„БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” ЕАДСИЦ

Съдържание:

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ И ПОЯСНЕНИЯТА КЪМ НЕГО 2

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР 8

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ КЪМ 31.12.2023 Г. 15

ЕДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД 17

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ 18

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ 19

ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ 20

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА 62

ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 КЪМ ЧЛ. 10, Т. 2 ОТ НАРЕДБА №2 106

ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 10, т. 4 от НАРЕДБА № 2 108

ДЕКЛАРАЦИЯ по чл. 100н, ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа 109

ДЕКЛАРАЦИЯ по чл. 100н, ал. 4, т. 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа 111

ДЕКЛАРАЦИЯ по чл. 100н, ал. 4, т. 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа 112

ДОКЛАД от СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „БПД 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 113

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. 123

ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ НА „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" ЕАДСИЦ, СЪГЛАСНО ИЗИСКВАНЕТО НА РАЗПОРЕДБИТЕ НА ЧЛ. 100Н, АЛ. 7, Т. 1 ОТ ЗППЦК 126

СПРАВКА по чл. 31, ал. 3 от ЗДСИЦДС за преобразуване на финансовия резултат по реда на чл. 29, ал. 3. 148

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ И ПОЯСНЕНИЯТА КЪМ НЕГО

31 ДЕКЕМВРИ 2023 г.

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

„БПД Индустриален Фонд за Недвижими Имоти" (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 лев. Предвид това, към края на месец август 2019 г., размерът на капитала на Дружеството се е променил от 650 хил.лв. на 2 650 хил.лв. разпределени в съответния брой акции, с номинална стойност от 1 лев. В резултат на упражняване на права по емисия варанти ISIN BG9200001188, са записани и изцяло заплатени 5 250 000 броя акции, с номинална стойност 1 лев. Предвид това, към края на месец септември 2021 г., размерът на капитала на Дружеството се е променил от 2 650 хил.лв. на 7 900 хил.лв. разпределени в съответния брой акции, с номинална стойност от 1 лев.

- Увеличението на капитала на Дружеството е вписано в Търговски регистър и регистър на юридическите лица с нестопанска цел (ТРРЮЛНЦ) на Агенцията по

вписванията (АП), с вписване № 20190812134834 от 12.08.2019 г. В резултат на упражняване на права по емисия варанти ISIN BG9200001188, са записани и изцяло заплатени 2 000 000 броя акции, с номинална стойност 1 лев. Предвид това, към края на месец август 2019 г., размерът на капитала на Дружеството се е променил от 650 хил.лв. на 2 650 хил.лв. разпределени в съответния брой акции, с номинална стойност от 1 лев. Увеличението на капитала на Дружеството е вписано в ТРРЮЛНЦ, с вписване № 20190812134834 от 12.08.2019 г.

- Увеличението на капитала на Дружеството от 2 650 хил.лв. на 7 900 хил.лв., е вписано в ТРРЮЛНЦ на 03.09.2021 г., с вписване № 20210903102603. Увеличението на капитала на Дружеството е извършено, в резултат на конвертиране на варанти чрез записване на 5 250 000 (пет милиона двеста и петдесет хиляди) броя нови безналични акции, с номинална стойност 1 лев. Предвид това към края на месец септември 2021 г. размерът на капитала на Дружеството се е променил от 2 650 хил.лв. на 7 900 хил.лв. разпределени в съответния брой акции, с номинална стойност от 1 лев.

Към датата на изготвяне на настоящия документ, едноличен собственик на капитала на Дружеството е „Българиън Пропърти Девелъпмънтс" ООД, което притежава 100% от капитала му.

ДАННИ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ

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

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

ДИРЕКТОР ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ

Иван Живков Даскалов

ОДИТЕН КОМИТЕТ

Анелия Петкова-Тумбева – председател

Илиян Йорданов – член

Александър Ненков – член

ДАТА НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

12.02.2024 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 2023 година и неговите финансови резултати. Ръководството е изготвило Поясненият тук годишен финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Съвета за международни счетоводни стандарти (СМСС) и одобрени и приети от Европейската Комисия (ЕК) на Европейския Съюз (ЕС).

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

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

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

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

гр. София, 12.02.2024 г.

Elena Bozhidarova Lazarova

Elena Bozhidarova Lazarova
2024.03.07 05:56:25+02'00'

Елена Лазарова, Съставител на финансовия отчет

на „БПД Индустриален Фонд за Недвижими Имоти" ЕАДСИЦ

Pavel Petrov Bandilov

Digitally signed by Pavel Petrov Bandilov
DN: C=BG, CN=Pavel Petrov Bandilov, SERIALNUMBER=PNOBG-7511085000, G=Pavel, SN=Bandilov, OID.2.5.4.97=NTRBG-203645531, O=BPD Industrial Real Estate Fund, E=pavel.bandilov@bpdplc.com
Reason: I am approving this document
Date: 2024.03.07 09:33:23+02'00'

Павел Бандилов, Изпълнителен директор

на „БПД Индустриален Фонд за Недвижими Имоти" ЕАДСИЦ

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ДО АКЦИОНЕРИТЕ НА
"БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" ЕАДСИЦ

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на ***„БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" ЕАДСИЦ***, съдържащ Отчета за финансовото състояние към 31 декември 2023 г. и Отчета за печалбата и загубата и другия всеобхватен доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи 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 2023 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

База за изразяване на мнение

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

Ключови одиторски въпроси

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

Ключов одиторски въпрос:	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
Справедлива стойност на инвестиционни имоти - Пояснение 4.1.2 от Отчета за финансово състояние	

1. Към 31.12.2023 г. инвестиционните имоти на ***„БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" ЕАДСИЦ*** включват земи и сгради със справедлива стойност 7655 хил. лв. Политиката на дружеството е оценяването на инвестиционните имоти да се извършва веднъж годишно от външен лицензиран оценител. Оценките на имотите съдържат предположения, като например очаквани приходи от наеми, дисконтови фактори, нива на заетост, информация за сделки на пазара, предположения за пазара, риск свързан с разработване на имоти и други. Оценката на инвестиционните имоти на Дружеството е ключов въпрос за нашия одит, тъй като тя изисква съществено ниво на преценка и в същото време инвестиционните имоти са важна част от общата сума на активите на дружеството. Оценката на инвестиционните имоти е много зависима от направените предположения. Поради тази причина ние сме идентифицирали оценката на инвестиционните имоти като съществен риск.	По време на нашия одит одиторските ни процедури включваха, без да се ограничават до: ○ Оценка на обективността и независимостта на външните оценители. ○ Оценка верността на изходящите данни, свързани оценката на инвестиционните имоти. ○ Анализ на направените преценки от лицензирания оценител в т.ч. математическа точност и модели на оценяване. ○ Проверка верността на входящите данни и счетоводни записи за признаване загубата от обезценка. ○ Оценка на адекватността на оповестяванията във финансовия отчет, относно представянето и оценяването на инвестиционни имоти, отчитани по справедлива стойност

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

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, в т.ч. декларация за корпоративно управление, изготвени от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и Доклад за изпълнение на политиката за възнагражденията, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад, върху него.

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

Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване.
В случай, че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

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

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

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, ***„БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" ЕАДСИЦ*** за годината, завършваща на 31 декември 2023 година, приложен в електронния файл, **8945006GYI4SW3SGHD18-20231231-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, **8945006GYI4SW3SGHD18-20231231-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 2023 година, съдържащ се в приложения електронен файл, **8945006GYI4SW3SGHD18-20231231-BG-SEP.xhtml**, [върху който индивидуален финансов отчет изразяваме немодифицирано одиторско мнение], е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.

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

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него" по отношение на доклада за дейността в т. ч. декларацията за корпоративно управление, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора" на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)". Тези процедури 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), 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 от 09.11.2023 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 2023 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 2023 г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

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

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

- **ИЛИАНА РАШКОВА ПОРОЖАНОВА Рег. № 0640** е назначена за задължителен одитор на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2023 г. от общото събрание на акционерите на ***„БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" ЕАДСИЦ***, проведено на **10.05.2023** г, за период от една година.
- Одитът на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2023 г. на Дружеството представлява **втори** пълен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на този одитор
- Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на Дружеството, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит.
- Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит забранени услуги извън одита.
- Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Дружеството.
- За периода, за който се отнася извършеният от нас задължителен одит, освен одита, ние не сме предоставили други услуги на Дружеството.

Илиана Порожанова

Регистриран одитор № 640

ул. "проф. Никола Михайлов" № 6

София, п. к. 1142 България

Iliana Rashcova Porojanova

Digitally signed by Iliana Rashcova Porojanova
Date: 2024.03.07 10:31:22 +02'00'

Дата**: 07.03.2024 г.**

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ КЪМ 31.12.2023 Г.

(всички суми са посочени в хиляди лева)	Пояснение	31.12.2023 г.	31.12.2022 г.
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	4.1.1.	250	305
Общо:		**250**	**305**
Нетекущи финансови активи			
Инвестиционни имоти	4.1.2	7 655	7 002
Активи с право на ползване	4.1.3	38	75
Дългосрочни вземания от клиенти	4.1.4	2	4
Дългосрочни вземания от свързани предприятия	4.1.4	3	4
Общо:		**7 698**	**7 085**
Общо нетекущи активи:		**7 948**	**7 390**
Текущи активи			
Вземания	4.1.5	27	21
Вземания от свързани лица	4.1.5	2	3
Парични средства и еквиваленти	4.1.6	3 460	4 279
Предплатени разходи	4.1.7	3	2
Общо текущи активи:		**3 492**	**4 305**
Сума на активите:		**11 440**	**11 695**
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Собствен капитал			
Основен капитал	4.1.8	**7 900**	**7 900**
Резерви			
Премиен резерв	4.1.9	(1)	269
Други резерви	4.1.9	270	-
Общо:		**269**	**269**
Натрупана печалба/загуба		**803**	**438**
Нетна печалба/загуба за периода		2 209	2 816
Общ всеобхватен доход:		**2 209**	**2 816**
Финансов резултат с натрупване към края на периода:		**3 012**	**3 254**
Общо собствен капитал:		**11 181**	**11 423**
Нетекущи пасиви			
Нетекущи търговски и други задължения	4.1.10	126	104
Лизингови задължения към свързани лица	4.1.10	16	48
Общо:		**142**	**152**
Общо нетекущи пасиви:		**142**	**152**

Текущи пасиви			
Търговски и други задължения	4.1.11	36	39
Търговски задължения към свързани лица	4.1.11	30	29
Данъчни задължения	4.1.11	28	24
Лизингови задължения към свързани лица	4.1.11	23	28
Общо:		**117**	**120**
Сума на пасивите		**259**	**272**
Общо собствен капитал и пасиви		**11 440**	**11 695**

Дата на съставяне: 12.02.2024 г.

Съставител: Elena Bozhidarova Lazarova 2024.03.07 05:57:27+02'00'

\Елена Лазарова\

Изпълнителен директор: Pavel Petrov Bandilov Digitally signed by Pavel Petrov Bandilov DN: C=BG, CN=Pavel Petrov Bandilov, SERIALNUMBER=PNOBG-7511085000, G=Pavel, SN=Bandilov, OID.2.5.4.97=NTRBG-203645531, O=BPD Industrial Real Estate Fund, E=pavel.bandilov@bpdplc.com Reason: I am approving this document Date: 2024.03.07 09:30:16+02'00'

\ Павел Бандилов \

Съгласно доклад на независимия одитор от 07.03.2024 г.

\ Илиана Рашкова Порожанова № 0640 \

Регистриран одитор отговорен за одита

Iliana Rashcova Porojanova Digitally signed by Iliana Rashcova Porojanova Date: 2024.03.07 10:32:09 +02'00'

ЕДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

(всички суми са посочени в хиляди лева)	Пояснение	31.12.2023 г.	31.12.2022 г.
Нетни приходи от продажба	4.2.2	1 844	1 550
Приходи от последваща оценка по справедлива стойност	4.2.4	1 018	521
Приходи при освобождаване от нетекущи финансови активи	4.2.2	1	-
Общо приходи от основна дейност		**2 863**	**2 071**
Разходи за материали, суровини и консумативи	4.2.1	(2)	(7)
Разходи за външни услуги	4.2.1	(162)	(205)
Разходи за амортизация	4.2.1	(85)	(80)
Разходи за персонала	4.2.1	(7)	(5)
Други разходи за дейността	4.2.1	(31)	(30)
Разходи от последваща оценка по справ. стойност	4.2.4	(365)	-
Общо разходи за основна дейност		**(652)**	**(327)**
ПЕЧАЛБА ОТ ПРОДАЖБА НА НЕТЕКУЩ АКТИВ (ИНВ. ИМОТ)	4.2.2	-	1 071
ПЕЧАЛБА/ЗАГУБА ОТ ОСНОВНА ДЕЙНОСТ		**2 211**	**2 815**
Финансови разходи	4.2.1	(2)	(2)
Приходи от финансиране	4.2.3	-	3
ПЕЧАЛБА/ЗАГУБА ПРЕДИ ОБЛАГАНЕ С ДАНЪЦИ:		**2 209**	**2 816**
ПЕЧАЛБА/ЗАГУБА СЛЕД ОБЛАГАНЕ С ДАНЪЦИ:		**2 209**	**2 816**
ОБЩА СУМА НА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД		**2 209**	**2 816**

Дата на съставяне: 12.02.2024 г.

Съставител: Elena Bozhidarova Lazarova — Elena Bozhidarova Lazarova 2024.03.07 05:58:04+02'00'

\ Елена Лазарова \

Изпълнителен директор: Pavel Petrov Bandilov — Digitally signed by Pavel Petrov Bandilov, DN: C=BG, CN=Pavel Petrov Bandilov, SERIALNUMBER=PNOBG-7511085000, G=Pavel, SN=Bandilov, OID.2.5.4.97=NTRBG-203645531, O=BPD Industrial Real Estate Fund, E=pavel.bandilov@bpdplc.com Reason: I am approving this document Date: 2024.03.07 09:34:20+02'00'

\ Павел Бандилов \

Съгласно доклад на независимия одитор от 07.03.2024 г.
\ Илиана Рашкова Порожанова № 0640 \
Регистриран одитор отговорен за одита

Iliana Rashcova Porojanova — Digitally signed by Iliana Rashcova Porojanova Date: 2024.03.07 10:32:45 +02'00'

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

(всички суми са посочени в хиляди лева)	31.12.2023 г.	31.12.2022 г.
Парични потоци от основна дейност		
Постъпления от клиенти	2 339	2 145
Плащания на доставчици и други	(315)	(371)
Плащания свързани с персонала и осигурителните институции	(11)	(11)
Парични потоци от основна дейност		
Платени банкови такси и комисионни	(1)	(1)
Други постъпления/плащания	(343)	302
Нетни парични наличности от основна дейност:	**1 669**	**2 064**
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Постъпления от продажба на дълготрайни активи	-	2 253
Нетни парични наличности от инвест. дейност:	**-**	**2 253**
Парични потоци от финансова дейност		
Изплатени дивиденти	(2 451)	(288)
Плащания по договор за лизинг (лихва и главница)	(37)	(30)
Нетни парични наличности от финанс. дейност:	(2 488)	(318)
Нетно увеличение на паричните наличн.и еквивал:	**(819)**	**3 999**
Парични наличности и еквив.към нач. на периода:	**4 279**	**280**
Парични наличности и еквив.към края на периода:	**3 460**	**4 279**

Дата на съставяне: 12.02.2024 г.

Съставител: Elena Bozhidarova Lazarova — Elena Bozhidarova Lazarova 2024.03.07 05:58:43+02'00'

\ Елена Лазарова \

Изпълнителен директор: Pavel Petrov Bandilov — Digitally signed by Pavel Petrov Bandilov DN: C=BG, CN=Pavel Petrov Bandilov, SERIALNUMBER=PNOBG-7511085000, G=Pavel, SN=Bandilov, OID.2.5.4.97=NTRBG-203645531, O=BPD Industrial Real Estate Fund, E=pavel.bandilov@bpdplc.com Reason: I am approving this document Date: 2024.03.07 09:34:50+02'00'

\ Павел Бандилов \

Съгласно доклад на независимия одитор от 07.03.2024 г.
\ Илиана Рашкова Порожанова № 0640 \
Регистриран одитор отговорен за одита

Iliana Rashcova Porojanova — Digitally signed by Iliana Rashcova Porojanova Date: 2024.03.07 10:33:19 +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 на 01.01.2021 г.	**2 650**	**272**	**-**	**(23)**	**441**	**3 340**
Нетна печалба/загуба за периода					460	**460**
Друг всеобхватен доход						**-**
Общо всеобхватен доход	-	-	-	-	460	**460**
Прехвърляне на резултат от минал период				183	(183)	-
дивиденти					(152)	**(152)**
покриване на загуба				106	(106)	-
Емитиране на основен капитал	5 250	1		-		**5 251**
Емисия варанти		(4)				**(4)**
Салдо към 31.12.2021 г.	7 900	269	-	266	460	8 895
Салдо към 01.01.2022 г.	**7 900**	**269**	**-**	**266**	**460**	**8 895**
Нетна печалба/загуба за периода					2 816	
Друг всеобхватен доход						**-**
Общо всеобхватен доход	-	-	-	-	2 816	**2 816**
Прехвърляне на резултат от минал период				172	(172)	-
дивиденти					(288)	**(288)**
Салдо към 31.12.2022 г.	**7 900**	**269**	**-**	**438**	**2 816**	**11 423**
Салдо към 01.01.2023 г.	**7 900**	**269**	**-**	**438**	**2 816**	**11 423**
Нетна печалба/загуба за периода					2 209	
Друг всеобхватен доход						**-**
Общо всеобхватен доход	-	-	-	-	2 209	**2 209**
Прехвърляне на резултат от минал период				365	(365)	-
дивиденти					(2 451)	**(2 451)**
покриване на загуба						-
Други изменения в собствения капитал		(270)	270			-
Салдо към 31.12.2023 г.	**7 900**	**(1)**	**270**	**803**	**2 209**	**11 181**

Дата на съставяне: 12.02.2024 г.

Съставител: Elena Bozhidarova Lazarova — Elena Bozhidarova Lazarova 2024.03.07 05:59:24+02'00'

\ Елена Лазарова \

Изпълнителен директор: Pavel Petrov Bandilov — Digitally signed by Pavel Petrov Bandilov DN: C=BG, CN=Pavel Petrov Bandilov, SERIALNUMBER=PNOBG-7511085000, G=Pavel, SN=Bandilov, OID.2.5.4.97=NTRBG-203645531, O=BPD Industrial Real Estate Fund, E=pavel.bandilov@bpdplc.com Reason: I am approving this document Date: 2024.03.07 09:35:22+02'00'

\ Павел Бандилов \

Съгласно доклад на независимия одитор от 07.03.2024 г.
\ Илиана Рашкова Порожанова № 0640 \
Регистриран одитор отговорен за одита

Iliana Rashcova Porojanova — Digitally signed by Iliana Rashcova Porojanova Date: 2024.03.07 10:33:57 +02'00'

ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

1. Статут и предмет на дейност

„БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" 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 със седалище в Република България. То е вписано в ТРРЮЛНЦ с ЕИК: 203645531. Адресът му на управление е гр. София, ул. „Филип Кутев" 137, адм. сгр. 1, ет. 2.

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

Броят на персонала към 31.12.2023 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 2022 г. Дружеството е приело всички нови и/или ревизирани стандарти и разяснения, издадени от СМСС и приети от ЕК на ЕС, които са уместни за неговата дейност и са в сила за текущия отчетен период, започващ на 1 януари 2023 г.

От възприемането на тези стандарти и/или тълкувания, в сила за годишни периоди започващи на 1 януари 2023 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 2023 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 2023 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

- МСФО 17 Застрахователни договори, включително изменения, публикувани на 25 юни 2020 г.
- Изменения в МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки: Определение на счетоводни приблизителни оценки
- Изменения на МСС 1 Представяне на финансовите отчети, МСФО Отчети към Пояснение 2: Оповестяване на счетоводни политики;
- Изменения в МСС 12 Данъци върху дохода: Отсрочените данъци свързани с активи и пасиви произтичащи от единични транзакции;
- Изменения в МСФО 17 Застрахователни договори: Първоначално прилагане на МСФО 17 и МСФО 9 - Сравнителна информация.

2.1.2. Изменения в МСС и МСФО от 01.01.2024 г. и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството

Към датата на одобрение на тези финансови отчети са издадени някои нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващите стандарти, но не са влезли в сила или не са

приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2023 г., и не са били приложени по-рано от дружеството. Не се очаква те да имат съществено влияние върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

По-долу е даден списък с промените в стандартите:

- Изменения в МСС 1 Представяне на финансови отчети, в сила от 1 януари 2024 г., все още не са приети от ЕС:
  - i. Класификация на пасивите като текущи и нетекущи;
  - II.Класификация на пасивите като текущи и нетекущи - отлагане на ефективната дата за прилагане;
  - iii. Нетекущи пасиви с ковенанти;
- Изменения в МСФО 16 Лизинги: Лизингово задължение при продажба с обратен лизинг, в сила от 1 януари 2024 г., все още не са приети от ЕС;
- Изменения в МСС 12 Данъци върху дохода: Международна данъчна реформа - Правила на модела - Стълб 2, с незабавно прилагане, все още не са приети от ЕС;
- Изменения на МСС 7 Отчет за паричните потоци и МСФО 7 Оповестявания на финансови инструменти: Финансови договорки с доставчици, в сила от 01 януари 2024 г., все още не са приети от ЕС

Финансовият отчет на Дружеството към 31.12.2023 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) № 2022/357 от 02 март 2022 г. – Официален вестник, бр. L 68 от 03.03.2022 г., в сила от 01.03.2023 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 2022 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 2023 година, Дружеството не е имало съществени затруднения и просрочия при събирането на вземанията от клиенти, в тази връзка Ръководството на Дружеството не очаква несъбираемост в бъдеще.

Оценката на съотношението между наблюдаваните исторически проценти на неизпълнение, прогнозните икономически условия и очакваните кредитни загуби е съществена счетоводна оценка. Стойността на очакваните кредитни загуби е чувствителна към промени в обстоятелствата и прогнозните условия. Историческите кредитни загуби на

Дружеството и прогнозните икономически условия могат да се отклоняват спрямо действителната несъбираемост в бъдеще.

Парични средства

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

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

Лизингови договори

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

Приходи от договори с клиенти

При признаване на приходите и изготвяне на годишния финансов отчет, Ръководството прави различни преценки, приблизителни оценки и предположения, които оказват влияние

върху отчетените приходи, разходи, активи и пасиви по договори и съответстващите им оповестявания. В резултат на несигурността по отношение на тези предположения и приблизителни оценки, е възможно да възникнат корекции в балансовата стойност на засегнатите активи и пасиви в бъдеще и респ. отчетените разходи и приходи.

Инвестиционни имоти

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

3. Приложени съществени счетоводни политики

3.1. Нетекущи материални и нематериални активи

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

Нетекущите материални и нематериални активи се признават като първоначално се оценяват по цена на придобиване, която включва покупната цена, мита и невъзстановими данъци, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние и на мястото за предвидената му от Ръководството употреба. След първоначалното им признаване нетекущите материални и нематериални активи се отчитат по цена на придобиване, намалена с размера на начислената амортизация и евентуални загуби от обезценка.

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

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

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

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

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

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

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

3.2. Инвестиционни имоти

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

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

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

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

Признаване на инвестиционен имот

Инвестиционен имот се признава като актив само, когато:

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

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

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

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

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

Първоначална оценка

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

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

Не се включват в цената на придобиване:

- първоначалните разходи (освен ако не са необходими, за да приведат имота в работното му състояние, предвидено от Ръководството на Дружеството);

- първоначалните оперативни загуби, понесени преди инвестиционният имот да достигне планираното ниво на заетост, или
- необичайно големи количества бракуван материал, труд или други ресурси в строителството или разработването на имота.

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

Последващо оценяване след първоначалното признаване

Последващото оценяване след първоначалното признаване в Дружеството става като се прилага модела на справедливата стойност. Всички инвестиционни имоти в Дружеството се оценяват по справедлива стойност, с изключение на случаите, когато пазарът за сравними имоти е неактивен и справедливата стойност на даден имот не може да бъде надеждно определима на непрекъсната основа. Дружеството оценява този инвестиционен имот, като използва модела на цената на придобиване в МСС 16. 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 Нетекущи активи, държани за продажба и преустановени дейности.

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. Обезценка на финансови активи

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

- значителни финансови затруднения на емитента или длъжника;
- нарушаване на договор под формата на неизпълнение или просрочие;
- заемодателят прави отстъпки на заемателя поради затрудненото му финансово състояние, които не би направил при други обстоятелства;
- става вероятно, че заемателя ще бъде обявен в несъстоятелност или друго финансово оздравяване;
- изчезване на финансовия актив от финансовия пазар заради затруднения;
- закупуване на финансов актив с голям отбив, отразяващ понесени кредитни загуби.

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

Кредитна загуба е разликата между всички договорени парични потоци и всички парични потоци, които дружеството очаква да получи, дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент. Дружеството оценява паричните потоци, като взема предвид всички

договорни условия по финансовия инструмент (например опции за предсрочно погасяване, удължаване, кол-опции и други подобни опции) за очаквания срок на този финансов инструмент. Паричните потоци, които се вземат предвид, включват парични потоци от продажбата на държани обезпечения или други кредитни подобрения, които са неразделна част от договорните условия. Допуска се, че очакваният срок на финансовия инструмент може да бъде оценен приблизително по надежден начин.

3.5.4. Търговски и други задължения

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

3.5.5. Лихвени заеми

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

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

3.6. Регистриран капитал

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

3.7. Данък върху дохода

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

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

3.8. Доходи на персонала

Краткосрочни доходи на наети лица

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

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

Доходи при прекратяване

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

3.9. Признаване на приходи и разходи

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

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

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

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

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

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

3.10. Отчитане на приходи от договори с клиенти

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

Дружеството използва 5 стъпков модел:

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

3.11. Оценка и управление на финансовия риск

3.11.1. Фактори на финансовия риск

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

3.11.2. Пазарен риск

Валутен риск

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

Лихвен риск

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

Кредитен риск

Финансовите активи на Дружеството са концентрирани основно в две групи: парични средства (в брой и по банкови сметки) и вземания от клиенти. Ръководството на Дружеството счита, че кредитния риск е минимален, защото същото има ограничен брой клиенти и съответните условия за плащане са конкретно и строго определени в договорите с тях. Допълнителна защита на кредитния риск във връзка с вземанията от клиенти е осигурена чрез заложените в договорите и внесените от клиентите суми под формата на гаранционни депозити при сключване на договорите с тях. Тези суми служат като обезпечение по договорите и могат да се използват за покриване на вземанията.

Ликвиден риск

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

3.12. Управление на капиталовия риск

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

3.13. Свързани лица и сделки между тях.

Дружеството спазва изискванията на МСС 24 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. Имоти, машини, съоръжения и оборудване

	ОФИС ОБЗАВЕЖДАНЕ	СЪОРЪЖЕНИЯ	ОБЩО
Отчетна стойност			
Салдо към 31.12.2021	9	358	367
Постъпили	--	---	--
Салдо към 31.12.2022	9	358	367
Постъпили	--	--	--
Салдо към 31.12.2023	9	358	367
Амортизация			
Салдо към 31.12.2021	(2)	(4)	(5)
Начислени	(2)	(54)	(56)
Салдо към 31.12.2022	(4)	(58)	(62)
Начислени	(1)	(54)	(55)
Салдо към 31.12.2023	(5)	(112)	(117)
Балансова стойност			
Балансова стойност към 31.12.2022	5	300	305
Балансова стойност към 31.12.2023	4	246	250

4.1.2. Инвестиционни имоти

	ЗЕМИ	СГРАДИ	ОБЩО
Отчетна стойност			
Балансова стойност към 31.12.2021	2 802	4 485	7 287
Излезли	(806)	--	(806)
Преоценки по справедлива стойност	104	417	521
Салдо към 31.12.2022	2 100	4 902	7 002
Салдо към 31.12.2023	2 100	4 902	7 002
Балансова стойност			
Балансова стойност към 31.12.2022	2 100	4 902	7 002
Преоценки по справедлива стойност	792	(139)	653
Балансова стойност към 31.12.2023	2 892	4 763	7 655

Суми включени в единния отчет за всеобхватния доход от отдаване под наем на инвестициони имоти за 2023 г.	Имот гр. Варна
Приходи от наем, в.т.ч. - рекламна площ	380 8
Приход от възнаграждение за услуги	44

Суми включени в единния отчет за всеобхватния доход от отдаване под наем на инвестиционни имоти за 2023 г.	Имот гр. Русе
Приходи от наем, в.т.ч. - стелажно оборудване	1 216 113
Приход от възнаграждение за услуги	204

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

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

- Процентът заетост към 31.12.2023 г. е както следва:

ИМОТ	Отдаваема площ кв.м.	отдадена площ (кв.м.)	Процент заетост
гр. Варна сграда с ИН 10135.3514.130.101	2 418.80	2 418.80	100.00%
гр. Русе сграда с ИН 63427.333.94.1	13 842.30	13 842.30	100.00%

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

За 2023 г. Дружеството е възложило извършването на независими оценки на инвестиционните имоти за Варна на инж. Добромил Петров Добрев, притежаващ сертификат за правоспособност № 1001000067 от 14.12.2009 г. и за Русе на „Марк-ФРП

Консулт" ЕООД, притежаващо сертификат за правоспособност № 900300226 от 25.01.2017 г., издадени от КНОБ.

Към 31.12.2023 г. въз основа на получените оценки, справедливите стойности на инвестиционните имотите са увеличени с 653 хил.лв. в резултат на което са отчетени приходи в размер на 653 хил.лв. (бележка 4.2.4.)

4.1.3. Активи с право на ползване
Лизингополучател

Дружеството има сключени със свързано дружество договори по оперативен лизинг на активи с право на ползване при преотдаване/сублизинг. Използвания дисконтов процент е 2.5 %. Средният срок на договорите е 4 години с опция за автоматичното им удължаване. През текущия период за нуждите на наемателите във Варна са наети допълнително паркоместа, складово помещение и открита площ. Поради промяна на площта на ползваните наети активи са прекратени договорите за два от тези активи.

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

	АКТИВИ С ПРАВО НА ПОЛЗВАНЕ
Отчетна стойност	
Налични към 31.12.2021	71
Постъпили	83
Излезли	(64)
Налични към 31.12.2022	90
Постъпили	63
Излезли	(96)
Налични към 31.12.2023	57
Амортизация	
Салдо към 31.12.2021	(24)
Начислена през периода	(24)
Излязла през периода	33
Салдо към 31.12.2022	(15)
Начислена през периода	(30)
Излязла през периода	26
Салдо към 31.12.2023	(19)
Балансова стойност	
Балансова стойност към 31.12.2022	75
Балансова стойност към 31.12.2023	38

4.1.4. Дългосрочни вземания

ВИД	31.12.2023	31.12.2022
Дългосрочни вземания от клиенти	2	4
Дългосрочни вземания от свързани предприятия (предоставени депозити)	3	4
Общо	5	8

4.1.5. Текущи вземания

ВИД	31.12.2023	31.12.2022
Вземания от клиенти и доставчици	25	21
Вземания от свързани предприятия	2	3
Предоставени аванси	2	--
Общо	29	24

4.1.6. Пари и парични еквиваленти.

ВИД	31.12.2023	31.12.2022
Парични средства в разплащателни сметки в т.ч.	3 460	4 279
в лева	1 208	2 026
в ЕВРО	2 252	2 253
Общо	3 460	4 279

4.1.7. Предплатени разходи.

ВИД	31.12.2023	31.12.2022
Застраховки	3	2
Общо	3	2

4.1.8. Регистриран капитал.

Към 31 декември 2023 г. регистрираният капитал на Дружеството възлиза на 7 900 хил.лв., съставляващ 7 900 000 броя обикновени акции с номинална стойност 1 лев.

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.

4.1.9. Резерви

ВИД	31.12.2023	31.12.2022
Емисия варанти	--	270
Резерви от емисия акции	(1)	(1)
Други резерви	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 изтичане срока за упражняване на правата - 14.11.2023 г. До настъпването на падежа на емисията варанти, Дружеството е увеличавало капитала си два пъти със 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.

4.1.10. Нетекущи търговски и други задължения.

ВИД	31.12.2023	31.12.2022
Гаранционни депозити по договори	126	104
Лизингови задължения към свързани предприятия	16	48
Общо	142	152

4.1.11. Търговски и други задължения.

ВИД	31.12.2023	31.12.2022
Задължения към свързани предприятия в т.ч.	53	57
- Задължения по доставки - Лизингови задължения	30 23	29 28
Задължения към доставчици и клиенти	36	39
Задължения към бюджета	28	24
Общо	117	120

На проведеното на 10.05.2023 г. Редовно годишно ОСА на Дружеството беше взето решение за разпределяне на 100% от формираната по реда на чл. 29 от ЗДСИЦДС печалба под формата на дивидент за 2022 година. На свое заседание, СД на Дружеството е определил начална дата за изплащане на дивидента – 29.05.2023 г.

Общата сума на гласувания дивидент за 2022 г. е 2 451 280.69 лв.
Размер на дивидента за една акция бруто - 0.3102 лв.

Към 31.12.2023 г. дивидентът е изплатен изцяло.

4.2. Пояснения към Единен отчет за всеобхватния доход

4.2.1. Разходи

РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ		
Вид разход	31.12.2023	31.12.2022
Разходи за материали, суровини и консумативи	(2)	(7)
Общо	(2)	(7)

РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ		
Вид разход	31.12.2023	31.12.2022
Административни такси свързани с дейността	(97)	(205)
- Застраховка имущество	(4)	(4)
- Хонорар одитен комитет	(5)	(6)
- Такса КФН	(2)	(2)
- Одит	(7)	(11)
- Наем офис	(2)	(1)
- Депозитарни услуги	(7)	(7)
- Такса поддръжка	(2)	(3)
- Обслужващо дружество	(61)	(75)
- Други	(7)	(38)
Разходи свързани с поддръжна на инвестиционни имоти	(65)	(58)
Общо	(162)	(205)

РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА		
Разходи за:	31.12.2023	31.12.2022
Разходи за възнаграждения на персонала	(7)	(5)
Общо	(7)	(5)

РАЗХОДИ ЗА АМОРТИЗАЦИИ		
Разходи за:	31.12.2023	31.12.2022
Амортизации	(85)	(80)
Общо	(85)	(80)

ДРУГИ РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА		
Вид разход	31.12.2023	31.12.2022
Други разходи в т.ч.	(31)	(30)
- ДНИ	(15)	(15)
- ТБО	(16)	(15)
Общо	(31)	(30)

РАЗХОДИ ОТ ПОСЛЕДВАЩА ОЦЕНКА ПО СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ		
Вид разход	31.12.2023	31.12.2022
Разходи от последваща оценка на инвестиционни имоти	(365)	--
Общо	(365)	--

ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ		
Вид разход	31.12.2023	31.12.2022
Финансови разходи	(2)	(2)
Общо	(2)	(2)

Възнаграждението за независим финансов одит за 2023 г. е в размер на 7 хил.лв.

Регистрираният одитор, извършил одит върху финансовия отчет на Дружеството за 2023 година, не е извършил други услуги на предприятието през или във връзка със заверените периоди.

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

Към 31.12.2023 г. Дружеството има сключени осем договори за оперативен лизинг – отдаване под наем на складови и офис помещения, шоурум, паркоместа. Дружеството признава лизинговите плащания като приход по линейния метод.

ВИД	31.12.2023	31.12.2022
Признати приходи от договори с клиенти	1 845	1 547
В т.ч. - Приходи от договори с клиенти от отдаване под наем	1 844	1 545
- Приход от обезщетение	-	2
- Други	1	-

Дружеството има сключени десет договори за наем на площи, паркоместа и рекламни площ в т.ч. 7 броя за имоти във Варна и 2 броя за имоти в Русе. Средната продължителност на договорите за наем е 4 години с опция за автоматично удължаване.

ПРИХОД ОТ ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ	31.12.2023	31.12.2022
гр. Варна	**424**	**366**
Наем от складови площи и шоурум	357	311
Наем открита площ	10	6
Наем от рекламни площи	8	7
Наем от паркоместа	5	4
възнаграждение за услуги	44	38
гр. Русе	**1 420**	**1 179**
Наем от складови и офис площи	1 100	913
Наем от паркоместа	3	--
Наем стелажно оборудване	113	97
възнаграждение за услуги	204	169
ОБЩО	**1 844**	**1 545**

През отчетния период, Дружеството е прекратило предсрочно два от договорите за лизинг (бел. 4.1.3.), в резултат на което при отписване на активите по тези договори отчита приход от 1 хил.лв.

4.2.3. Финансови приходи - Приходи от финансиране.

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

4.2.4. Приходи от последваща оценка по справедлива стойност на инвестиционни имоти.

ПРИХОДИ ОТ ПОСЛЕДВАЩА ОЦЕНКА ПО СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ		
Вид разход	31.12.2023	31.12.2022
Приходи от последващи оценки на инвестиционни имоти	1018	521
Общо	1018	521

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

За недвижим имот в гр. Варна, представляващ обособена част от логистичен парк БПД Варна – складова база А-3, намиращ се в гр. Варна, ул. „Перла" 26, с идентификатор 10135.3514.130.101, Дружеството е използвало услугите на оценителска фирма „ПАЛАД" ЕООД, със седалище и адрес на управление в гр. Варна, бул. „Владислав Варненчик" № 8, ЕИК: 103187499, представлявано от Добромил Петров Добрев, независим оценител, притежаващ Сертификат № 100100067/14.12.2009 г. на Камарата на независимите оценители в България и Сертификат № 300100036/14.12.2009 г. на Камарата на независимите оценители в България.

Пазарната стойност на недвижимият имот към 31.12.2023 г. е 2 292 хил.лв., оценен по следните методи:

- разходен подход – с теглови коефициент 0.00;
- приходен подход – с теглови коефициент 1.00.

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

- Сравнителния метод – с теглови коефициент 0.90;
- Метод на вещната стойност – с теглови коефициент 0.05;
- Метод на приходната стойност – с теглови коефициент 0.05.

(хил.лв.)

Описание на имота	Пазарна оценка
Земя с площ от 53 691 кв.м. с идентификатор 63427.333.94, гр. Русе (стар парцел I-94, кв. № 888, м. „Слатина")	2 892
Сграда с инд. № 63427.333.94.1 – складова база – склад в гр. Русе	2 457
КПП – сграда с идентификатор 63427.333.94.2 със ЗП – 38 кв. м. в гр. Русе	11
БКПП – сграда с идентификатор 63427.333.94.3 със ЗП – 9 кв. м. в гр. Русе	3
Общо:	**5 363**

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

Приходите и разходите от последваща оценка по справедлива стойност на инвестиционните имоти е както следва:

(хил.лв.)

Име	ст-ст към 01.01.2023	справедлива ст-ст към 31.12.2023	приход/разход от преоценка
Сграда А3 Варна инд.номер 0135.3514.130.101	2 066	2292	226
Логистичен парк Русе 63427.333.94	2 100	2892	792
Общо приходи от преоценки			1018
Сграда с инд. № 63427.333.94.1 – складова база – склад в гр. Русе	2 822	2457	(365)
КПП – сграда с идентификатор 63427.333.94.2 със ЗП – 38 кв. м в гр. Русе	11	11	-
БКПП – сграда с идентификатор 63427.333.94.3 със ЗП – 9 кв. м. в гр. Русе	3	3	-
Общо разходи от преоценки			(365)
Общо нето:	**7 002**	**7 655**	**653**

4.3. Други оповестявания.

4.3.1. Сделки и разчети със свързани лица.

- Едноличен собственик на Дружеството е „Българиън Пропърти Девелъпмънтс" ООД, което притежава 100% от акционерния му капитал. „Българиън Пропърти Девелъпмънтс" ООД е част от групата БПД, като дружество майка е „ХИФА Холдинг" С.а р.л., регистрираното в Люксембург. Същото контролира 100% от капитала на „Българиън Пропърти Девелъпмънтс" ООД, като притежава пряко 76.62% и 23.38% непряко чрез „Българиън Пропърти Девелъпмънтс 8" ЕООД. Крайният собственик на „ХИФА Холдинг" С.а р.л. е физическото лице г-н Джоузеф Чарлс Люис, с 97% непряк контрол.

- В СД участват следните физически лица:
  - Павел Петров Бандилов – Изпълнителен директор
  - Илиян Лозанов Йорданов – прокурист и неизпълнителен член на СД
  - Бойко Христов Бойков – независим член на СД

Начислените средства за възнаграждения са само на независимия член на СД съгласно Политиката за възнаграждения на Дружеството е в размер на 1.2 хил.лв. Към 31.12.2023 г. Дружеството няма задължения към членовете на СД.

За 2023 г. Дружеството обявява сделки със свързани лица, квалифицарани като такива по линия на собствеността:

- „Българиън Пропърти Девелъпмънтс 2" ЕООД
- „Варна Лоджистикс" ЕООД
- „БПД Лоджистикс" ЕООД
- „Българиън Пропърти Девелъпмънтс 4" ООД

ПРОДАЖБИ			
КЛИЕНТ	**ВИД СДЕЛКА**	**01.01.2023 – 31.12.2023**	**01.01.2022 – 31.12.2022**
Варна Лоджистикс ЕООД	Наем	4	4
БПД Лоджистикс ЕООД	Наем, възнаграждение за услуги и консумативи	1 169	1 073
Общо		**1 173**	**1 077**

ПОКУПКИ			
ДОСТАВЧИК	ВИД СДЕЛКА	01.01.2023 – 31.12.2023	01.01.2022 – 31.12.2022
Българиън Пропърти Девелъпмънтс 2 ЕООД	Конс. и услуги префактурирани на наематели, наем	144	156
Варна Лоджистикс ЕООД	Лизингови вноски и консумативи	66	78
Българиън Пропърти Девелъпмънтс 4 ООД	Покупка на имот и консумативи	--	4 910
Общо		**210**	**234**

ВЗЕМАНИЯ		
КЛИЕНТ	31.12.2023	31.12.2022
Варна Лоджистикс ЕООД	3	4
БПД Лоджистикс ЕООД	2	3
Общо	5	7

ЗАДЪЛЖЕНИЯ		
ДОСТАВЧИК	31.12.2023	31.12.2022
Българиън Пропърти Девелъпмънтс 2 ЕООД	27	26
Варна Лоджистикс ЕООД	42	79
Общо	**69**	**105**

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

ВИД РАЗХОД	2023 Г.	2022 Г.
Одитен комитет	5	6
Одит	7	11
Възнаграждение на обслужващо дружество	61	75
Депозитарни услуги от банка депозитар	7	7
Услуги от оценители	1	8
Възнаграждения на членове на съвета на директорите	1	1
Общо разходи за управление	**82**	**101**

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 31.12.2023 г.	2 208 878.56
2	Приходи от последващи оценки на недвижими имоти	1 018 091.18
3	Разходи от последващи оценки на недвижими имоти	365 429.27
4	Финансов резултат съгласно чл.29 от ЗДСИЦДС (1-2+3)	1 556 216.65

4.4. Отчитане влиянието на военните конфликти в Украйна и Близкия изток.

Дружеството остава изложено на евентуалните проявления на рисковете, свързани с военните конфликти в Близкия изток и Украйна. Избухването на военния конфликт в Близкия изток, в допълнение към тлеещия конфликт Русия-Украйна притежава потенциал да нанесе нов удар на икономическото доверие и то в момент, когато нарастваха надеждите за овладяване на цените, предизвикан от пандемията и нахлуването на Русия в Украйна през 2022 г. Избухналият конфликт, придружен от стотици убити, когато бойци от движението Хамас нахлуха от техния анклав, а Израел отговори със сила, добави и възможността за по-широк близкоизточен конфликт към усещането за глобална нестабилност, предизвикано от руските военни действия, започнали преди повече от 20 месеца. В зависимост от продължителността на конфликта и от това колко интензивен се очертава да стане, ще се прецени дали има потенциал да се разпространи и в други части на региона. Към настоящия момент не е възможно да се очертае мащабът на последиците и проявленията на конфликта върху цената на петрола и цените на акциите. Бушуващият конфликт в ивицата Газа има потенциала да добави непредсказуем набор от негативни рискове към глобалната икономика, която вече се забавя. Конфликтът крие риск от по-високи цени на петрола и рискове както и за инфлацията, включително да повлияе на перспективите за растеж. Увеличенията на цените петрола и газа, предизвикани от военните конфликти не само намаляват покупателната способност на населението и компаниите, но също така повишават разходите за производство на храни.

В момента нациите вече се борят с необичайно високи нива на дълг, слаби частни инвестиции и най-бавното възстановяване на търговията от пет десетилетия, което намалява възможностите за скорошно излизане от кризата. По-високите лихвени проценти са резултат от усилията на централната банка да укроти инфлацията, което направи по-трудно за правителствата и частните компании да получат достъп до кредити и да предотвратят неизпълнението на задълженията.

Към икономическите проблеми, които са подхранвани от задълбочаващите се геополитически конфликти, се добавя и напрежението между Съединените щати и Китай относно трансфера на технологии и сигурността само усложнява усилията за съвместна работа по други проблеми като изменението на климата, облекчаване на дългове или предотвратяване на регионални конфликти. Предвид специфичния предмет на

дейност на Дружеството – отдаване под наем на индустриални площи, на този етап от развитието на конфликта в Близкия изток, не е ясно дали притежава потенциал да окаже негативно влияние върху дейността на Дружеството.

Конфликтите в Близкия изток, както и войната между Русия и Украйна:

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

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет, не е налице информация за спиране на проекти на Дружеството или оттегляне на клиенти.

4.5. Въпроси, свързани с климата

Като собственик и оператор на индустриални недвижими имоти, Дружеството разбира влиянието си върху застроената среда и значението на управлението на въздействието по начин, отговарящ на критериите за устойчивост. Индустриалните имоти, които Дружеството притежава, оказват слабо въздействие върху околната среда, предвид естеството на дейността му. Въпреки това, ръководството непрекъснато прави проучвания и където е възможно прилага решения, предназначени да смекчат риска от изменението на климата, да намалят въглеродните емисии и да ограничат цялостното въздействие върху околната среда. Възприетият от Дружеството подход идентифицира възможности за ефективност в потреблението на електроенергия и вода от имотите, които Дружеството отдава под наем. Всички предприети проекти за ефективност се оценяват въз основа на възвръщаемостта на инвестицията както за околната среда, така и за акционерите на Дружеството. Признавайки изключителното значение на устойчивия дизайн на сградите на Дружеството, СД обмисля където е възможно да се въведат проектни решения, които целят намаляване на потреблението на енергия за отопление, охлаждане, осветление и вентилация. Част от тези решения са намерени посредством външния дизайн на сградите и спецификации на материалите, които отразяват предимствата на термомасата и намаляват потреблението на енергията за охлаждане.

Научната общност ясно е заявила необходимостта от постигане на нулеви въглеродни емисии в световен мащаб до 2050 г., за да се запази глобалното затопляне под нивото от

1.5°C и да се намали разрушителното въздействие на изменението на климата върху човешката популация и природата. Междуправителствената експертна група по изменение на климата (IPCC) определя нулевите въглеродни емисии, като момент, в който антропогенните емисии на парникови газове в атмосферата са балансирани от антропогенното им поглъщане за определен период от време. В Парижкото споразумение се посочва, че този баланс трябва да бъде постигнат до втората половина на този век. Оттогава насам, концепцията за нулеви въглеродни емисии придобива все по-голяма популярност, тъй като държави, градове, компании все повече се ангажират с постигането на тази амбициозна цел. Бяха въведени разпоредби, които насочват сектора на недвижими имоти към енергийна ефективност и намаляване на емисиите, които пораждат задължения, към които Дружеството следва да се придържа. От особена важност в това отношение са Европейската директива за енергийните характеристики на сградите (EPBD), както и Директивата за енергийната ефективност (EED), които задължават сектора да постигне цел за подобряване на енергийната ефективност с 32.5%

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

Към момента на съставяне на настоящия документ се очаква Дружеството да стане задължен субект за изготвяне на Доклад за устойчивост за финансовата 2026 г., който предстои да бъде представен през 2027 г.,

Директива 2022/2464, предстои да бъде имплементирана в българското законодателство през 2024 г. , посредством Закона за счетоводството (ЗС).

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 31.12.2023 г. Дружеството има 1 (един) служител, назначеният по трудов договор, съгласно изискванията на ЗППЦК, а именно: ДВИ.

Събития след датата на отчетния период.

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

4.6. 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 средновремевия фактор. Средновремевия 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 2023 година се включват в среднопретегления брой от датата на тяхното емитиране.

Показател	2023 година	2022 година
Нетна печалба	2 208 878.56 лв.	2 816 126.97 лв.
Среднопретеглен брой акции	7 900 000 броя	7 900 000 броя
Нетна печалба на акция	0.28 лв.	0.36 лв.

Финансовите отчети са одобрени от СД на Дружеството с Протокол от 12.02.2024 г.

Elena Bozhidarova Lazarova

Elena Bozhidarova Lazarova
2024.03.07 06:01:16+02'00'

Елена Лазарова, Съставител на финансовия отчет

на „БПД Индустриален Фонд за Недвижими Имоти" ЕАДСИЦ

Pavel Petrov Bandilov

Digitally signed by Pavel Petrov Bandilov
DN: C=BG, CN=Pavel Petrov Bandilov, SERIALNUMBER=PNOBG-7511085000, G=Pavel, SN=Bandilov, OID.2.5.4.97=NTRBG-203645531, O=BPD Industrial Real Estate Fund, E=pavel.bandilov@bpdplc.com
Reason: I am approving this document
Date: 2024.03.07 09:42:34+02'00'

Павел Бандилов, Изпълнителен директор

на „БПД Индустриален Фонд за Недвижими Имоти" ЕАДСИЦ

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" ЕАДСИЦ ЗА ФИНАНСОВАТА 2023 г.

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

I. Обща информация за Дружеството.

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

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@bpdplc.com. 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, като Емитентът се е фокусирал върху индустриалния сегмент на

българския пазар. С оглед на това, Дружеството функционира в силно конкурентна среда, като всички инвеститори в индустриални недвижими имоти в страната могат да се приемат за негови конкуренти, доколкото те се стремят към реализиране на успешни проекти и максимизиране на печалбата.

На 12.08.2019 г. по партидата на Дружеството в ТРРЮЛНЦ към АВп. е вписано увеличение на капитала на Дружеството от 650 000 лв. на 2 650 000 лв., разпределен в 2 650 000 броя безналични поименни акции, всяка една с номинал 1 лв.

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

Дружеството е еднолична собственост на „Българиън Пропърти Девелъпмънтс" ООД, което към края на отчетния период притежава 100 % от акционерния му капитал. „Българиън Пропърти Девелъпмънтс" ООД е част от групата БПД притежавана от регистрираното в Люксембург „ХИФА Холдинг" С.а р.л., което контролира 100% от капитала му, като притежава пряко 76.62% и 23.38% непряко чрез „Българиън Пропърти Девелъпмънтс 8" ЕООД. Крайният собственик на „ХИФА Холдинг" С.а р.л. е физическото лице г-н Джоузеф Чарлс Люис, с 97% непряк контрол.

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

Банка депозитар на Дружеството е „УниКредит Булбанк" АД.

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

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

ОСА на Дружеството, проведено на 27.04.2018 г., определя „Българиън Пропърти Девелъпмънтс 2" ЕООД (за краткост „БПД 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 БПД 2.

БПД 2 е със седалище и адрес на управление гр. София 1407, район Лозенец, ул. „Филип Кутев" № 137, бл. 1, ет. 2, ЕИК 175102073. Капиталът на БПД 2 е в размер на 42 000 000 лева, разпределен в 42 000 дяла, всеки от които в размер от 100 лв. Едноличен собственик на капитала на БПД 2 е „ХИФА Холдинг" С.а р.л., Люксембург. Дружеството се управлява заедно и поотделно от Филип Атанасов Пашов и Минко Василев Борджуков. Управителят Минко Борджуков има право да подписва от името на дружеството договори и да тегли суми от сметките на дружеството в размер на 5 000 (пет хиляди) лева седмично. Управителят Минко Борджуков няма право да сключва договори, с които да отчуждава каквато и да е част от имуществото на БПД 2.

Предметът на дейност на БПД 2 включва: покупка и продажба на недвижими имоти, проучване, проектиране, строителство; управление на недвижими 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.

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

От 2006 г. БПД 2 притежава и обслужва свой собствен индустриален имот в южната част на гр. София, разпростиращ се върху 93 000 кв.м. Имотът представлява бивш Винзавод, с РЗП на сградите в него около 28 500 кв.м. Общият обем РЗП съставлява складови и офисни площи и е постоянно отдаден на почти 100%, наред с част от свободната земя в рамките на имота. Клиентите на БПД 2, с които са сключени договори за наем, са в диапазона 115-130 клиента месечно за периода от 2007 г. до края на текущия отчетен период. До момента БПД 2 извършва самостоятелно обслужването, поддръжката и управлението на собствения си недвижими имот (бивш Винзавод) и извършва строежи и подобрения в него. БПД 2 намира наематели, води преговори с тях и подготвя имотите за предаване в уговореното състояние; осъществява контактите с наемателите, сключва договори, включително събира наемната цена. Освен това следи за точното изпълнение на всички други задължения по наемните договори; следи за състоянието на недвижимите имоти; извършва всички поправки в тях, освен тези, които наемателите са длъжни да правят за своя сметка; заплаща всички данъци, такси, застраховки и консумативи. БПД 2 води счетоводна и друга отчетност, кореспонденция, консултации. БПД 2 е дружество, което се стреми да прилага европейските стандарти за Фасилити мениджмънт, а именно:

- управление и надзор на всички подизпълнители, срещи и преговори с тях, включително оценки;

- системна поддръжка (мониторинг) и инженеринг на надеждността на материалните активи и имоти, вкл. управление на договори за планирана/ превантивна и реактивна/ аварийна поддръжка на сгради, оборудване и съоръжения;

- отговаря за спазване на законовите разпоредби, налага актуална политика в съответствие с приложимото законодателство, осигурява съответствие с всички стандарти и добри практики;

- отговаря за здравето и безопасността на работното място - осигурява мерки за намаляване на рисковете и всички превантивни и коригиращи действия, в т.ч. и за валидността на застраховките „Гражданска отговорност";

- участие при развитието на нови инвестиционни проекти;

- участие при придобиване на активи и/или продажбата на такива;

- финансово планиране на годишна и средносрочна база, както и на ниво конкретна задача - планиране, бюджетиране, отчитане, изчисления, анализ и бенчмаркинг;

- оптимизиране на оперативните и капиталови разходи.

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

„Чл. 1. (1) ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ („БПД 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 (ЗДСИЦ) възлага, а ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО („БПД 2" ЕООД), срещу заплащане на уговореното възнаграждение, приема да изпълнява функции на обслужващо дружество по смисъла на чл. 18 от ЗДСИЦ, по-конкретно:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.3. поддържане на инфраструктурата в имотите;

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

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

9. да води и съхранява цялата счетоводна и друга отчетност на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ, включително да извършва ежемесечно осчетоводяване на първичните счетоводни документи, представени му от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ, в съответствие с изискванията на действащите нормативни актове и възприетата счетоводна политика на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ,

както и да съставя предвидените в законодателството месечни, тримесечни и годишни финансови отчети на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ, като отговаря за годишното приключване и одитиране на финансовите отчети и за изготвяне на счетоводните справки към тях;

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

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

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

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

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

• **<u>недвижим имот в гр. Варна</u>**

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

• **недвижим имот в гр. Русе**

логистичен парк БПД Русе (находящ се в гр. Русе, Община Русе, Област Русе, УПИ I-94, КВ.№ 888, Местност „Слатина" (Индустриална зона Русе, ул. „Слатинска" № 6)) -

недвижим имот в гр. Русе, представляващ земя с площ от 53 691 кв.м., складова сграда (ФАЗА I) с РЗП от 13 850 кв.м., функционираща от 21.10.2012 г., БКТП с площ 9 кв.м. и КПП с площ 38 кв.м. Складовата сграда е 100% отдадена под наем.

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

II. Портфейл на Дружеството

Към края на отчетния период, Дружеството притежава:

(а) **сграда в град Варна (част от логистичен парк БПД Варна)** – с нотариален акт за покупко-продажба, вписан на 12.11.2019 г. в службата по вписванията, гр. Варна с вх. № 30078 от 12.11.2019 г., Дружеството е придобило сграда в град Варна, Западна промишлена зона с застроена площ от 2 063.00 кв.м. Сграда (т.нар. А3) е на два надземни етажа с общо разгъната застроена площ (РЗП) от 2 418.80 кв. м., състояща се склад с РЗП 1 776.81 кв.м. и шоурум с общо РЗП 641.99 кв.м. (първо ниво с РЗП 286.62 кв. м. и второ ниво с РЗП 355.37 кв.м.).

По отношение на притежавания от Дружеството индустриален имот в гр. Варна е сключена валидна застрахока, покриваща приложимите рискове по раздел II, т. 8, първо - четвърто и шесто тире от Пояснение № 1 от Кодекса за застраховането, издадена от Застрахователна компания „Уника" АД. Периодът на застрахователното покритие е от 00:00 часа на 20.11.2023 г. до 24.00 часа на 19.11.2024 г.

б) **недвижим имот в гр. Русе, представляващ земя с площ от 53 691 кв.м. и складова сграда (ФАЗА I) с РЗП от 13 842,30 кв.м.**, функционираща от 21.10.2012

г., находяща се в гр. Русе, Община Русе, Област Русе, УПИ I-94, КВ.№ 888, Местност „Слатина" (Индустриална зона Русе, ул. „Слатинска" № 6) ведно с инсталираното в сградата стелажно оборудване.

В същото УПИ се намират и следните сгради:

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

По отношение на притежавания от Дружеството логистичен парк БПД Русе е налице застрахователна полица № 7500230000058 – „Обща гражданска отговорност", издадена от „Групама Застраховане" ЕАД. Периодът на застрахователно покритие е от 19.04.2023 до 18.04.2024 г., както и застрахователна полица № 9900230000034 – „Всички рискове" на имуществото, издадена от „Групама Застраховане" ЕАД. Периодът на застрахователно покритие е от 19.04.2023 до 18.04.2024 г.

III. Корпоративни събития през отчетната 2023 г.

На 26.01.2023 г. „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" ЕАДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността междинен финансов отчет за четвърто тримесечие на 2022 г.

На 24.02.2023 г. „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" ЕАДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността заверен от регистриран одитор годишен финансов отчет за 2022 г. в ESEF формат, съгласно изискванията на Делегиран Регламент (ЕС) 2018/815 на комисията от 17 декември 2018 година за допълнение на Директива 2004/109/ЕО на Европейския парламент и на Съвета, който е публикуван на 26.06.2019 г.

На 06.04.2023 г. „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" ЕАДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността покана и дневен ред за редовно присъствено заседание на общото събрание на акционерите на 10.05.2023 г. от 10.00 часа.

На 24.04.2023 г. „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" ЕАДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността междинен финансов отчет към 31 март 2023 г.

На 10.05.2023 г. „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" ЕАДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността протокол от проведено редовно годишно общо събрание на акционерите на Дружеството, проведено на 10.05.2023 г.

На 10.05.2023 г. „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" ЕАДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността уведомление за взето решение за разпределяне на дивидент и определяне на начална дата за изплащането му.

На 19.07.2023 г. „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" ЕАДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността шестмесечен финансов отчет към 30.06.2023 г.

На 04.08.2023 г. „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" ЕАДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността покана за свикване на извънредно общо събрание, насрочено за 11.09.2023 г.

На 11.09.2023 г. „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" ЕАДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността протокол от проведеното на 11.09.2023 г. извънредно общо събрание на акционерите.

На 18.10.2023 г. „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" ЕАДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността междинен финансов отчет към 30 септември 2023 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.

След три неуспешни опита на политически партии да съставят кабинет, бяха проведени предсрочни парламентарни избори на 2 април 2023 г. Към датата на изготвяне на настоящия документ е налице работещо българско правителство, подкрепено от най-

големите парламентарни групи в българския парламент. Невъзможността да се прогнозира продължителността на функциониране на новото българско правителство, предвид постоянните противоречия между политическите партии застанали зад него в Народното събрание обуславя и относителната несигурност по отношение на провеждането на държавната политика по овладяване на инфлацията и растящия бюджетен дефицит. Наблюдаваната политическа несигурност поставя под въпрос възможността да се проведат адекватни реформи в администрацията, образованието и здравеопазването, които формират основните бюджетни разходи.

1.2. Макроикономически риск

В публикация на 14 февруари 2024 г. на НСИ, е посочено, че четвъртото тримесечие на 2023 г. брутният вътрешен продукт (БВП) нараства с 1.6% спрямо четвъртото тримесечие на предходната година и с 0.5% спрямо третото тримесечие на 2023 г. според сезонно изгладените данни по експресни оценки. Крайното потребление регистрира ръст от 3.1%, бруто образуването на основен капитал се увеличава с 4.2% през четвъртото тримесечие на 2023 г. спрямо четвъртото тримесечие на предходната година по сезонно изгладени данни. Износът на стоки и услуги намалява с 1.0%, а вносът на стоки и услуги намалява с 5.4%

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 2023 г. месечната инфлация е 0.3%, а годишната инфлация за декември 2023 . спрямо декември 2022 г. е 4.7%. Средногодишната инфлация за периода януари - декември 2023 г. спрямо периода януари - декември 2022 г. е 9.5%.

По дани на НСИ, според ХИПЦ през декември 2023 г. месечната инфлация е 0.3%, а годишната инфлация за декември 2023 г. спрямо декември 2022 г. е 5.0%. Средногодишната инфлация за периода януари - декември 2023 г. спрямо периода януари - декември 2022 г. е 8.6%.

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).

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

Компанията няма разходи и приходи, различни от местната национална валута.

Лихвен риск

ОСНОВЕН ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ НА БНБ
ПРЕЗ ПЕРИОДА 01.01.2023 Г. ДО 31.12.2023 Г.

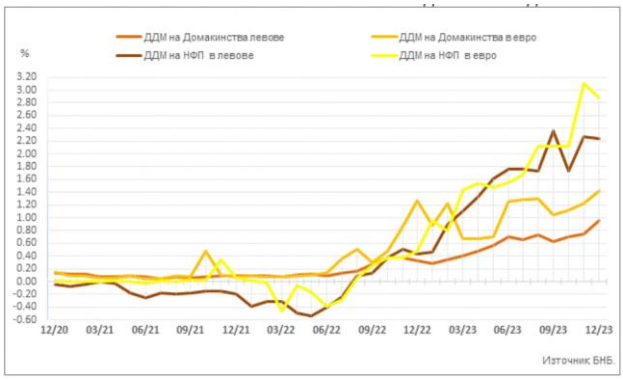


По данни на БНБ от 26 януари 2024 г. основният лихвен процент (ОЛП) през декември 2023 г. е 3.80%, като в сравнение с ноември 2023 г. се увеличава с 0.01 процентни пункта (пр. п.). През декември 2023 г. индексът ЛЕОНИА Плюс се понижава с 0.01 пр. п. до 3.79%. Лихвеният процент по свръхрезервите е 0.00%, като спрямо ноември 2023 г. остава без промяна. Дългосрочният лихвен процент за оценка на степента на конвергенция (ДЛП) през декември 2023 г. е 4.01%, като в сравнение с ноември 2023 г. спада с 0.02 пр. п.

За сектор Домакинства през декември 2023 г. средният лихвен процент по депозитите с договорен матуритет в левове се повишава с 0.20 пр. п. до 0.95%, а по тези в евро – с 0.19 пр. п. до 1.41%. Средните лихвени проценти по овърнайт-депозитите в левове и в евро остават на нивата си от 0.01%. Средните лихвени проценти по депозитите, договорени за ползване след предизвестие в левове и в евро се запазват на нивата от предходния месец съответно 0.10% и 0.15%. Обемът на новия бизнес по депозитите с договорен матуритет в левове нараства с 16.1% (37.2 млн. лв.) до 268.4 млн. лв., а по депозитите с договорен матуритет в евро – с 32.5% (55.1 млн. лв.) до 224.6 млн. лв.



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



1.5. 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.

Международната рейтингова агенция Fitch Ratings е потвърдила дългосрочния кредитен рейтинг на България в чуждестранна и местна валута 'BBB' с положителна перспектива, съобщават от Министерството на финансите. Рейтингът на България е подкрепен от силната външна и фискална позиция на страната в сравнение с държавите със същия

рейтинг, надеждната политическа рамка от членството в ЕС и дългогодишното функциониране на режима на паричен съвет. От друга страна, ниският дял на инвестициите спрямо БВП и неблагоприятните демографски фактори тежат на потенциалния икономически растеж и на публичните финанси в дългосрочен период, посочват от агенцията, цитирани от пресслужбата на финансовото министерство.

1.6. 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.

1.7. 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.

1.8. Риск от катастрофични събития и други форсмажорни обстоятелства

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

електроенергия чрез инсталиране на соларни панели при съобразяване със спецификата на сградите, притежавани от Дружеството.

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

2.1. Секторни рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти

Бизнесът на Дружеството зависи в основна степен от търсенето на свободни складови площи за съхранение, като оперативните му резултати се определят преди всичко от способността му да максимизира нивата на заетост и повишение на наемните нива, на които Дружеството отдава складовите си помещения. В резултат на това, Дружеството се влияе от местни, национални и международни икономически условия, както и други събития и фактори, които влияят върху търсенето от страна на клиентите на свободни складови площи за съхранение. Търсенето на площи за складиране може да намалее, ако растежът на икономиката намалее. Принципно, инвестициите в недвижими имоти са обект на различни рискове. Стойността на притежаваните от Дружеството имоти може да се колебае значително, когато икономическите условия са неблагоприятни или могат да бъдат повлияни негативно от спад на пазара на недвижими имоти.

Зависимост на бизнеса на Дружеството от икономическия цикъл

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

Рискове от неблагоприятни изменения на пазарните цени

Предвид структурата на активите на Дружеството (основно недвижимо имущество), динамиката на цените на пазара на недвижимите имоти, включително наемните нива, цените на строителство и цените на други свързани услуги (застраховки, поддръжка и

т.н.), ще има ключов ефект върху печалбата на Емитента и пазарната стойност на емитираните от него финансови инструменти.

Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти

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

Намаление на равнището на наемите

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

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

Доколкото Дружеството няма възможност да предвиди рискове, свързани с военни конфликти и произтичащите от тях последици, то може да ги минимизира чрез подбор на качествени проекти за отдаване под наем, с ниска ценова еластичност, внимателно следене на създалата се ситуация и индивидуално отношение към наемателите.

Увеличаване на цените в строителството

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

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

Повишение на застрахователните премии

Дружеството застрахова притежаваните от него недвижими имоти, съгласно нормативната уредба. Предвид по-ниското проникване на застрахователни продукти в

България спрямо Западна Европа и същевременно новите предизвикателства, породени от събитията около Украйна и Близкия изток, търсенето на застрахователни продукти може да се засили в краткосрочен план, стимулирайки и по-високи застрахователни премии. При равни други условия повишаване на застрахователните премии би се отразило негативно на финансовия резултат на компаниите в сектора, но предвид относително малкия размер на този тип разходи, промените биха имали минимален ефект върху общата доходност на Дружеството. С цел контролиране на разходите за застрахователни премии, дружеството ще търси оптимални оферти по отношение на застрахователно покритие - застрахователна премия и ще подбира най-изгодните пазарни оферти, когато прибягва до услугите на застрахователни брокери и агенти.

Рискове от забавяне при придобиването на запланuваните имоти

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

Рискове, свързани с ликвидността на инвестициите и на самото Дружество

За инвестициите в недвижими имоти е характерна по-голямата трудност, а понякога и невъзможност, имотите да бъдат продадени бързо и с минимални транзакционни разходи на текущите пазарни цени. Поради това Дружеството ще разполага с ограничени възможности за извършване на бързо преструктуриране на портфейла си от недвижими имоти в отговор на изменящи се икономически, регулаторни или оперативни условия. Няма гаранция, че Дружеството ще успее своевременно да продаде дадени недвижими имоти или че продажната им цена ще надвишава цената на тяхното придобиване.

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

Дружеството ще управлява ликвидността си чрез методите на непрекъснато наблюдение и прогнозиране на паричните потоци. Дружеството възнамерява да поддържа открити условни кредитни споразумения (овърдрафт по разплащателна сметка, стенд-бай кредитни споразумения), които допълнително да осигуряват средства за финансиране и да ограничат възможностите за възникване на ликвидни затруднения.

Зависимост на Дружеството от наемателите на недвижимите имоти

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

Свободни имоти и необходимост от преустройство

Възможно е за дадени периоди от време, за част от недвижими имоти на Дружеството да липсват наематели, в които случаи то няма да получава доход от въпросните активи за периода. Освен това част от собствеността би могла да бъде преустроена, така че да отговаря на изискванията на конкретен наемател, което може впоследствие да затрудни отдаването ѝ на друг наемател и/или да изисква допълнителни разходи за преустройство. С оглед на минимизирането на тези рискове, Дружеството възнамерява да инвестира приоритетно в имоти гарантиращи висока степен на заетост, както и в имоти, чието преотдаване под наем или продажба няма да налага значителни

преустройства. Дружеството ще наблюдава и анализира редовно състоянието на имотите си и срочността на сключените договори, и ще се изисква по-продължителен период на предизвестие за прекратяване, което ще позволи предварителното планиране на разходите за преустройство и подобрения, и ще намали периода, през който имота остава свободен.

Риск от повишена конкуренция

Преки конкуренти на Дружеството е възможно да предлагат по-ниски цени, по-добро местоположение, по-добри услуги или други привлекателни характеристики на даден имот, което може да засили конкуренцията за клиенти. Местните пазарни условия окоазват значително влияние върху бизнеса. Това оказва влияние върху наемните равнища, което Дружеството може да определи, като е възможно допълнителната конкуренция да понижи заетостта и приходите от наеми от имотите. Агресивните мерки за намаляване на размера на наема от страна на преките конкуренти на Дружеството (т.нар. „ценова война") може да има значително отрицателно въздействие върху оперативните приходи от имотите.

1.6. Рискове, специфични за Дружеството

Неправилно използване на складовите помещения, отдадени под наем

Чрез действащата система за видеонаблюдение, се извършва постоянно наблюдение на складовите помещения, които се отдават под наем. Въпреки това съществува голяма вероятност Дружеството да не може да предотврати складирането на опасни материали или забранени вещества, порди това, че е възможно наемателите да нарушат договорите си за наем и съхранение. Като следствие от това не е изключено Дружеството да бъде подведено под отговорност вместо наемателите. Това включва и евентуално затваряне на складове от страна на местните власти, което би довело до влошаване на репутацията на Дружеството, а това от своя страна ще се отрази неблагоприятно върху бизнеса на Дружеството и да повлияе негативно на финансовото му състояние и резултата от дейността.

Напускане на ключови служители

Това е рискът дейността на Дружеството да бъде застрашена при напускане на служител от ключово значение и със специфична квалификация, за когото е трудно или невъзможно да се намери заместник в разумен срок и при разумни финансови условия. Поради спецификата на своята дейност и ранния стадий на развитие на Дружеството, то има ограничен на брой персонал, а основната част от оперативната дейност ще се възлага на външни контрагенти, с което проявлението този риск до голяма степен е ограничено.

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

Съгласно закона, Дружеството е задължено да възложи извършването на строежи и подобрения на придобитите недвижими имоти на трето лице. Допълнителните дейности, като поддръжката и експлоатацията на придобитите недвижими имоти, събирането на наеми, поддръжката и ремонтите, както и воденето на счетоводна отчетност могат да се възлагат на едно или повече трети лица т. нар. „обслужващи дружества", разполагащи с необходимата организация и ресурси и при положение, че е налице изрично одобрение от страна на КФН. Неизпълнението на възложените задължения по договори с третите лица, би имало сериозен негативен ефект върху дейността и финансовите резултати на Дружеството. С цел намаляване на този риск, СД на Дружеството ще анализира историята, опита, репутацията и ръководния им персонал преди влизане в договорни взаимоотношения с едно или няколко дружества, обслужващи дейността му.

Риск от сделки със свързани лица при условия, различни от пазарните

Възможно е, предвид специфичната групова структура, голяма част от сделките на Дружеството да бъдат със свързани лица и по различни причини те да бъдат сключени при условия, различаващи се от пазарните. Доколкото сделките със свързани лица при публичните дружества се подчиняват на особен разрешителен режим и значително по-високи от стандартните изисквания за разкриване на информация, вероятността за реализиране на този риск е по-скоро теоретична.

Риск от промяна в акционерната структура

Към датата на съставяне на настоящия документ, акциите на Дружеството се притежават от един акционер, чието намерение е Дружеството да продължи да оперира в сферата на придобиването и отдаването под наем на индустриални имоти.

Риск от съдебни спорове или други извънсъдебни процедури, или действия

Дружеството може да бъде изложено на риск от завеждане на съдебни дела срещу него от негови наематели или други контрагенти. Ищците в този вид дела срещу Дружеството може да търсят възстановяване на големи или неопределени суми, или други обезщетения, които могат да имат ефект върху способността на Дружеството да осъществява своята дейност, а размерите на потенциалните загуби от такива съдебни дела е възможно да останат неизвестни за продължителен период от време. Разходите за защита по бъдещи съдебни дела могат да бъдат значителни. Възможна е също отрицателна реклама, свързана със съдебни дела срещу Дружеството, която може да накърни репутацията му, независимо дали твърденията са основателни и са признати за виновни в крайна сметка. Поради това, съдебните спорове могат да имат неблагоприятен ефект върху бизнеса на дружеството, финансовото му състояние и/или резултатите от неговите операции.

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

V. Пазари и продажби

Към 31.12.2023 г. Дружеството притежава два имота, придобити в рамките на извършване на дейността му, съгласно изискванията на приложимото законодателство.

През 2023 г. не са придобивани нови инвестиционни имоти. Няма и продадени такива.

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 31.12.2023 г.

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

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

VII. Докладване на нефинансова информация

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

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

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

От 01.01.2024 г. влезе в сила новата Директива за отчитане на корпоративната устойчивост, известна като CSRD 2022/2464, която изменя Регламент 537/2014, Директива 2004/109, Директива 2006/43 и Директива 2013/34, по отношение на отчитането на предприятията във връзка с устойчивостта (наричана за краткост „CSRD"). С новата директива, която предстои да бъде имплементирана в националното ни законодателство чрез Закона за счетоводство (ЗС) се разширява значително обхвата на

дружествата, които към годишните си доклади, следва да изготвят и представят доклади за устойчивост. Прилагането на новите изисквания ще се осъществи на няколко етапа:
През първия етап, директивата ще обхване всички регистрирани на регулирани пазари дружества в ЕС, които отговарят на два от следните критерии: 1. Повече от 500 служителя и 2. Оборот от над 50 милиона евро и/или баланс над 25 милиона евро. Тези компании ще имат ангажимент през 2025 г., изготвяйки ГФО за 2024 г. да представят доклад за устойчивост, в съответствие с разработените от EFRAG дванадесет европейски стандарта за докладване на устойчивостта.
През втория етап от прилагането, всички предприятия, независимо от факта дали са допуснати до търговия на регулиран пазар или не, а именно през 2026 г. за ГФО за 2025 г., ще следва да изготвят доклад за устойчивостта, в съответствие със стандартите на EFRAG, при наличие на два от следните три критерия, а именно: 1. Наличие на повече от 250 служители; 2.Оборот, който надхвърля 50 млн. евро, както и 3. Баланс, който надхвърля 20 млн. евро.
Третият етап от прилагането на новата директива ще обхване всички Микро, малки и средни предприятия (МСП), чиито финансови инструменти са допуснати до търговия на европейски регулиран пазар, с изключение на микропредприятията, които ще имат опцията да отложат до 2028 г. изготвянето и представянето на доклад за устойчивост, само при условие, че обяснят накратко в своя доклад за управление причините, поради които изискваната информация за устойчивост не е била представена. Ръководството ще продължи да следи европейската регулаторна рамка, въвеждаща задължението за нефинансово отчитане и ще приеме вътрешни правила, които да опишат детайлно процедурите и отговорностите на членовете по изготвянето на доклади за устойчивост.

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

Резултати от дейността

Към 31.12.2023 г. Дружеството завършва с финансов резултат преди облагане с данъци и нетен финансов резултат в размер на 2 209 хил.лв. в сравнение с отчетения през 2022 г. финансов резултат преди облагане с данъци и нетен финансов резултат на стойност 2 816 хил.лв.

Таблица № 1 А					(в хил.лв.)
СОБСТВЕН КАПИТАЛ	*31.12.2023*	*%*	*31.12.2022*	*%*	*31.12.2021*
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.:	**803**		**438**		**266**
неразпределена печалба	803	**83.33%**	438	**64.66%**	266
непокрита загуба	0		0		0
2. Текуща печалба	**2 209**	**(21.56)%**	**2 816**	**512.17%**	**460**
3. Текуща загуба	**0**		**0**		**0**
Общо за група III:	**3 012**	**(7.44)%**	**3 254**	**348.21%**	**726**
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" (I+II+III):	**11 181**	**(2.12)%**	**11 423**	**28.42%**	**8 895**

Таблица № 2 А	*31.12.2023*	*31.12.2022*	*31.12.2021*
ОПЕРАТИВЕН ФИНАНСОВ РЕЗУЛТАТ	**2 211**	**2 815**	**463**

Разходи за основна дейност по категории дейности

Таблица № 3 А					(в хил.лв.)
РАЗХОДИ А. Разходи за дейността	31.12.2023	%	31.12.2022	%	31.12.2021
I. Разходи за основна дейност					
Разходи за материали	2	(71,43)%	7	0%	0
Разходи за външни услуги	162	(20,98)%	205	205.97%	67
Разходи за амортизации	85	6,25%	80	247.83%	23
Разходи за възнаграждения	7	40,00%	5	0%	5
Други	31	3,33%	30	200.00%	10
Преоценка	365	0%	0	0.00%	0
Общо за група I:	**652**	**99,39%**	**327**	**211.43%**	**105**
Балансова стойност на продадените нетекущи активи (инвестиционни имоти)	0	(100)%	806	0%	0
Общо разходи за дейността	**652**	**(42,45)%**	**1 133**	**979.05%**	**105**

През 2023 г. Дружеството отчита разходи за дейността в размер на 652 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:	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Коефициент на обща ликвидност	29.85	35.88	25.75
Коефициент на бърза ликвидност	29.82	35.86	25.75
Коефициент на абсолютна ликвидност	29.57	35.66	5.28
Коефициент на незабавна ликвидност	29.57	35.66	5.28

Коефициент на обща ликвидност

Този показател представя съотношението на краткотрайните активи към краткосрочните пасиви. Към 31.12.2023 г. стойността на коефициента на обща ликвидност е 29.85 и намалява спрямо 2022 година. През 2023 г. спрямо 2022 г. текущите активи на Дружеството намаляват с 18.89% при намаление на текущите пасиви с 2.50%.

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 31.12.2023 г. е 29.82 и намалява спрямо 2022 година.

Коефициент на абсолютна ликвидност

Коефициентът на абсолютна ликвидност се изчислява като съотношение на паричните средства и краткосрочните пасиви. През 2023 г. стойността на коефициента за абсолютна ликвидност е 29.57 и намалява спрямо 2022 г. През периода Дружеството отчита намаление на паричните средства с 19.14% при намаление на текущите пасиви от 2.50%.



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:	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Коефициент на задлъжнялост	0.023	0.024	0.019
Пасиви / Активи	0.023	0.023	0.019
Коефициент на финансова автономност	43.17	42.00	51.42

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 31.12.2023 г. стойността на този показател е 43.17 и нараства в сравнение с 2022 година. През 2023 г. спрямо 2022 г. собственият капитал на Дружеството намалява с 2.12%, а сумата на пасивите намалява с 4.78%.

Коефициент на задлъжнялост

Към 31.12.2023 г. стойността на коефициента на задлъжнялост е 0.023 и леко намалява спрямо стойността през 2022 година. През 2023 г. в сравнение с 2022 г. пасивите намаляват с 4.78%, докато собственият капитал на Дружеството намалява с 2.12%.

Съотношение пасиви към обща сума на активите

Съотношението Пасиви/Активи показва директно какъв процент от активите на дружеството се финансира чрез привлечени средства. Към 31.12.2023 г. стойността на съотношението Пасиви/Активи е 0.023. През 2023 г. спрямо 2022 г. сумата на пасивите на Дружеството намалява с 13 хил.лв. при намаление на сумата на активите с 255 хил.лв.



ПОКАЗАТЕЛИ НА РЕНТАБИЛНОСТ

Таблица № 6 А

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕНТАБИЛНОСТ:	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Рентабилност на Основния Капитал	0.28	0.36	0.06
Рентабилност на Собствения Капитал (ROE)	0.20	0.25	0.05
Рентабилност на Активите (ROA)	0.19	0.24	0.05

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 31.12.2023 г. този показател е 0.20 и показва, че

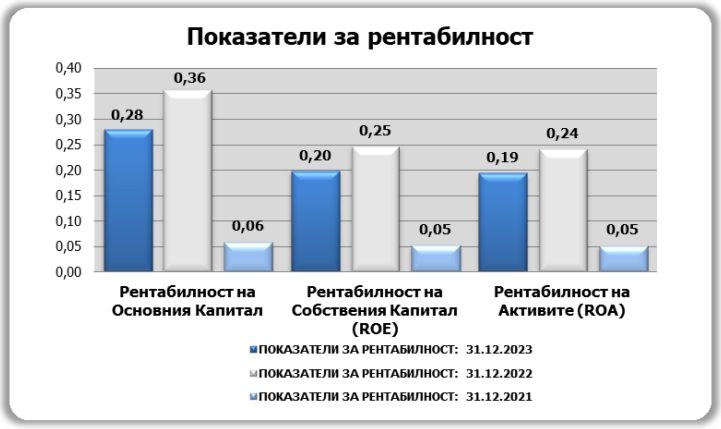
през годината един лев собствен капитал носи 0.20 лв. балансова печалба. През 2023 г. спрямо 2022 г. нетният финансов резултат намалява с 21.56%, а намалението на собствения капитал на Дружеството е с 2.12%.

Рентабилност на активите (ROA)

Показателят показва ефективността на използване на общите активи. Към 31.12.2023 г. показателят за рентабилност на активите нараства и е на стойност 0.19. През 2023 г. спрямо 2022 г. Дружеството отчита намаление на нетния финансов резултат с 21.56%, а сумата на актива намалява с 2.18%.

Рентабилност на Основния капитал

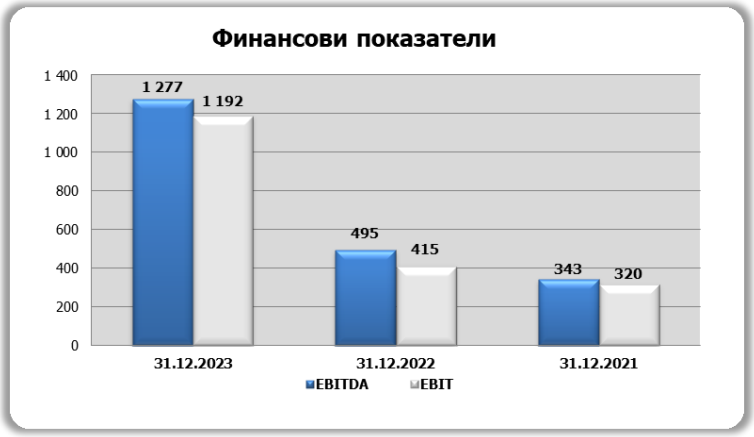
Към 31.12.2023 г. коефициентът е в размер на 0.28 и намалява. През 2023 г. спрямо 2022 г. нетният финансов резултат намалява с 21.56% при запазване на размера на основния капитал на Дружеството.



УПРАВЛЕНСКИ ПОКАЗАТЕЛИ

Таблица № 7 А

ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
EBITDA	1 277	495	343
EBIT	1 192	415	320



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 2023 г., които изискват специални оповестявания, или корекция на отчета.

IX. Вероятно бъдещо развитие на дружеството.

През 2024 г. Дружеството ще продължи да търси атрактивни възможности за разрастване на портфейла си от индустриални площи, генериращи стабилни приходи от наем. Дейността си, Дружеството ще извършва ръководеното от трите си директори. Не се планира наемане/развиване на допълнителен персонал.

Към датата на изготвяне на настоящия отчет, войната между Украйна и Русия продължава. Ръководството на Дружеството ще продължи да наблюдава ситуацията около Украйна, както и преките и косвени ефекти върху дейността на стопанските субекти в България и конкретно в Дружеството. Мнението на Ръководството е, че ако конфликтът и неговото разрешаване се проточи във времето, то това би имало по-скоро незначителен ефект върху предприятието.

През месец октомври 2023 г. нов конфликт между Израел и Палестина в лицето на групировка Хамас, разтърси света. Израело-арабският конфликт е продължаващ

конфликт между израелци и палестинци, който започва през 1947 г. Той образува основната част на Арабско-израелския конфликт и също така се смята за един от „най-сложните конфликти". Ръководството счита обаче, че този конфликт няма да има пряко въздействие върху дейността на Дружеството през 2024 г.

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 2023 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 2023 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-Банкоop".	Няма
Илиян Йорданов	1. Управител в „БПД 9" ЕООД с ЕИК 204772268. 2. Управител в „БПД Рент" ЕООД с ЕИК 205048346. 3. Управител в „БПД 10" ЕООД с ЕИК 205264365.	Няма
Бойко Бойков	1.Управител на „Би Енд Ейч Имоти" ООД, ЕИК 831009382; 2.Управител на „Соравия Грийн Индъстриъл Парк Дивелопмънт" ООД; ЕИК 205758734; 3.Управител на „ИммоТех България" ООД; ЕИК 205665657; 4.Управител на „Джи Би Ви Дивелопмент" ООД; ЕИК: 204544973; 5.Управител на „Би Енд Ейч Адвайзърс" ЕООД, ЕИК 203407942; 6.Управител на „София Ленд Риъл естейт" ООД, ЕИК 203261897;	1. „Би Енд Ейч Имоти" ООД, ЕИК 831009382 – 75 %; 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%; 6. „Синтиа Дивеломънт" АД, ЕИК 207584711 – 80%;

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
	7. Управител на „ИммоТех Германия" ООД, ЕИК 207462584 8.Управител на „Джи Би Ви Дивелопмент" ООД, ЕИК 204544973; 9. Синтиа Дивеломънт АД, ЕИК 207584711; 10.Управител на „Б енд Б Инвестмънт" ЕООД, ЕИК 206723355; 11.Управител на „Би енд Ейч Виа" ЕООД – ЕИК 206868282; 12.Управител на „Би Енд Ейч Инвестмънтс" ЕАД - ЕИК 206712145	7. „София Ленд Риъл Естейт" ООД, ЕИК 203261897 – 100%;

5. Сключени през 2023 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 2023 г. не са сключвани подобни договори.

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

През 2024 г. Дружеството ще продължи да търси атрактивни възможности за разрастване на портфейла си от индустриални площи, генериращи стабилни приходи от наем. Дейността си, Дружеството ще извършва чрез трите си директори. Не се планира наемане/развиване на персонал.

През 2024 г. Дружеството ще продължи да следва инвестиционната си политика, заложена в проспекта, с цел увеличаване на доходността от дивидент на своите акционери.

XIII. Наличие на клонове на предприятието

Дружеството няма регистрирани клонове в страната и чужбина.

XIV. Използваните от предприятието финансови инструменти

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

XV. Информация съгласно 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.**

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

Таблица № 9 А

Приход от отдаване под наем	Сума (хил.лв)	% приходи осн.д-ност
гр. Варна	**424**	14.81%
Наем от складови площи и шоурум	357	12.47%
Наем открита площ	10	0.35%
Наем от рекламни площи	8	0.28%
Наем от паркоместа	5	0.17%
Възнаграждение за услуги	44	1.54%
гр. Русе	**1 420**	49.60%
Наем от складови площи	1 100	38.42%
Наем от паркоместа	3	0.10%
Възнаграждение за услуги	204	7.13%
Наем стелажно оборудване	113	3.95%
ОБЩО приходи от отдаване под наем	**1 844**	**64.41%**

Други приходи	Сума (хил.лв)	% приходи осн.д-ност
от освобождаване от нетекущи финансови активи	1	0.03%
ОБЩО други приходи	1	0.03%
Приходи от преоценка	Сума (хил.лв)	% приходи осн.д-ност
гр. Варна	227	7.93%
гр. Русе	791	27.63%
ОБЩО приходи от преоценка	1 018	35.56%
ОБЩО приходи от основна дейност	2 863	100%

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	*2023*	*%*	*2022*	*%*	*2021*
А. Приходи от дейността					
I. Нетни приходи от продажби на:					
1. Услуги	1 844	18.97%	1 550	262.15%	428
2.преоценка	1 018	95.39%	521	272.14%	140
3. Други	1		0		0
3. Продажба Инв.имоти	0	(100.00)%	1 877		0
ОБЩО ЗА ГРУПА I:	2 863	(27.48)%	3 948	595.07%	568
Б. ОБЩО ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА (I + II + III):	2 863	(27.48)%	3 948	595.07%	568

- Информация относно приходите, разпределени по вътрешни и външни пазари

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

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

През отчетния период, Дружеството не е сключвало големи сделки и и такива от съществено значение за дейността на емитента.

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

Подробна информация относно сделките със свързани лица е представена в т.4.3.1. от Поясненията към Отчета за финансово състояние ГФО за 2023 г. и т.3.13 от Поясненията към финансовия отчет.

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

Към 31.12.2023 г. не са налице събития или показатели с необичаен за емитента характер.

6. **Информация за сделки, водени извънбалансово през 2023 г.**

През 2023 г. не са сключвани сделки, водени извънбалансово.

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

Към 31.12.2023 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 2023 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**

Политиката на управление на финансовите ресурси, с оглед навременно и надлежно посрещане на задълженията на Дружеството се основава на осигуряването на налични средства от приходи от основната дейност на Дружеството по отдаване под наем на недвижими имоти. Очаква се горепосоченият източник да бъде достатъчен за изплащане на дивиденти.

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**

След дерегистрация на емисията варанти, поради изтичане на падежа им – 14.11.2023 г., Дружеството не е поемало ангажименти за големи бъдещи инвестиции, като не е планирало извършването на съществени по размер инвестиции, с изключение на извършване на малки по размер ремонтни дейности. Дружеството няма банкови заеми и към настоящия момент не изпитва затруднения относно осъществяване на инвестиционните си намерения и разплащания за осъществяване на оперативната си дейност.

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

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

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

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 01.01.2023 г. – 31.12.2023 г. не са настъпвали промени в управителния орган на Дружеството. Дружеството е с едностепенна система на управление – СД в следния състав:

- Павел Бандилов – Изпълнителен директор

- Илиян Йорданов – член на СД и прокурист

- Бойко Бойков – независим член на СД

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

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

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

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

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

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

20. **Данни за директора за връзки с инвеститорите**

Към 31.12.2023 г. ДВИ на дружеството е Иван Даскалов:

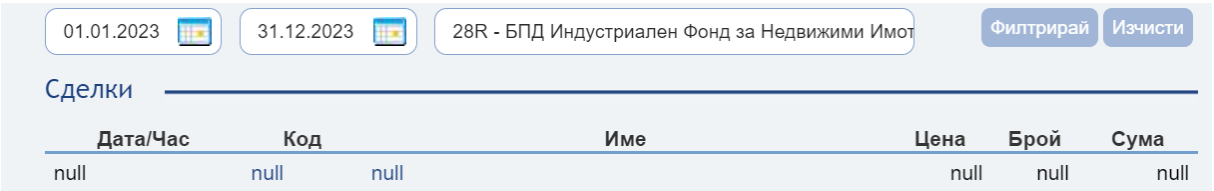
тел. +359 (0)2 988 24 13, +359 887 632 572

e-mail: iro@bpdplc.com

XVI. Промени в цената на акциите на дружеството от 01.01.2023 г. – 31.12.2023 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 01.01.2023 г. до 31.12.2023 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 31.12.2023 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 31.12.2023 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
DN: C=BG, CN=Pavel Petrov Bandilov, SERIALNUMBER=PNOBG-7511085000, G=Pavel, SN=Bandilov, OID.2.5.4.97=NTRBG-203645531, O=BPD Industrial Real Estate Fund, E=pavel.bandilov@bpdplc.com
Reason: I am approving this document
Date: 2024.03.07 09:44:40+02'00'

Павел Бандилов, Изпълнителен директор

на „БПД 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 31.12.2023 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.

На 13.11.2023 г., във връзка с настъпване на падеж е дерегистрирана емисията варанти, издадена от Дружеството.

Дружеството няма 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 31.12.2023 г. едноличен акционер в Дружеството е „Българиън Пропърти Девелъпмънтс" ООД, който притежава 7 900 000 броя акции, представляващи 100% от капитала му.

Прекият акционер в Дружеството „Българиън Пропърти Девелъпмънтс" ООД е част от регистрираното в Люксембург „ХИФА Холдинг" С.а р.л., което контролира 100% от капитала му, като притежава пряко 76.62% и 23.38% непряко чрез „Българиън Пропърти Девелъпмънтс 8" ЕООД. Крайният собственик на „ХИФА Холдинг" С.а р.л. е физическото лице г-н Джоузеф Чарлс Люис, с 97% непряк контрол.

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

Дружеството няма акционери със специални контролни права.

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

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

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

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

Pavel Petrov Bandilov

Digitally signed by Pavel Petrov Bandilov
DN: C=BG, CN=Pavel Petrov Bandilov, SERIALNUMBER=PNOBG-7511085000, G=Pavel, SN=Bandilov, OID.2.5.4.97=NTRBG-203645531, O=BPD Industrial Real Estate Fund, E=pavel.bandilov@bpdplc.com
Reason: I am approving this document
Date: 2024.03.07 09:45:14+02'00'

Павел Бандилов, Изпълнителен директор

на „БПД Индустриален Фонд за Недвижими Имоти" ЕАДСИЦ

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

За периода 01.01.2023 г. – 31.12.2023 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
DN: C=BG, CN=Pavel Petrov Bandilov, SERIALNUMBER=PNOBG-7511085000, G=Pavel, SN=Bandilov, OID.2.5.4.97=NTRBG-203645531, O=BPD Industrial Real Estate Fund, E=pavel.bandilov@bpdplc.com
Reason: I am approving this document
Date: 2024.03.07 09:46:14+02'00'

Павел Бандилов, Изпълнителен директор

на „БПД 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 ***“БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ ЕАДСИЦ*** за 2023 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 **07.03.2024** г.

С настоящото УДОСТОВЕРЯВАМЕ, ЧЕ както е докладвано в издадения от мен одиторски доклад относно годишния финансов отчет на „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ ЕАДСИЦ за* 2023 *година, издаден на* 07.03.2024 *година:

1. ***Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „а” Одиторско мнение:*** По мое мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти финансовото състояние на Дружеството към **31 декември 2023 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 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 от 09.11.2022 г. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на

финансовия отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на **31 декември 2023** 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 2023** 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 мен одиторски доклад в резултат на извършения независим финансов одит на годишния финансов отчет на БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" ЕАДСИЦ за отчетния период, завършващ на 31.12.2023 г., с дата* 07.03.2024 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* 07.03.2024 *г. по отношение на въпросите, обхванати от чл. 100н, т. 3 от ЗППЦК.

07.03.2024 г.

гр. София

Iliana Rashcova Porojanova

Digitally signed by Iliana Rashcova Porojanova
Date: 2024.03.07 10:34:53 +02'00'

(Илиана Порожанова – р.о. № 640)

ДЕКЛАРАЦИЯ

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

Долуподписаният, Павел Петров Бандилов, в качеството ми на Изпълнителен директор на „БПД Индустриален Фонд за Недвижими Имоти" ЕАДСИЦ,

ДЕКЛАРИРАМ, че доколкото ми е известно,

1. годишният финансов отчет към 31.12.2023 г., съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и финансовия резултат на „БПД Индустриален Фонд за Недвижими Имоти" ЕАДСИЦ

и

2. годишният доклад за дейността на „БПД Индустриален Фонд за Недвижими Имоти" ЕАДСИЦ към 31.12.2023 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
DN: C=BG, CN=Pavel Petrov Bandilov, SERIALNUMBER=PNOBG-7511085000, G=Pavel, SN=Bandilov, OID.2.5.4.97=NTRBG-203645531, O=BPD Industrial Real Estate Fund, E=pavel.bandilov@bpdplc.com
Reason: I am approving this document
Date: 2024.03.07 09:46:42+02'00'

Павел Бандилов, Изпълнителен директор

на „БПД 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 „БПД Индустриален фонд за недвижими имоти" ЕАДСИЦ,

ДЕКЛАРИРАМ, че доколкото ми е известно,

1. годишният финансов отчет към 31.12.2023 г., съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и финансовия резултат на „БПД Индустриален Фонд за Недвижими Имоти" ЕАДСИЦ

и

2. годишният доклад за дейността на „БПД Индустриален Фонд за Недвижими Имоти" ЕАДСИЦ към 31.12.2023 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 2024.03.07 06:03:07+02'00'

Елена Божидарова Лазарова,

Съставител на финансовите отчети

на „БПД Индустриален Фонд за Недвижими Имоти" ЕАДСИЦ

ДОКЛАД ОТ СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „БПД 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 „БПД 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 31.12.2023 г. Докладът съдържа преглед на начина, по който Политиката за възнагражденията е прилагана през годината, и към нея е приложена информация за прилагане на Политиката за възнагражденията за следващата финансова година.

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

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

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

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

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

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

Политиката има за цел да установи обективни критерии при определяне на възнагражденията на корпоративното 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 2023 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 2023 г. членовете на СД не са получавали променливи възнаграждения.

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

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

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

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

5. Пояснение относно зависимостта между възнаграждението и постигнатите резултати

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

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

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

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

9. Информация за политиката на обезщетенията при прекратяване на договорите

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

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 2023 г. единствено на независимия член на СД Бойко Христов Бойков е начислено и изплатено възнаграждение в размер общо в размер на 1 200 лв. или по 100 лева на

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

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

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

През 2023 г. членовете на СД не са получавали възнаграждения, с изключение на независимия член на СД Бойко Бойков в размер на 1 200 лв. за годината или 100 лева месечно.

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

През 2023 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 2023 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 2023 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 2023 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 2023 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 31.12.2023 г.

Таблица 1 Б

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

Година	1. Брутно възнаграждение на всички членове на СД за година	2.Среден размер на възнаграждение на член на СД за година	3.Резултати на дружеството – нетни активи на „БПД ИФНИ" 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%

(*) 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., не са описани извънредни обстоятелства, при настъпването на които е възможно, Дружеството временно да не прилага част от политиката за възнагражденията. Предвид това не е налична информация, която да бъде докладвана по настоящата точка.

Информация относно прилагане на Политиката за следващата финансова година

Във връзка с изискването на чл. 11, ал. 4 от Наредба № 48, СД на Дружеството на следващото общо събрание на акционерите (ОСА) ще предложи на акционерите преразглеждането на политиката за възнагражденията. Към датата на изготвяне на настоящия доклад, СД на Дружеството не е констатирал необходимост от приемане на промени в приетата и утвърдена от ОСА на Дружеството Политика.

Pavel Petrov Bandilov

Digitally signed by Pavel Petrov Bandilov
DN: C=BG, CN=Pavel Petrov Bandilov, SERIALNUMBER=PNOBG-7511085000, G=Pavel, SN=Bandilov, OID.2.5.4.97=NTRBG-203645531, O=BPD Industrial Real Estate Fund, E=pavel.bandilov@bpdplc.com
Reason: I am approving this document
Date: 2024.03.07 09:47:24+02'00'

Павел Бандилов, изпълнителен директор

на „БПД 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))

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

Таблица 1 В

ИМОТ	Отдаваеми площи (кв.м.)	Отдадена под наем площ, собственост на Дружеството (кв.м.)	Заетост (%)
гр. Варна - сграда с ИН 10135.3514.130.101	2 418.80	2 418.80	100.00%
гр. Русе – сграда с ИН 63427.333.94.1	13 842.30	13 842.30	100.00%

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

През отчетния период не е налице продажба или покупка на нов актив.

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

Към края на отчетния период е спазено изискването на чл. 5, ал. 7 и ал.9 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

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.

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

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

Независимо, че в устава на Дружеството, приет от ОСА, проведено на 12.11.2021 г. и одобрен от КФН с Решение № 842-ДСИЦ от 23.11.2021 г. е предвидена възможност Дружеството да инвестира на територията на държави членки, към датата на съставяне на настоящия отчет, инвестиционните намерения на Дружеството не включват извършване на инвестиции на територията на други държави, поради което не е налице информация, която следва да се докладва.

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

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

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

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

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

Таблица № 2В

Неплатени наеми (в хил.лв.)	Общ размер на вземанията за отчетния период (в хил.лв.)*	Относителен дял
10	2 216	0.46%

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

Към датата на одобрение на настоящия отчет няма неплатени вземания наеми и услуги.

Pavel Petrov Bandilov

Digitally signed by Pavel Petrov Bandilov
DN: C=BG, CN=Pavel Petrov Bandilov, SERIALNUMBER=PNOBG-7511085000, G=Pavel, SN=Bandilov, OID.2.5.4.97=NTRBG-203645531, O=BPD Industrial Real Estate Fund, E=pavel.bandilov@bpdplc.com
Reason: I am approving this document
Date: 2024.03.07 09:47:51+02'00'

Павел Бандилов, изпълнителен директор

на „БПД Индустриален Фонд за Недвижими Имоти" ЕАДСИЦ

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

1. Информация дали „БПД 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 Закона за публичното предлагане на ценни книжа (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 „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" ЕАДСИЦ в допълнение на Националния кодекс за корпоративно управление

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

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

Корпоративното ръководство на Дружеството счита, че има части на Националния кодекс за корпоративно управление, които Дружеството не е спазвало през 2023 г., тъй като същите са били неприложими спрямо Дружеството, поради структурата на капитала му и приетия бизнес модел.

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

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

I. Глава първа – Корпоративни ръководства

Дружеството притежава едностепенна система на управление и се управлява от СД, който към 31.12.2023 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, 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 ЗНФО 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 ЗНФО;

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

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

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

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

8. отговаря за процедурата за подбор на регистрирания одитор/одиторско предприятие въз основа най-малко на следните примерни критерии за избор на одитор: одиторски подход; области, върху които ще се концентрира одита; опит в съответния бизнес отрасъл; използване на 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 ЗНФО и уведомява КПНРО, както и СД за всяко конкретно решение по чл.66, ал. 3 в 7-дневен срок от датата на решението;

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

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

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

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

15. периодично обсъжда с регистрирания одитор всички съществени счетоводни политики и практики, както и всички възможни алтернативни 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 10.05.2023 г. редовно годишно ОСА на Дружеството, въз основа на писмена препоръка на Одитния комитет, за регистриран одитор, който да провери и завери ГФО за 2023 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 2023 г., респективно взимането на решение от страна на ОСА е извършено при отчитане на обстоятелството, че това е втори пълен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на Дружеството. Изборът на одитор е в съответствие с чл. 48, ал. 3 от ЗНФО 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 2023 г. е създал предпоставки за достатъчна прозрачност във взаимоотношенията си с инвеститорите, финансовите медии и анализатори на капиталовия пазар. През 2023 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 „БПД 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 31.12.2023 г. „Българиън Пропърти Девелъпмънтс" ООД притежава пряко 100 % от капитала и от правата на глас в Дружеството, а именно 7 900 000 бр. акции.

Прекият акционер в Дружеството „Българиън Пропърти Девелъпмънтс" ООД е част от регистрираното в Люксембург „ХИФА Холдинг" С.а р.л., което контролира 100% от капитала му, като притежава пряко 76.62% и 23.38% непряко чрез „Българиън Пропърти Девелъпмънтс 8" ЕООД. Крайният собственик на „ХИФА Холдинг" С.а р.л. е физическото лице г-н Джоузеф Чарлс Люис, с 97% непряк контрол.

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

Дружеството няма акционери със специални контролни права.

5.3. Информация по член 10, параграф 1, буква "е" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане - всички ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на

правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа

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

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

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

- осъждани за умишлено престъпление от общ характер;
- обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорени съдружници в търговско дружество и не се намират в производство за обявяване в несъстоятелност;
- били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи

датата на решението за обявяване на несъстоятелността, при останали неудовлетворени кредитори;

- лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност;
- съпрузи или роднини до трета степен включително, по права или по съребрена линия на друг член на СД или член на управителен или контролен орган на Обслужващото дружество.

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

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

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

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

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

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

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

Дружеството има едностепенна система на управление. Дружеството се управлява и представлява от СД. Към 31.12.2023 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 „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" ЕАДСИЦ във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит, целите на тази политика на многообразие, начинът на Пояснението 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, 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 за способността на Дружеството да отразява интересите на акционера за повишаване на нивото на корпоративно управление.

Pavel Petrov Bandilov

Digitally signed by Pavel Petrov Bandilov
DN: C=BG, CN=Pavel Petrov Bandilov, SERIALNUMBER=PNOBG-7511085000, G=Pavel, SN=Bandilov, OID.2.5.4.97=NTRBG-203645531, O=BPD Industrial Real Estate Fund, E=pavel.bandilov@bpdplc.com
Reason: I am approving this document
Date: 2024.03.07 09:48:45+02'00'

Павел Бандилов, изпълнителен директор

на „БПД 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 2023 г.
Крайна дата:	31 декември 2023 г.
Дата на съставяне:	12.02.204 г.
Данни за лицето	
Наименование на лицето:	БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ
Тип лице:	ЕАДСИЦ
ЕИК:	203645531
Представляващ/и:	Павел Бандилов
Начин на представляване:	
Адрес на управление:	ГР. СОФИЯ, УЛ. ФИЛИП КУТЕВ БЛ.1 ЕТ.2
Адрес за кореспонденция:	ГР. СОФИЯ, УЛ. ФИЛИП КУТЕВ БЛ.1 ЕТ.2
Телефон:	+359 (0)2 8681374
Факс:	
E-mail:	iro@bpdplc.com
Уеб сайт:	bpdreit.com
Медия:	
Съставител на отчета:	ЕЛЕНА ЛАЗАРОВА
Длъжност на съставителя:	ГЛАВЕН СЧЕТОВОДИТЕЛ

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. ЕАДСИЦ за периода: 01-01-2023 г. – 31-12-2023 г.**	Стойност в лева
	счетоводна печалба	2 208 878.56 лв.
	счетоводна загуба	
чл. 29, ал. 3, т. 1 от ЗДСИЦДС	**Увеличен/намален с разходите/приходите от последващи оценки на недвижими имоти;**	
	увеличение	365 429.27 лв.
	намаление	(1 018 091.18) лв.
чл. 29, ал. 3, т. 2 от ЗДСИЦДС	**Увеличен/намален със загубите/печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти;**	
	увеличение	
	намаление	
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;	1 556 216.65 лв.

	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.	**1 400 594.99 лв.**
	Чиста стойност на имуществото по чл. 247а, ал. 1 от Търговския закон;	11 180 409.73 лв.
	Капитала на дружеството, фонд "Резервен" и другите фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав съгласно чл. 247а, ал. 1 от Търговския закон;	7 900 000.00 лв.
чл. 247а, ал. 3 от ТЗ	Коригиран размер на годишния дивидент, в съответствие с чл. 247а, ал. 3 от Търговския закон: *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.*	1 400 594.99 лв.

Elena Bozhidarova Lazarova

Elena Bozhidarova Lazarova 2024.03.07 06:04:52+02'00'

Елена Лазарова, Съставител на финансовия отчет

на „БПД Индустриален Фонд за Недвижими Имоти" ЕАДСИЦ

Pavel Petrov Bandilov

Digitally signed by Pavel Petrov Bandilov
DN: C=BG, CN=Pavel Petrov Bandilov, SERIALNUMBER=PNOBG-7511085000, G=Pavel, SN=Bandilov, OID.2.5.4.97=NTRBG-203645531, O=BPD Industrial Real Estate Fund, E=pavel.bandilov@bpdplc.com
Reason: I am approving this document
Date: 2024.03.07 09:49:10+02'00'

Павел Бандилов, Изпълнителен директор

на „БПД Индустриален Фонд за Недвижими Имоти" ЕАДСИЦ