дружеството не са сключвани сделки, включително и такива, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

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

Към 31.12.2025 г. не са налице събития или показатели с необичаен за емитента характер.

6. **Информация за сделки, водени извънбалансово през 2025 г.**

През 2025 г. не са сключвани сделки, водени извънбалансово.

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

Към 31.12.2025 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 2025 г., респективно не е коригирало 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**

През отчетния период не са налице възникнали или необслужени задължения, като наличните финансови ресурси на Дружеството към 31.12.2025 г. осигуряват в максимална степен обслужването на задължения, които ще възникнат в процеса на функционирането му.

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**

Предвид взетото на 10.11.2025 г. решение от страна на СД на Дружеството, основен акцент в работата му ще бъде успешното провеждане на процедурата по чл. 18 от ЗДСИЦДС и преустановяване извършването на дейност по чл. 5 от ЗДСИЦДС.

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

През разглеждания период във връзка с трансформация в инвестиционните намерения на контролиращия непряк акционер „ХИФА Холдинг" С.ар.л., Люксембург е взето решение представителството на Дружеството да се извършва съвместно от изпълнителен директор и прокурист. Промяната в представителството на Дружеството е обявена в ТРРЮЛНЦ на 15.03.2025 г., въз основа на решение на ОСА на едноличния акционер от 10.03.2025 г.

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**

Подробна информация относно съществуващата система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете е представена в декларацията за корпоративно управление.

16. **Информация за настъпили промени в управителния орган на дружеството**

За отчетния период 01.01.2025 г. – 31.12.2025 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 – прокурист

- Бойко Бойков – независим член на СД.

Дружеството се представлява съвместно от изпълнителен директор и прокурист.

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.**

Към датата на съставяне на настоящия отчет 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 31.12.2025 г. ДВИ на дружеството е Иван Даскалов:

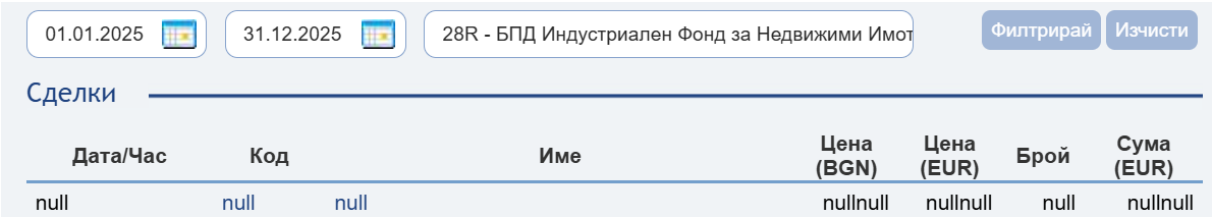
тел. +359 (0)2 988 24 13, +359 887 632 572

e-mail: iro@tavistock.bg

XVII. Промени в цената на акциите на дружеството от 01.01.2025 г. – 31.12.2025 г.

Акциите на Дружеството са допуснати до търговия на регулиран пазар, организиран и поддържан от БФБ, като през отчетния период не са сключвани сделки.

По-долу е представена графика за периода, които онагледяват търговията за периода от 01.01.2025 г. до 31.12.2025 г.



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 31.12.2025 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 Дружеството (Политика) към 31.12.2025 г., който е част от годишният финансов отчет на емитента, съгласно изискването на чл. 100н, ал. 4 т. 5 от ЗППЦК е представен като самостоятелен документ, представляващ неразделна част от настоящия доклад.

PAVEL PETROV BANDILOV
Digitally signed by PAVEL PETROV BANDILOV
Date: 2026.02.13 11:01:55 +02'00'

Павел Бандилов, Изпълнителен директор

на „Индустриален Фонд за Недвижими Имоти" ЕАДСИЦ

Iliyan Lozanov Yordanov
Digitally signed by Iliyan Lozanov Yordanov
Date: 2026.02.13 11:02:58 +02'00'

Илиян Лозанов Йорданов, Прокурист

на „Индустриален Фонд за Недвижими Имоти" ЕАДСИЦ

ИНФОРМАЦИЯ ПО 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 31.12.2025 г. емисията акции на Дружеството е допусната до търговия на регулиран пазар, организиран и поддържан от „БФБ" АД, Сегмент за дружества със специална и инвестиционна цел с ISIN код BG1100008157.

Дружеството няма други емисии, които да не са допуснати до търговия на регулиран пазар на територията на Р. 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 края на отчетния период, единствен акционер в Дружеството е „ТАВИСТОК ГРУП БЪЛГАРИЯ – Д1" ЕООД, което притежава 7 900 000 броя акции, представляващи 100% от капитала му.

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

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.

PAVEL PETROV BANDILOV
Digitally signed by PAVEL PETROV BANDILOV
Date: 2026.02.13 11:05:07 +02'00'

Павел Бандилов, Изпълнителен директор

на „Индустриален Фонд за Недвижими Имоти" ЕАДСИЦ

Iliyan Lozanov Yordanov
Digitally signed by Iliyan Lozanov Yordanov
Date: 2026.02.13 11:04:07 +02'00'

Илиян Лозанов Йорданов, Прокурист

на „Индустриален Фонд за Недвижими Имоти" ЕАДСИЦ

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

За периода 01.01.2025 г. – 31.12.2025 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 .

PAVEL PETROV BANDILOV
Digitally signed by PAVEL PETROV BANDILOV
Date: 2026.02.13 11:05:57 +02'00'

Павел Бандилов, Изпълнителен директор

на „Индустриален Фонд за Недвижими Имоти" ЕАДСИЦ

Iliyan Lozanov Yordanov
Digitally signed by Iliyan Lozanov Yordanov
Date: 2026.02.13 11:06:53 +02'00'

Илиян Лозанов Йорданов, Прокурист

на „Индустриален Фонд за Недвижими Имоти" ЕАДСИЦ

ДО
АКЦИОНЕРИТЕ на „БПД
ИНДУСТРИАЛЕН ФОРНД ЗА
НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ ЕАДСИЦ

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 ***“ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ ЕАДСИЦ*** за **2025 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 **13.02.2026 г.**
С настоящото УДОСТОВЕРЯВАМЕ, ЧЕ както е докладвано в издадения от мен одиторски доклад относно годишния финансов отчет на „ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ ЕАДСИЦ за **2025** ***година, издаден на*** **13.02.2026 г:**

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 2025 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“ ЕАДСИЦ със свързани лица.*** Информация относно сделките със свързани лица е надлежно оповестена в т. 3.13 от Поясненията към финансовия отчет, т. 4.3.1 – от Други оповестявания към Отчета за финансово състояние и т. 4 от раздел XVI – Информация съгласно Пояснение № 2 на Наредба № 2 на КФН. 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 2025** 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 2025** 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 нас одиторски доклад в резултат на извършения независим финансов одит на годишния финансов отчет на „ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" ЕАДСИЦ за отчетния период, завършващ на 31.12.2025 г, с дата* 13.02.2026 *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* 13.02.2026 **г.** *по отношение на въпросите, обхванати от чл. 100н, т. 3 от ЗППЦК.

13.02.2026 г

Гр София.

Iliana Rashcova Porojanova

Digitally signed by Iliana Rashcova Porojanova
Date: 2026.02.13 12:01:03 +02'00'

(Илиана Порожанова – р.о. № 640)

ДЕКЛАРАЦИЯ

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

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

ДЕКЛАРИРАМЕ, че доколкото ни е известно,

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

и

2. годишният доклад за дейността на „Индустриален Фонд за Недвижими Имоти" ЕАДСИЦ към 31.12.2025 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.

PAVEL PETROV BANDILOV
Digitally signed by PAVEL PETROV BANDILOV
Date: 2026.02.13 11:08:45 +02'00'

Павел Бандилов, Изпълнителен директор

на „Индустриален Фонд за Недвижими Имоти" ЕАДСИЦ

Iliyan Lozanov Yordanov
Digitally signed by Iliyan Lozanov Yordanov
Date: 2026.02.13 11:07:49 +02'00'

Илиян Лозанов Йорданов, Прокурист

на „Индустриален Фонд за Недвижими Имоти" ЕАДСИЦ

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 „Индустриален Фонд за Недвижими Имоти" ЕАДСИЦ,

ДЕКЛАРИРАМ, че доколкото ми е известно,

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

и

2. годишният доклад за дейността на „Индустриален Фонд за Недвижими Имоти" ЕАДСИЦ към 31.12.2025 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.

Elena Bozhidarova Lazarova
Elena Bozhidarova Lazarova 2026.02.13 10:42:28+02'00'

Елена Божидарова Лазарова,

Съставител на финансовите отчети

на „Индустриален Фонд за Недвижими Имоти" ЕАДСИЦ

ДОКЛАД ОТ СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „ ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" ЕАДСИЦ 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 Съвета на Директорите на „ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" ЕАДСИЦ в съответствие с разпоредбата на чл. 12, ал. 1 от НАРЕДБА № 48 на Комисията за финансов надзор (КФН) от 20 март 2013 г. за изискванията към възнагражденията и представлява самостоятелен документ към годишния финансов отчет на Дружеството към 31.12.2025 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.

Политиката 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 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. В съответствие с чл. 11, ал. ал. 4 от Наредба № 48, приетата от РГОСА, проведено на 15.09.2020 г. политика на Дружеството, е преразгледана от ОСА, проведено на 21.06.2024 г. При преразглеждането на политиката, не са направени предложения за изменения и допълнения в нея.

Политиката отразява всички нормативни изисквания, както и препоръките на Националния кодекс за корпоративно управление.

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 ръководството на компанията.

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.

През 2025 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 2025 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 е възнаграждение да бъде изплащано само на независимия член на СД на Дружеството.

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 информация 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 поеман ангажимент от Дружеството по отношение на допълнително 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.

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 предизвестието 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. В устава на Дружеството е предвидено, че при изтичане на мандата на някой от

членовете, същите продължават да изпълняват функциите си до избора на нови членове.

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

През 2025 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 лв. на месец. Членовете на СД не са получавали други материални стимули през изминалата финансова година.

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

През 2025 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 лв. месечно.

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

През 2025 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 2025 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, сключени с 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 2025 г. Дружеството не е изплащало обезщетение по повод прекратяване на функциите на член на СД.

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

През 2025 г. никой от членовете на СД на Дружеството не е получавал непарични облаги, 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 2025 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.

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 31.12.2025 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 „ИФНИ“ ЕАДСИЦ	4.Брутно възнаграждение на основа на пълно работно време на служители в дружеството, които не са директори за година (*)	5.Среден размер на възнаграждение на основа на пълно работно време на служители 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%
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.	2 959 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%
2021 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%
2022 г.	1 200.00 лв.	100.00 лв.	11 695 хил.лв.	4 080.00 лв.	340.00 лв.
Изменение 2022 г. спрямо 2021 г. в %	0%	0%	28.98%	2.90%	2.90%
2023 г.	1 200.00 лв.	100.00 лв.	11 440 хил.лв.	5 840.00 лв.	486.67 лв.
Изменение 2023 г. спрямо 2022 г. в %	0%	0%	-2.18%	43.14%	43.14%
2024 г.	1 200.00 лв.	100.00 лв.	25 882 хил.лв	6 710.00 лв.	559.17 лв.

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 „ИФНИ“ ЕАДСИЦ	4.Брутно възнаграждение на основа на пълно работно време на служители в дружеството, които не са директори за година (*)	5.Среден размер на възнаграждение на основа на пълно работно време на служители в дружеството, които не са директори за година (*)
Изменение 2024 г. спрямо 2023 г. в %	0%	0%	126.24%	14.90%	14.90%
2025 г.	1 200.00 лв.	100.00 лв.	8 100 хил.лв	8 040.00 лв.	670.00 лв.
Изменение 2025 г. спрямо 2024 г. в %	0%	0%	-68.70%	19.82%	19.82%

(*) 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.

В приетата Политика на извънредно ОСА, проведено на 15.09.2020 г., преразгледана от ОСА, проведено на 21.06.2024 г. не са предвидени 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

След преразглеждане на политиката за възнаглажденията от едноличния собственик на капитала на Дружеството на събрание, проведено на 21.06.2024 г., СД на Дружеството не е констатирало необходимост от приемане на последващи промени в приетата и утвърдена от ОСА на Дружеството Политика.

PAVEL PETROV BANDILOV

Digitally signed by PAVEL PETROV BANDILOV
Date: 2026.02.13 11:09:56 +02'00'

Павел Бандилов, Изпълнителен директор

на „Индустриален Фонд за Недвижими Имоти" ЕАДСИЦ

Iliyan Lozanov Yordanov

Digitally signed by Iliyan Lozanov Yordanov
Date: 2026.02.13 11:11:01 +02'00'

Илиян Лозанов Йорданов, Прокурист

на „Индустриален Фонд за Недвижими Имоти" ЕАДСИЦ

ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 31, АЛ. 1 ОТ ЗАКОНА ЗА ДРУЖЕСТВАТА СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ И ДРУЖЕСТВАТА ЗА СЕКЮРИТИЗАЦИЯ И ПО ЧЛ. 20, АЛ. 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))**

Към 31.12.2025 г., както и към датата на представяне на настоящия ГФО, Дружеството не притежава активи, които да е отдало за ползване срещу заплащане.

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

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

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

Във връзка със спазването на изискването на чл. 5, ал. 7 от ЗДСИЦДС, а именно повече от 70 на сто от активите и брутните приходи на Дружеството да са в резултат на дейността му по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС, следва да се отбележи, че на 10.11.2025 г. е проведено заседание на СД на Дружеството, на което е взето решение за стартиране на процедура по доброволен отказ от лиценз при стриктно спазване на процедурата по чл. 18 от ЗДСИЦДС. Дружеството не е инвестирало в специализирани дружества по чл. 28 от ЗДСИЦДС, нито в други дружества със специална инвестиционна цел. През отчетния период, Дружеството не е емитирало дългови ценни книжа, регистрирани за търговия на регулиран пазар.

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

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

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

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

4. Друга информация, определена с наредба /чл. 31, ал. 1, т. 5 от ЗДСИЦДС, във връзка с чл. 20, ал. 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.

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

PAVEL PETROV BANDILOV
Digitally signed by PAVEL PETROV BANDILOV
Date: 2026.02.13 11:14:38 +02'00'

Павел Петров Бандилов, Изпълнителен директор

на „Индустриален Фонд за Недвижими Имоти" ЕАДСИЦ

Iliyan Lozanov Yordanov
Digitally signed by Iliyan Lozanov Yordanov
Date: 2026.02.13 11:13:38 +02'00'

Илиян Лозанов Йорданов, Прокурист

на „Индустриален Фонд за Недвижими Имоти" ЕАДСИЦ

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

1. Информация дали „ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" ЕАДСИЦ 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 ЗППЦК.

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

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

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

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

В дейността си, Дружеството е спазвало следните базисни принципи за добро корпоративно управление:

1) **Защита на правата на акционерите** – създаване на условия за осигуряване на навременна и пълна информация за акционерите.

2) **Роля на заинтересованите лица в управлението** – спазени са всички законови изисквания за прозрачност на отношенията на Дружеството със заинтересованите лица;

3) **Разкриване на информация** – Дружеството е оповестило към регулаторния орган, пазарния оператор и инвестиционната общественост всички важни събития, свързани с дейността му към момента на възникването им, включително и за ефекта им върху финансовото състояние на Дружеството в междинните тримесечни и годишни финансови отчети;

4) **Отговорности на Съвета на директорите** – През отчетния период всички членове са разполагали с точна, навременна и максимално релевантна информация при вземане на своите решения;

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 от определени негови постановки, неговото ръководство следва да изясни причините за това.

3.1. **Обяснения кои части от кодекса за корпоративно управление не са спазени и причините за това:**

Дружеството спазва по целесъобразност НККУ („Кодекса"), като в следните негови направления са налице известни отклонения от предписанията на Кодекса.

т. 3.8. Разработване на прозрачна процедура за подбор на кандидати за членове на СД, с цел постигане на балансирана представеност на двата пола в съвета.

Предвид продажбата на инвестиционните имоти на Дружеството и евентуалната промяна в инвестиционната стратегия, към датата на одобрение на настоящия отчет от СД, Дружеството не е разработило такава процедура. Предвид броя на служителите, годишния оборот и годишната балансова стойност на активите, Дружеството не е адресат на разпоредбите на Директива 2022/2381 за подобряване на баланса между половете сред

директорите на дружества, регистрирани на фондовата борса, и за свързаните с това мерки.

Т.3.9. Изграждане и функциониране на система за управление на риска, в т.ч. на рисковете, свързани с кибер сигурността, климатичните рискове, рискове по веригата на стойността.

Отчитайки категорията на Дружеството, както и инвестиционната му политика, към датата на съставяне на настоящата декларация за корпаративно управление, не е разработена система за управление на климатичните рискове, рисковете по веригата на стойността.

I. Глава първа – Корпоративни ръководства

Дружеството притежава едностепенна система на управление и се управлява от СД, който към 31.12.2025 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 е отговорен за управлението на Дружеството в най-добрия интерес за неговите акционери. Наред с това, СД гарантира, че в Дружеството функционира надеждна система за вътрешен контрол и управление на риска, като се спазват законовите разпоредби при управлението му. СД насочва и контролира независимо и отговорно дейността на Дружеството, съобразно установените визия, цели, стратегии, при отчитане на 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. 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 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 с участие на заинтересовани лица, 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 компетентностите на кандидатите с естеството на дейността на Дружеството. Всички членове на СД отговарят на законовите изисквания за заемане на длъжността им. Съгласно устава на Дружеството и вътрешните правила за избор, всички членове на СД трябва да притежават професионална квалификация, както и да притежават:

- управленско мислене;
- интегритет;
- лидерски умения и способност за убеждаване;
- комуникативни умения;
- способности за балансиране между склонността към поемане на риск и избягването му;
- висше образование и професионален опит.

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 освобождаването им.

През отчетната финансова година, Дружеството е прилагало Политика за възнагражденията на членовете на СД, 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. Информация 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 при взимане 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 всеки от 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.

Членовете на СД се допълват по отношение на придобития професионален опит и експертиза, за да може Дружеството да се възползва от разнообразни източници на опит, умения и гледни точки относно преодоляването на корпоративните предизвикателства. В процеса на набиране на подходящи кандидатури, кандидатите се третират неутрално по отношение на пол и възраст, като всеки кандидат е оценяван според неговата квалификация.

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, 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.

В действащата политика за възнагражденията не е предвидено изплащането на променливи възнаграждения.

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

Конфликт на интереси

Членовете на СД избягват и не допускат реален или потенциален конфликт на интереси. В случай че такъв възникне, членовете на СД незабавно го разкриват и осигуряват на акционерите достъп до информация 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 създал конкретно разписана процедура за избягване на конфликти на интереси при сделки със заинтересовани лица и разкриване на информация 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. При избора на членовете на одитния комитет е спазено изискването за образование, както и за професионален стаж в областта на одита и счетоводството. Спазено е изискването, заложено в ЗНФОИСУ мнозинството от членовете на одитния комитет да са външни за и независими от Дружеството.

Одитният комитет в Дружеството разполага със следните правомощия:

1. наблюдава задължителния 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 регистрираните одитори 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 ЗНФОИСУ;

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 (ЗНФОИСУ);

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 IT 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 ЗНФОИСУ 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 ЗНФОИСУ 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 третирания 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 създало при извършване на независимия финансов одит, включително ограничение на обхвата на работата му;

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

II. Глава втора - Одит и вътрешен контрол

На проведено на 26.06.2025 г. редовно годишно ОСА на Дружеството, въз основа на писмена препоръка на Одитния комитет, за регистриран одитор, който да провери и завери ГФО за 2025 г. е избрана Илиана Рашкова Порожанова, регистриран одитор № 0640. Със съдействието на Одитния комитет, СД осигурява спазването на приложимото законодателство по отношение на извършването на независимия финансов одит. Предложението за избор на регистрирания одитор за проверка и заверка на ГФО за 2025 г., респективно взимането на решение от страна на ОСА е извършено при отчитане на обстоятелството, че това е трети пълен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на Дружеството. Изборът на одитор е в съответствие с чл. 48, ал. 3 от ЗНФОИСУ и е за срок от 1 (една) година.

В Дружеството е изградена и функционира система за вътрешен контрол, която подпомага процеса по идентифициране на 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

Независимо, че Дружеството притежава монолитна акционерна структура, СД гарантира защитата на интересите на своите акционери, посредством предоставяне на информация по начините и способите, описани в приложимото законодателство. 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

Провеждането на ОСА е важно корпоративно събитие за Дружеството. Независимо от факта, че към настоящия момент е налице един акционер, който притежава целия капитал, същият е надлежно информиран за правилата, съгласно които се свикват и провеждат ОСА, включително процедурите за гласуване чрез Устава 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 акционера да изразява свободно мнението си по всеки един от дискутираните въпроси от корпоративния живот на

Дружеството , както и да задава въпроси по време на ОСА. Акционер, 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, назначена ad hoc със специална заповед за конкретно събрание регистрира акционерите за всяко ОСА и предлага 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. 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 препятства акционерите, да се консултират по въпроси, касаещи неговите 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 заинтересованите лица се изключват от гласуването.

IV. Глава четвърта - Разкриване на информация

СД не е приел политика за разкриване на информация. СД чрез ДВИ гарантира равнопоставеност на адресатите на информацията (акционери, заинтересовани лица, инвестиционна общност) и не позволява злоупотреби с вътрешна информация. Дружеството гарантира, че неговите служители, членове на СД не търгуват с ценово чувствителна вътрешна информация, която при изпълнение на своите функции са придобили. По отношение на всеки от директорите или лица, тясно свързани с тях е налице забрана да

търгуват или да се опитват да търгуват с финансови инструменти за своя сметка, в случаите когато тези лица притежават вътрешна информация или в забранителния период преди оповестяване на междинен или годишен финансов отчет. Вътрешната информация се оповестява във формат, 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, СД 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 2025 г. е създал предпоставки за достатъчна прозрачност във взаимоотношенията си с инвеститорите, финансовите медии и анализатори на капиталовия пазар. През 2025 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 му. 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 „ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" ЕАДСИЦ във връзка с процеса на финансово отчитане

За целите на изпълнението на задълженията на дружеството по чл. 100н, ал. 8, т. 4 от ЗППЦК при описанието на основните характеристика на системите за вътрешен контрол и управление на риска са ползвани рамките на Международен одиторски стандарт 315.

Общо описание на системата за вътрешен контрол и управление на риска

Разбирането на анализираните рискове и тяхното потенциално въздействие върху бизнеса на Дружеството е в основата на устойчивия подход при управлението му. Начинът по който ръководството управлява рисковете, позволява цялостен поглед върху начина, по който рисковете си взаимодействат във времето при различни нива на стрес. До голяма степен това зависи от изпълнението на ангажимента за пълна прозрачност в действията на членовете на ръководството и информирано вземане на управленски решения. Придържайки се към постоянното наблюдение на рисковете и възможностите, ръководството се ангажира в изграждането и следването на дългосрочен устойчив бизнес модел.

В Дружеството функционира система за вътрешен контрол и управление на риска, която гарантира ефективното функциониране на отчетността и разкриването на информация. Системата е изградена и функционира, 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.

Управлението на риска се осъществява от СД, в съответствие с одобрените вътрешни политики. СД е разработил принципи за цялостно управление на риска, както и политики, обхваща конкретни области като валутен риск, риск, свързан с недвижимите имоти, кредитен риск. Одитният комитет на Дружеството отговаря за наблюдение на ефективността на системата за управление на риска. Процесът на управление на риска в Дружеството е предназначен за систематично регистриране и оценка, като целта е да се идентифицират неблагоприятни развития на ранен етап и своевременно да се предприемат контраактивни мерки.

Контролна среда

За да идентифицира рисковете на ранен етап и за да бъдат управлявани адекватно, Дружеството прилага ефективно управление на риска и системи за контрол. Ръководството непрекъснато оценява рисковете и заключава, че към момента на изготвяне на отчета рисковете са ограничени и правилно смекчени. На този етап не съществуват рискове, които поотделно или заедно биха довели до значително или трайно обезценяване на оперативните резултати, финансовото състояние и нетните активи на Дружеството.

В Дружеството функционира ефективен вътрешен контрол, чрез който редовно се проследяват инвестициите, както и състоянието на имотите. Инвестиционните критерии и очакваната възвръщаемост се преглежда внимателно и се коригират, въз основа на пазарните условия и профила на рисковете. Инвестиции не се осъществяват, когато не отговарят на заложените цели за възвръщаемост.

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 отговаря за идентифицирането, оценяването, управлението и наблюдението на рисковете, релевантни към бизнеса на Дружеството. 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.

Всеки един от рисковете се оценява в съответствие с вътрешните правила и политиката за управление на рисковете, като това включва оценка на въздействието и вероятността от настъпването им, което в крайна сметка определя тяхното приоритизиране. Наред с останалите рискове, които Дружеството редовно оповестява, СД се ангажира с предприемането на действия и мерки, с оглед идентифициране на рискове, свързани с климата.

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

Информационната система, съществена за целите на финансовото отчитане, която включва и 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 осигуряване 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 31.12.2025 г. „ТАВИСТОК ГРУП БЪЛГАРИЯ – Д1“ ЕООД притежава пряко 100 % от капитала и от правата на глас в Дружеството, а именно 7 900 000 бр. акции.

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

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 „ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" ЕАДСИЦ и техните комитети

Дружеството има едностепенна система на управление. Дружеството се управлява и представлява от СД. Към 31.12.2025 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 предложения дневен ред. СД може да взима 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 „ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" ЕАДСИЦ, във връзка с аспекти, като възраст, пол, увреждания 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

Предвид специфичния предмет на дейност на Дружеството и нормативната рамка, която го регулира, отчитайки и монолитната акционерна структура, Дружеството не е разработило и не прилага политика по отношение на управителните си органи, във връзка с аспекти като възраст, пол, увреждания, образование, професионален опит. Към датата на съставяне на настоящата декларация, съставът на СД е формиран на база на допълваща се комбинация от умения, опит и квалификация, което е от първостепенно значение заспособността на Дружеството да отразява интересите на акционера за повишаване на нивото на корпоративно управление.

PAVEL PETROV BANDILOV

Digitally signed by PAVEL PETROV BANDILOV
Date: 2026.02.13 11:16:02 +02'00'

Павел Петров Бандилов, Изпълнителен директор

на „Индустриален Фонд за Недвижими Имоти" ЕАДСИЦ

Iliyan Lozanov Yordanov

Digitally signed by Iliyan Lozanov Yordanov
Date: 2026.02.13 11:17:09 +02'00'

Илиян Лозанов Йорданов, Прокурист

на „Индустриален Фонд за Недвижими Имоти" ЕАДСИЦ

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 **2025 г.**
Крайна дата:	31 декември **2025 г.**
Дата на съставяне:	**20.01.2026**
Данни за лицето	
Наименование на лицето:	ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ
Тип лице:	ЕАДСИЦ
ЕИК:	203645531
Представляващ/и:	Павел Бандилов и Илиян Йорданов
Начин на представляване:	заедно
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@tavistock.bg
Уеб сайт:	bpdreit.com
Медия:	
Съставител на отчета:	ЕЛЕНА ЛАЗАРОВА
Длъжност на съставителя:	ГЛАВЕН СЧЕТОВОДИТЕЛ

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: 2025 г.	Стойност в лева
	счетоводна печалба	
	счетоводна загуба	68 775.44
чл. 29, ал. 3, т. 1 от ЗДСИЦДС	**Увеличен/намален с разходите/приходите от последващи оценки на недвижими имоти;**	
	увеличение	
	намаление	
чл. 29, ал. 3, т. 2 от ЗДСИЦДС	**Увеличен/намален със загубите/печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти;**	
	увеличение	
	намаление	
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	.
	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. 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;	
	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.	.
	Чиста стойност на имуществото по чл. 247а, ал. 1 от Търговския закон;	
	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
чл. 247а, ал. 3 от ТЗ	Коригиран размер на годишния дивидент, в съответствие с чл. 247а, ал. 3 от Търговския закон: *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.*	

Elena Bozhidarova Lazarova
2026.02.13 10:43:47+02'00'

Елена Лазарова, Съставител на финансовите отчети

на „Индустриален Фонд за Недвижими Имоти" ЕАДСИЦ

PAVEL PETROV BANDILOV

Digitally signed by PAVEL PETROV BANDILOV
Date: 2026.02.13 11:19:08 +02'00'

Павел Бандилов, Изпълнителен директор

на „Индустриален Фонд за Недвижими Имоти" ЕАДСИЦ

Iliyan Lozanov Yordanov

Digitally signed by Iliyan Lozanov Yordanov
Date: 2026.02.13 11:18:12 +02'00'

Илиян Лозанов Йорданов, Прокурист

на „Индустриален Фонд за Недвижими Имоти" ЕАДСИЦ