

ПРОСПЕКТ

за публично предлагане на варианти

на

„БПД Индустириален Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ

(учредено като акционерно дружество със специална инвестиционна цел съгласно законите на Република България, с адрес на управление: гр. София, р-н Лозенец, ул. Филип Кутев 137, бл. 1, ет. 2, вписано в търговския регистър с ЕИК 203645531)

Вид на предлаганите ценни книжа:	Безналични, свободнопрехвърляеми варианти
Брой на предлаганите ценни книжа:	299 000 000 (двеста деветдесет и девет милиона)
Емисионна цена за един вариант:	0.001 лв. (една десета от стотинката)
Възнаграждение на инвестиционния посредник за обслужване на емисията:	19 558.30 лв. БЕЗ ДДС
Инвестиционен посредник по емисията:	„Първа Финансова Брокерска къща“ ЕООД със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Триадница, ул. „Енос“ № 2, ет. 4&5

Срок на публичното предлагане:	а) начална дата за прехвърляне на права и записване на варианти: третият работен ден, следващ изтичането на 7 (седем) дни от датата на публикуване/оповестяване на съобщението по чл. 92а ЗППЦК (най-късната дата); б) краен срок за прехвърляне на права: четиринадесетият ден от началната дата за прехвърляне на правата; в) краен срок за записване на варианти: петнадесетият работен ден след изтичане на периода за прехвърляне на права по б. „б“.
---------------------------------------	--

Проспектът съдържа цялата информация за „БПД Индустириален Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ, необходима за вземане на инвестиционно решение, включително основните рискове, свързани с Дружеството и неговата дейност, и е в интерес на инвеститорите да се запознаят с документа, преди да вземат инвестиционно решение.

Инвестирането в предлаганите ценни книжа е свързано с определени рискове, вж. „Рискови фактори“ от Проспекта.

Комисията за Финансов Надзор (КФН) е потвърдила Проспекта, с решение № от 2018 г., но това не представлява инвестиционна препоръка и КФН не носи отговорност за верността и пълнотата на представената в него информация.

Членовете на Съвета на директорите на „БПД Индустириален Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ, прокуристът, както и инвестиционен посредник „Първа Финансова Брокерска къща“ ЕООД, гр. София, отговарят солидарно за всякакви и всички вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта. Съставителите на финансовите отчети ще бъдат отговорни солидарно за всякакви и всички вреди, причинени от погрешни, подвеждащи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а одиторите на Дружеството – за вреди, причинени от издадените одиторски доклади върху одитираните от тях финансови отчети на Дружеството.

27.09.2018 г.

СЪДЪРЖАНИЕ

I. РЕЗЮМЕ	6
II. РИСКОВИ ФАКТОРИ	19
1. Системни рискове	19
2. Рискове, специфични за Дружеството и за сектора, в който оперира.....	25
2.1. Секторни рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти	25
2.2. Рискове, специфични за Дружеството	29
3. Рискове, свързани с предлаганите финансови инструменти.....	32
III. ДРУГИ ЕДИНИЦИ ИНФОРМАЦИЯ, ВКЛЮЧЕНИ В ПРИЛОЖЕНИЯТА И ГРАДИВНИТЕ ЕЛЕМЕНТИ, СЪГЛАСНО КОИТО Е СЪСТАВЕН ПРОСПЕКТА	36
1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА	36
2. ДЕКЛАРАЦИЯ	36
3. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ	36
3.1. Информация за одиторите.....	36
3.2. Информация относно причини за замяна на одиторите.....	37
4. ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ.....	37
5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА	39
5.1. Основна дейност	39
5.2. История и развитие, важни събития	40
5.3. Организационна структура	40
5.4. Инвестиции	42
5.5. Конкурентна позиция на Дружеството.....	42
6. КОРПОРАТИВНА СТРАТЕГИЯ И ПЛАНИРАНО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО	43
6.1. Корпоративна стратегия.....	43
6.2. Ограничения свързани с инвестиционната политика на Дружеството (нов ЗДСИЦ).....	45
6.3. Основания за предлагането и предназначение на постъпленията	45
6.4. Запланувани значителни ДМА.....	47
6.5. Екологични въпроси.....	58
7. ПРЕГЛЕД НА ИНДУСТРИЯТА	58
7.1. Българската икономика	58
7.2. Пазарът за недвижими имоти в България.....	62
7.3. Влияние на изключителни фактори върху дейността и пазарите на Дружеството	70
7.4. Зависимост от патенти, лицензи, договори или производствени процеси	70
8. ОПЕРАТИВЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД	71
8.1. Резултати от дейността	71


8.2. Капиталови разходи и ресурси, парични потоци и задлъжнялост	72
8.3. Ключови фактори, повлияли върху резултатите и финансовото състояние.....	74
8.4. Правни и арбитражни производства	75
9. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСТА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИ	75
10. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШЕ РЪКОВОДСТВО	75
10.1. Членове на Съвета на директорите.....	75
10.2. Фамилни връзки.....	78
10.3. Друга информация относно членовете на Съвета на директорите	78
10.4. Конфликт на интереси.....	78
10.5. Всеки висш ръководител, който има отношение за установяването на това, дали емитентът разполага с подходящи знания и опит за управлението на стопанската дейност на емитента.....	78
11. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ И КОМПЕНСАЦИИ.....	78
11.1. Информация за договорите на членовете на СД с Дружеството, предоставящи обезщетения при прекратяването на заетостта	79
11.2. Дати на изтичане на текущия срок за заемане на длъжностите от членовете на СД и период, през който лицата са заемали тази длъжност	79
11.3. Информация за акционерното участие и всякакви опции за подобни акции в дружеството на всеки от членовете на СД към датата на Проспекта.....	79
11.4. Информация за одитния комитет на Дружеството	80
11.5. Корпоративно управление.....	80
12. ЗАЕТИ ЛИЦА.....	81
13. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ.....	81
13.1. Акционери, притежаващи над 5 на сто от акциите с право на глас.....	81
13.2. Различни права на глас на главните акционери на Емитента.....	82
13.3. Контрол върху Дружеството.....	82
14. ТРАНЗАКЦИИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА.....	82
15. СЪЩЕСТВЕНИ ДОГОВОРИ.....	83
16. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ	83
16.1. Акционерен капитал	83
16.2. Устав на Емитента.....	84
17. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА.....	88
17.1. Описание на вида и класа	89
17.2. Законодателство	89
17.3. Форма.....	89
17.4. Валута	90

17.5. Ценообразуване	90
17.6. Базисен инструмент	93
17.7. Влияние на стойността на базовия актив върху цената на варианта.....	93
17.8. Сривове на пазара или на сетълмента, които засягат базовия актив.....	94
17.9. Възвръщаемост	94
17.10. Права.....	95
17.11. Решения, оторизации и одобрения.....	106
17.12. Очаквана дата на емисията	106
17.13. Прехвърляемост на вариантите, ограничения върху свободната прехвърляемост	106
17.14. Субординираност	107
17.15. Данъчно облагане.....	107
18. УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО	111
18.1. Размер на емисията	112
18.2. Срок на падежа на емисията	112
18.3. Различни права на глас	112
18.4. Сетълмент	112
18.5. Период на предлагането и процедура за кандидатстване.....	113
18.6. Ред за записване.....	115
18.7. Обстоятелства, при които предлагането може да бъде отменено/временно преустановено	116
18.8. Намаляване на подписката и възстановяване на надвнесените суми.....	117
18.9. Минимална и максимална сума, за която се кандидатства.....	118
18.10. Оттегляне на заявката за записване	118
18.11. Плащане и доставка.....	118
18.12. Обявяване на резултатите от предлагането	119
18.13. Процедура за упражняване на правото, преди други, прехвърлимост на правата, третиране на неупражнените права	119
18.14. Пласиране и допускане до търговия	120
18.15. Пласиране и поемане.....	123
18.16. Допускане до търговия и пазар.....	123
18.17. Търговия на същия клас инструменти на емитента	124
18.18. Ангажимент за предоставяне на ликвидност	124
18.19. Стабилизация	124
18.20. Други подписки или частни пласирания	124
18.21. Продавачи държатели.....	124

19. РЕД ЗА УПРАЖНЯВАНЕ НА ВАРАНТИТЕ /ПРАВО НА ЗАПИСВАНЕ НА БАЗОВИЯ ИНСТРУМЕНТ/.....	125
20. РАЗВОДНЯВАНЕ	130
20.1. Разводняване	130
20.2. Правила за извършване на корекции.....	133
21. ДАННИ ЗА БАНКАТА–ДЕПОЗИТАР	134
21.1. Основни данни за депозитаря.....	134
21.2. Дата на учредяване, номер и дата на разрешението за извършване на банкова дейност.....	134
21.3. Съществените условия на договора с дружеството със специална инвестиционна цел.....	135
21.4. Информация за замяна на банката депозитар, причини за замяната, номер и дата на издаденото одобрение от комисията.....	135
22. ДАННИ ЗА ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО.....	135
22.1. Наименование, седалище и адрес на управление, номер и партида на вписване в търговския регистър, ЕИК	135
22.2. Кратка информация относно професионалния опит на дружеството	135
22.3. Кратка информация относно служителите.....	137
22.4. Съществените условия на договора с обслужващото дружество	138
22.5. Информация за замяна на обслужващо дружество, причини за замяната, номер и дата на издаденото одобрение от комисията	141
23. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЗХОДИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО	141
23.1. Максимално допустим размер на разходите за управление на Дружеството	141
23.2. Сумите или метода за определяне на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите и на обслужващите дружества.	141
24. ДАННИ ЗА ОЦЕНИТЕЛИТЕ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ	143
25. РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ.....	143
26. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЕ ОТ ЕКСПЕРТИ, И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС.....	144
27. ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ.....	145
28. СЪКРАЩЕНИЯ И ДЕФИНИЦИИ.....	145
29. ИЗЯВЛЕНИЕ ОТНОСНО ПОЕМАНЕТО НА ОТГОВОРНОСТ.....	148
IV. ПРИЛОЖЕНИЯ	149

I. РЕЗЮМЕ

	РАЗДЕЛ А - ВЪВЕДЕНИЕ И ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ
A.1	Това резюме следва да се разглежда като въведение към Проспекта. Всяко решение да се инвестира в ценните книжа следва да се основава на разглеждане на целия Проспект от инвеститора. Когато е заведен иск във връзка със съдържащата се в Проспекта информация, ищецът-инвеститор може, съгласно съответното национално законодателство, да поеме разносните във връзка с превода на Проспекта преди началото на съдебното производство. Носят гражданска отговорност само тези лица, които са изготвили резюме, включително негов превод, в случай че то е подвеждащо, неточно, несъответстващо на останалите части на Проспекта или, четено заедно с другите части на Проспекта, не представя ключовата информация, която да подпомогне инвеститорите при взимането на решение дали да инвестират в такива ценни книжа.
A.2	Емитентът, както и лицата, отговорни за създаването на Проспекта, предоставят своето съгласие за използване на Проспекта при последваща препродажба или окончателно пласиране на ценни книжа, осъществени от финансови посредници. Съгласието по предходното изречение е валидно за периода до окончателното пласиране на ценните книжа. Информацията относно условията и параметрите на офертата от всеки един финансов посредник се предоставя към момента на офертата от съответния финансов посредник.
	РАЗДЕЛ Б - ЕМИТЕНТ
B.1	Наименованието на Дружеството е „БПД Индустириален Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ (с еквивалент на изписване на латиница BPD Industrial Real Estate Fund REIT (Real Estate Investment Trust)). Имало е едно изменение в наименованието от учредяването до текущия момент, като предишното наименование е било „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ, а промяната се е осъществила на 03.06.2018 г.
B.2	Дружеството е учредено на 25.05.2015 г. Седалището и адресът на управление към датата на Проспекта е: 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 . Емитентът е вписан на 31.07.2015 г. в Търговския регистър на Агенцията по вписванията 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.
B.3	Основната дейност на „БПД Индустириален Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ 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 стойността на печалбата.
B.4a	Няма съществени промени в пазарите на „БПД Индустириален Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ или в продажбите му от датата на последните му одитирани отчети до настоящия момент. Към датата на Проспекта Дружеството все още не е извършвало активна основна дейност, поради което текущите му резултати от дейността не са били в пряка зависимост от макроикономическата среда и от пазарните тенденции. При извършване на активна дейност, обаче, резултатите на Дружеството ще бъдат в пряка зависимост от въпросните фактори. По-съществените тенденции, засягащи пазара на индустриални недвижими имоти в страната, са както следва: <ul style="list-style-type: none"> През 2017 г. одобрение за изграждане получават общо 11 149 сгради, което е с 16.5% повече от година по-рано. От тях, проектите за жилищни сгради са 5 562, което представлява 23% ръст спрямо 2017 г., административни сгради са 127, което е с 22% по-малко на годишна база, а проектите с друго предназначение са 5 460 или със 17% повече от предходната година. През първата половина на 2018 г. броят на издадените разрешителни се понижава с 24% спрямо първото полугодие на предходната година, но въпреки значителния спад в броя, общата разгърната площ се свива с едва 2.5%. Според Colliers International предлагането на индустриални имоти в София към края на юни 2018 г. се равнява на 915 хил. кв. м., като новопостроените площи в града през годината се очаква да достигат 46 000 кв.м. Същевременно незаетите площи към края на шестмесечието спадат до 6% към спрямо 7% за съответния период на 2017 г.

	<ul style="list-style-type: none"> Colliers изчисляват, че наемите през 2018 г. са средно 4.7 евро/кв.м. за площите от клас А и 2.7 евро/кв. м. за тези от клас Б. Нивата за високия клас индустриални имоти нараства с 4.4% спрямо 2017 г., докато наемите за по-ниския клас остават непроменени. Според Forton годишната доходност на индустриалните имоти достига 8.8% към средата на 2018 г., което представлява спад от 0.75 процентни пункта спрямо същия период на 2017 г. Налице е завишен интерес към индустриалните и логистичните зони в страната, като сред основните предпоставки за това са стратегическото географско местоположението на страната, наличието на подходяща работна ръка и ценово предимство. Интересна тенденция е, че индустриално-логистичните зони във вътрешността на София и Пловдив се превръщат в жилищни и бизнес райони, в следствие на което наемателите им спешно си търсят нови площи. Наблюдава се по-високи интерес конкретно към логистичните и складовите площи, като незаетите площи от такъв тип са едва 2% от общото предлагане към края на първото тримесечие на 2018 г. По-съществени предпоставки за по-високото търсене са развитието на електронната търговия, напредъкът на технологиите и редица други фактори, които променят веригата на доставки на бизнесите. <p>Дейността на „БПД Индустриален Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ ще бъде и в пряка зависимост и от макроикономическата среда в страната и от международната икономическа конюнктура.</p>												
Б.46	Не се прилага.												
Б.5	<p>БПД Индустриален Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ е мажоритарна собственост на „Български пропърти девелпмънтс“ ООД, което притежава 97.69% от акционерния му капитал. „Български пропърти девелпмънтс“ 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 „Български Пропърти Девелпмънтс 8“ ЕООД. Крайният собственик на „Хифа Холдинг“ С.А Р.Л. е физическото лице г-н Джоузеф Чарлс Луис, с 97% непряк контрол.</p> 												
Б.6	<p>Към датата на проспекта „Български пропърти девелпмънтс“ ООД притежава пряко 634 985 акции в капитала на „БПД Индустриален Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ, което представляват 97.69% от капитала. Няма друго лице, което да притежава пряко или косвено 5% или над 5% от общия брой гласове на Общо събрание на акционерите на Дружеството. Всички акции в „БПД Индустриален Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ дават равни права.</p>												
Б.7	<p>ОПР за 31.12.2015 – 31.12.2017 г. и първото полугодие на 2017 г. и 2018 г.</p> <table border="1" data-bbox="300 1921 1404 2018"> <thead> <tr> <th>(хил.лв.)</th> <th>2015г.</th> <th>2016г.</th> <th>2017г.</th> <th>30.06.2017</th> <th>30.06.2018</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Приходи от основна дейност</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>	(хил.лв.)	2015г.	2016г.	2017г.	30.06.2017	30.06.2018	Приходи от основна дейност	0	0	0	0	0
(хил.лв.)	2015г.	2016г.	2017г.	30.06.2017	30.06.2018								
Приходи от основна дейност	0	0	0	0	0								

Административни разходи	(24)	(51)	(38)	(21)	(18)
Финансови приходи	0	26	30	35	0
Финансови разходи	0	(3)	(3)	(1)	(3)
Резултат преди данъци	(24)	(28)	(11)	13	(21)
Корпоративен данък	0	0	(5)	0	0
Всеобхватен доход за периода	(24)	(28)	(16)	13	(21)

Източник: Годишни одитирани финансови отчети на "БПД Индустириален Фонд за Недвижими Имоти" АДСИЦ за 2015 г., 2016 г. и 2017 г., междинни неодитирани финансови отчети на "БПД Индустириален Фонд за Недвижими Имоти" АДСИЦ за второ тримесечие на 2017 г. и 2018 г.

Към датата на Проспекта Дружеството няма приходи от основна дейност. Дружеството е имало финансови приходи от лихви през 2016 г. и 2017 г. в резултат на трансакции допълнителна информация за които може да бъде намерена в раздел "Трансакции между свързани лица". Въпросните приходи към 30 юни 2017 г. са 35 хил. лв., а към края на 2017 г. и 2016 г. са съответно 30 хил. лв. и 26 хил. лв. Оперативните разходи също са пренебрежими и представляват разходи за външни услуги и възнаграждения. Финансовите разходи през разглежданите отчетни периоди са предимно курсови разлики. През 2017 г. са начислени 5 хил. лв. корпоративен данък върху финансовите приходи през годината. Предвид липсата на допълнителна динамика, Емитентът оперира на загуба от 21 хил. лв. към 30 юни 2018 г., спрямо печалба от 13 хил. лв. към края на юни 2016 г., а загубата за 2017 г. е 16 хил. лв., при загуба от 28 хил. лв. за 2016 г.

Баланс за 31.12.2015 – 31.12.2017 г. и към 30.06.2018 г.:

<i>(хил.лв.)</i>	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	30.06.2018
<i>Парични средства и еквиваленти</i>	500	602	637	558
<i>Вземания</i>	0	2	0	1
Общо текущи активи	500	604	637	559
Дълготрайни нематериални активи	0	4	3	3
Общо активи	500	608	640	562
Регистриран капитал	500	650	650	650
Текущ финансов резултат	(24)	(28)	(16)	(21)
Натрупана печалба/загуба	0	(24)	(52)	(68)
Собствен капитал	476	598	582	561
Търговски задължения	24	0	2	1
Задължения към свързани лица	0	10	51	0
Данъчни задължения	0	0	5	0
Общо пасиви	24	10	58	1
Общо собствен капитал и пасиви	500	608	640	562

Източник: Годишни одитирани финансови отчети на "БПД Индустириален Фонд за Недвижими Имоти" АДСИЦ за 2015 г., 2016 г. и 2017 г., междинни неодитирани финансови отчети на "БПД Индустириален Фонд за Недвижими Имоти" АДСИЦ за второ тримесечие на 2017 г. и 2018 г.

Общата сума на активите на Дружеството към 30 юни 2018 г. е 562 хил. лв., от които 558 хил. лв. парични средства, 1 хил. лв. текущи вземания и 3 хил. лв. уебсайт на Дружеството, осчетоводен като дълготраен нематериален актив с цена на придобиване 4 хил. лв. и амортизационен период 5 години.

След като са изплатени дължимите към края на 2017 г. 51 хил. лв. задължения към свързани лица и 5 хил. лв. данъчни задължения, общите пасиви на Емитента към 30 юни 2018 г. намаляват до 1 хил. лв., които представляват гарантирани търговски задължения по доставки. Собственият капитал на Дружеството към 30.06.2018 г. възлиза на 561 хил. лв., включващ 21 хил. лв. текуща и 68 хил. лв. акумулирана историческа загуба.

ОПП за 31.12.2015 – 31.12.2017 г. и за първото полугодие на 2017 г. и 2018 г.

<i>(хил.лв.)</i>	2015 г.	2016 г.	2017 г.	30.06.2017	30.06.2018
Постъпления от клиенти	0	0	0	0	0
Плащания на доставчици и за други външни услуги	0	-67	-33	-16	-17
Плащания на персонала и на осигурителните институции	0	-11	-10	-4	-3
Платени банкови такси и комисионни	0	0	0	0	-1
Платени данъци върху дохода	0	0	0	1	-5
Други постъпления/плащания	0	4	-1	0	-4
Нетни постъпления от основна дейност	0	-74	-44	-19	-30
Предоставени заеми	0	-577	-589	-589	0
Получена главница по отпуснати заеми	0	577	589	10	0
Получени лихви по предоставени заеми	0	26	30	0	0
Нетни постъпления от инвестиционна дейност	0	26	30	-579	0
Получени/изплатени заеми	0	0	49	0	-49
Учредителен капитал/Увеличение на капитала	500	150	0	0	0
Нетни постъпления от финансова дейност	500	150	49	0	-49
Нетна промяна в парите и паричните еквиваленти	500	102	35	-598	-79
Пари и парични еквиваленти към началото на периода	0	500	602	602	637
Пари и парични еквиваленти към края на периода	500	602	637	4	558

Източник: Годишни одитирани финансови отчети на "БПД Индустиален Фонд за Недвижими Имоти" АДСИЦ за 2015 г., 2016 г. и 2017 г., както и междинни неодитирани финансови отчети на "БПД Индустиален Фонд за Недвижими Имоти" АДСИЦ за второ тримесечие на 2017 г. и 2018 г.

Нетните парични постъпления от основната дейност са отрицателни, възлизащи на 30 хил. лв. към 30 юни 2018 г. и 19 хил. лв. за съответния период на 2017 г. Изходящият поток за цялата 2017 г. е 44 хил. лв., а за 2016 г. - 74 хил. лв. Нетните постъпления от инвестиционна и финансова дейност се дължат на гореописаните увеличения на капитала и трансакции със свързани лица. Наличните пари и паричните еквиваленти в Дружеството към 30 юни 2018 г. са 558 хил. лв.

Б.8 Емитентът не изготвя проформа финансова информация.

Б.9 Емитентът не прави допускания за прогнозни или приблизителни стойности на печалбите.

Б.10 Одиторските доклади върху отчетите на „БПД Индустиален Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ за 2015 г., 2016 г. и 2017 г. не съдържат квалификации.

Б.11	Предвид това, че Дружеството все още не изпълнява активна дейност и има значителни налични парични средства на фона на общите му активи, текущият капиталов ресурс на Емитента е достатъчен за настоящите му нужди.
Б.12 до Б.50	Не се прилагат.
	РАЗДЕЛ В - ЦЕННИ КНИЖА
В.1	Предлагат се деривативни финансови инструменти - варианти. Съгласно легалната дефиниция на § 1, т. 4 от ДР на ЗППЦК вариантът е книга, която изразяват правото за записване на определен брой ценни книжа, срещу предварително определена или определяема емисионна стойност, до изтичането на определен срок. Базовият актив на вариантите ще бъдат бъдещи обикновени, поименни, безналични акции, даващи право на един глас в ОСА, които ще бъдат издадени от Дружеството при упражняване. Новоемитираните акции ще бъдат от същия клас като текущите. Към момента на изготвяне на настоящия документ бъдещата емисия варианти няма присвоен ISIN код. Такъв код ще бъде присвоен след приключването на подписката и регистрирането на емисията в „Централен депозитар“ АД.
В.2	Емисията варианти е деноминирана в български лева.
В.3	Регистрираният капитал на „БПД Индустиален Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ е в размер на 650 000 лв. и е разпределен в 650 000 броя безналични поименни акции с номинал 1 лев всяка една от тях. Всички акции са изцяло платени. Няма издадени акции, които не са част от регистрирания капитал.
В.4	<p>Всеки вариант от настоящата емисия дава следните права на притежателя си:</p> <p>Право на записване на акции от предстоящо увеличение на капитала на Дружеството, което ще бъде извършено при наличие на описаните предпоставки.</p> <p>Притежателите на варианти могат да упражнят правото си срещу заплащане на определената в този Проспект емисионна стойност за акция, в размер на 1.00 /един/ лв. за една акция. Правото за записване на акции от увеличението на капитала може да се упражни в срок до 5 години. За начало на срока по предходното изречение се счита датата, на която емисията варианти е регистрирана в „Централен депозитар“ АД. Срокът изтича на съответния ден на 5-тата календарна година, а ако този ден е неприсъствен (неработен) - на първия следващ присъствен (работен) ден. За да реализира правото си притежателят на варианта, е необходимо да е изпълнен следният фактически състав: а) Решение на притежателите на варианти за упражняване на правата по вариантите, взето с мнозинство от гласовете на представените на събраниято притежатели на варианти; б) Решение на Съвета на директорите на Дружеството за увеличение на капитала на Дружеството под условие, че новите акции бъдат записани от притежателите на вариантите от настоящата емисия; в) Изрично изявление от страна на притежателя на варианти, че желае да упражни притежаваните от него варианти, като запише съответния брой акции от увеличението на капитала на Дружеството; г) Успешно приключване на подписката и вписване на увеличението на капитала на Дружеството в Търговския регистър, воден от Агенцията по вписванията.</p> <p><u>Правата по вариантите, които не са упражнени до настъпване на падежа на емисията, се погасяват поради неупражняване.</u></p> <p>Право на един глас в събраниято на притежателите на варианти.</p> <p>В случай че притежателят на варианта упражни правото си по него до настъпване падежа на емисията, той придобива качеството на акционер, като възниква членствено правоотношение между акционера и Дружеството. Ако титулярят на варианта е бил акционер преди упражняване на варианта, обемът на неговото членствено правоотношение се разширява. Всяка записана акция, при упражняване на правото, което дава варианта, носи на притежателя си две основни групи права - имуществени и неимуществени:</p> <p>Имуществени права на акционера:</p> <p>Право на дивидент. Правото на дивидент е основно имуществено право на акционера, което се изразява в правото му да получи част от чистата печалба на Дружеството, съразмерна на участието му в капитала на същото, при наличието на определените в закона предпоставки. Дружеството разпределя задължително като дивидент най-малко 90 % от печалбата си за финансовата година, определена по реда на чл. 10, ал. 3 ЗДСИЦ.</p> <p>Право на ликвидационен дял. Правото на ликвидационен дял е основно имуществено право на акционера, изразяващо правото на същия да получи, съразмерен на участието си в капитала на Дружеството дял от остатъчното имущество на Дружеството, при прекратяване на Дружеството, чрез ликвидация. Упражняването на правото на ликвидационен дял предполага прекратено Дружество.</p> <p>Неимуществени права на акционера:</p> <p>Управителни права: а) Право на глас; б) Право на акционера на участие в управлението на</p>

	<p>Дружеството, включително правото да избира и да бъде избран в управителните органи на Дружеството.</p> <p>Контролни права: Към контролните права на акционера се отнася правото на акционера на информация.</p> <p>Защитни права: а) Право на обжалване на решенията на органите на Дружеството; б) Правото да се иска назначаване на регистрирани одитори от Агенция по вписванията, ако такива не са били избрани от общото събрание на акционерите (чл. 249 от ТЗ); в) Права на миноритарните акционери (права на акционерите, притежаващи най-малко 5% от капитала на Дружеството).</p> <p>Допълнителни права на акционера: а) Право на записване на част от новите акции при увеличаване капитала на Дружеството, съразмерна на притежаваните акции до увеличаването. б) Право на предпочитително придобиване на ценни книжа, които дават право за придобиване на акции от същия клас, като акциите от настоящата емисия, посредством конвертирането им или упражняване на правата по тях.</p> <p>Условия за обратно изкупуване. Дружеството не може да извършва обратно изкупуване по реда на чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК, освен в случаите на чл. 16а, ал. 2 от ЗДСИЦ.</p> <p>Условия за конвертиране. Няма издадени конвертируеми ценни книжа.</p>
B.5	<p>Варантите от настоящата емисия, както и акциите - базов актив на варантите, когато такива бъдат издадени, могат да се прехвърлят свободно, по реда, предвиден в ЗПФИ, Наредба № 38, Правилника за дейността на „Българска фондова борса“ АД и Правилника на „Централен депозитар“ АД. Българското законодателство предвижда ограничения за прехвърлянето на блокирани в депозитарната институция акции, както и на такива, върху които е учреден залог или е наложен заповед. Забраната за прехвърляне в случай на учреден залог върху акциите не се прилага, ако приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените акции. Ограниченията по прехвърлянето на заложените акции не се отнасят до случаите на залог, учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози. Забраната за прехвърляне на заложените акции не се прилага и в случаите на учредено право на ползване в полза на заложния кредитор върху предоставените в залог по Закона за договорите за финансово обезпечение акции, в който случай заложният кредитор има право да прехвърли акциите.</p>
B.6	<p>След приключване на първичното публично предлагане на варантите, КФН вписва издадената емисия в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, след което ще се подаде заявление за регистриране на емисията варанти за търговия на „Българска фондова борса“ АД. Емисията варанти се допуска за търговия на Основен пазар, „Сегмент за структурирани продукти“ с нареждане /решение/ на Директора по търговия на „Българска фондова борса“ АД.</p>
B.7	<p>Дружеството разпределя дивиденди по реда и при условията, предвидени в ЗДСИЦ, ЗППЦК, ТЗ и глава дванадесета от устава, по решение на ОСА. Дружеството може да изплаща както годишен, така и 6-месечен дивидент и при съответно прилагане на чл. 247а от ТЗ. Правото да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като такива с право на дивидент на 14-ия ден след деня на ОСА, на което е приет годишният, съответно 6-месечният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата.</p>
B.8	<p>Всички предлагани варанти са от един клас и предоставят еднакви права на инвеститорите. До настоящия момент Емитентът не е издавал други ценни книжа, даващи на титулярите си същите права, като правата по варантите. Уставът на Емитента, решението на Съвета на директорите на Емитента за издаването на варантите и настоящият Проспект не съдържат клаузи, които целят изменят ранжирането на емитираните инструментите или да подчинят на настоящи или бъдещи задължения на Емитента.</p>
B.9 и B.10	<p>Не се прилага</p>
B.11	<p>Емитентът се задължава след успешно приключване на публичното предлагане да предприеме стъпки да регистрира емисията варанти за търговия на „Българска фондова борса“ АД. След допускането до търговия, варантите ще се търгуват на Сегмент за структурирани продукти на „Българска фондова борса“ АД.</p>
B.12 до B.14	<p>Не се прилага.</p>
B.15	<p>Пазарната цена на варантите е функция на цената им на упражняване и на актуалната пазарна цена и други характеристики на базовия актив. При упражняване на варанта, реализираната печалба/загуба за даден инвеститор би била разликата между пазарната цена на базовия актив в момента на упражняване и сумата от цената за упражняване, емисионната стойност на варанта и транзакционните разходи по упражняването. Към момента на взимане на решение за упражняване, респективният базов актив все още няма да е емитиран и няма да има пазарна цена. Но цената му ще може да се изчисли на база на актуалната пазарната цена на вече</p>

	емитираните акции от същия клас, коригирана за съответното разводняване.
B.16	Варантите ще са със срок за упражняване 5 години (пет календарни години), започващи от датата на регистриране на емисията в „Централен депозитар“ АД. Ако срокът на изтичане е неработен, матуритетът на емисията автоматично се удължава до първия работен ден на шестата календарна година.
B.17	Емисионната стойност на варианти ще бъде заплащана по специална набирателна сметка, която ще бъде допълнително оповестена в съобщението, което Съвета на директорите ще публикува, съгласно чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК. Съответните суми трябва да бъдат преведени по въпросната сметката най-късно до изтичане на срока за записване на вариантите. Преведените суми няма да могат да се използвани от Емитента преди успешното приключване на подписката и регистрацията на емисията в „Централен депозитар“ АД. В този случай дружеството уведомява КФН за резултата от подписката. В деня на уведомлението по предходното изречение, съгласно чл. 89, ал. 4 от ЗППЦК, Емитентът уведомява банката за резултата от подписката, публикува на интернет страницата си и на интернет страницата на упълномощения инвестиционен посредник и заявява за оповестяване в по реда на чл. 92а, ал. 2 ЗППЦК покана до лицата, записали варианти, в която обявява условията и реда за връщане на набраните суми. Набраните суми се връщат на лицата, записали варианти, в срок до един месец от съобщението, заедно с начислените от банката лихви, ако са налице такива. Ако подписката е успешна, емисията се регистрира в „Централен депозитар“ АД, което се удостоверява с издаден от „Централен депозитар“ АД акт за регистрацията на емисията.
B.18	<p>В зависимост от инвестиционната стратегия, която следват, инвеститорите във варианти могат да реализират два основни вида възвращаемост:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Възвращаемост от търговия: вариантите ще се търгуват на регулиран пазар и цената им ще бъде формирана от различни пазарни фактори, включително търсенето и предлагането им на капиталовия пазар. При продажба на вторичния пазар, даден инвеститор ще реализира положителна или отрицателна доходност, в зависимост от това дали цената на продажба е по-висока или по-ниска от цената на упражняване на вариантите. За пресмятане на нетната възвращаемост е необходимо да се вземат предвид и транзакционните разходи. • Възвращаемост от упражняване: в зависимост от движението на пазарната цена на базовите акции, собствениците на варианти биха могли да ги упражнят. Печалбата/загубата при упражняване би била разликата между пазарна цена на базовия актив, от една страна, и сумата от цената за упражняване и емисионната/покупната стойност на вариантите, вкл. транзакционните разходи, от друга. <p>Максималната възвръщаемостта от инвестиция на теория е неограничена, т.к. цената на базовия актив би могла да нарасне неограничено. Максималната загуба би била емисионната цена на варианта, защото, ако е „извън парите“, той няма да бъде упражнен и инвеститорът ще загуби стойността, платена за закупуването му.</p>
B.19	Параметрите на емисията варианти, в т.ч. емисионна стойност на вариант от 0.001 лв. и цена на упражняване от 1.00 лв., са определени с решения на Съвета на директорите на Дружеството от 22.06.2018 г. и 20.08.2018 г.
B.20	Предлаганите варианти са издадени върху бъдещи обикновени, безналични, свободнопребвърлими акции, даващи право на 1 глас в Общото събрание на акционерите на Емитента, и с емисионна и номинална стойност 1.00 лв всяка. Акции от бъдещата емисия ще предоставят на притежателите си същите права, като текущи обикновени акции на Емитента. Информация за акциите на „БПД Индустириален Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ може да бъде намерена от данните за търговията на регулирания пазар, организиран от „Българска фондова борса “ АД. Към настоящия момент емисията се търгува на алтернативния пазар с борсов код 28R и ISIN код BG1100008157.
B.21 и B.22	Не се прилага.
	РАЗДЕЛ Г - РИСКОВЕ
G.1	<p>Ключови рискове, специфични и свойствени за Емитента или неговия отрасъл, са както следва:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Секторът, в който оперира Дружеството, се характеризира с цикличност. Това означава, че резултатите на Емитента биха били зависими от състоянието, както на местната, така и на международната икономика. • Дружеството реализира и ще продължи да реализира част от приходите си от продажба на придобитите или построени от него имоти. Поради тази причина пазарните цени на недвижимата собственост ще оказват значително влияние върху рентабилността на Дружеството. • Приходите на Дружеството от наеми на недвижими имоти са зависими от равнището на наемите в различните сегменти на пазара на недвижими имоти. Следователно, намаление на наемните равнища ще се отрази негативно на приходите на Дружеството, докато увеличение

	<p>на наемните равнища ще повиши приходите.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Повишаване на цените на проектиране, на строително-монтажните работи и на строителните материали при равни други условия биха се отразило негативно върху рентабилността на Дружеството. • 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 текущата пазарна цена. Поради това Дружеството ще разполага с ограничени възможности за извършване на бързи промени в портфейла си от недвижими имоти в отговор на изменения в икономическите и други условия. • Възможно е да има значителен времеви период между получаване на парични средства по настоящата емисия и инвестирането им. За този период е възможно част от свободните средства на Емитента да бъдат инвестирани в банкови депозити и ценни книжа, разрешени от закона. Съществува вероятност доходът, получен от тези инвестиции да бъде по-нисък от реализирания при инвестирането в имоти, което би намалило общата възвръщаемост от инвестициите. • Дружеството носи риск, свързан със способността на наетите строителни фирми да завършват обектите в рамките на предвидените разходи, в съответствие със строително-архитектурните планове и регулации, и особено в рамките на определените срокове. • Дружеството застрахова притежаваните от него и въведени в експлоатация имоти. Повишението на застрахователните премии за недвижимите имоти може да се отрази негативно на финансовия резултат на Дружеството, ако това повишение не може да бъде прехвърлено към ползвателя на имота. • Основна част от текущите приходи на Дружеството се формират от получени наеми от отдаване на активите, включени в неговия инвестиционен портфейл. Това определя и зависимостта му от финансовото състояние на наемателите и тяхната способност да заплащат редовно месечните си задължения. • Възможно е в известни периоди от време, за част от закупените от Дружеството недвижими имоти да липсват наематели. В тези случаи Дружеството няма да получава доход за периода, в който имотът е незаает. • Към настоящия момент пазарът на недвижими имоти и по-специално бизнес и индустриалният сегмент се характеризират с повишена инвестиционна и строителна активност. Приключването на всички планирани проекти може да доведе до свръхпредлагане и съответно да доведе до застои и/или спад на наемните нива и продажни цени. • Дружеството застрахова притежаваните от него недвижими имоти в съответствие с обичайната благоразумна практика в страната. Съществуват обаче рискове, които не се покриват от застрахователните компании или чието застраховане по действителна стойност на имуществото не е икономически оправдано поради високите премии, които следва да се заплатят (например риск от терористичен акт). • Към момента на изготвянето на Проспекта Дружеството все още не е осъществявало активна дейност. Изборът на неподходяща стратегия на развитие може да доведе до реализиране на загуби или пропуснати ползи. • Възможно е настоящата процедура по емитиране на варианти да не привлече достатъчен интерес и да не бъдат записани минималното количество. При неуспешна процедура съществува риск за забавяне или неосъществяване на проектите на Дружеството. • В резултат на познанията и опита на членовете на Съвета на директорите, Дружеството е силно зависимо от тяхната работа. Оставката, пенсионирането или освобождаването на член на Съвета на директорите може да забави или затрудни изпълнението на стратегията или бизнес целите на Дружеството. • Съветът на директорите на Дружеството е възможно да не управлява удачно входящите и изходящи парични потоци, поради което Дружеството е възможно да не разполага с необходимите парични средства за изплащането на дивидент. • Изпълнението на договорните задължения от страна на обслужващото дружество е от съществена роля за финансовите и оперативни резултати на Дружествата. Обслужващото дружество и неговия ръководен персонал има дългогодишен професионален опит в сектора на недвижимите имоти, което действа благоприятно за ограничаване на този риск. • Възможно е Дружеството да сключва сделки със свързани лица, условията на които да се различават от пазарните, което може да има неблагоприятен ефект върху оперативните резултати и финансовото състояние на Емитента. • Дружеството е изложено на рискове, произтичащи от промяна в собствеността му. Собствениците на Емитента може да се сменят и новите притежатели може да имат различна визия и намерения относно развитието му.
--	---

	Съдебни спорове или други извънсъдебни процедури, или действия могат да имат неблагоприятен ефект върху бизнеса на Дружеството, финансовото му състояние и/или резултатите от неговите операции.
Г.2	<ul style="list-style-type: none"> • Не се прилага.
Г.3	<p>Закупувайки варианти, инвеститорът показва с действията си, че е запознат с рисковете и сложността на вариантите като деривативен финансов инструмент и че те са подходящи за неговите инвестиционни цели. Ключово е, че и пазарът за варианти в България е изключително ограничен и това може да се отрази негативно на тяхната стойност или на способността на притежателя им да ги продаде. Вариантите са финансови инструменти, които се влияят от отклонения в цената на базовия актив и съществува риск да не бъдат упражнени. Освен това, те са финансови инструменти, чиято стойност, при равни други условия, намалява с времето и при настъпване на падежа се губи напълно. Това ще рече, че, за да реализира възвръщаемост, инвестирайки във варианти спекулативно, даден инвеститор трябва да предвиди правилно не само посоката, но и времето, и размера на очакваната промяна в цената на базовия актив. Придобивайки варианти, инвеститорите рискуват да загубят цялата си инвестиция, ако цената на базисният актив не се промени според очакванията им и ако това не се случи във времеви хоризонт, който са допускали.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Стойността на вариантите е променлива, която се определя на пазарен принцип или субективно и зависи най-вече от времето, което им остава до падежиране, и от текущата и очакваната пазарна стойност на базовия актив. Вариантите предлагат възможности за хеджиране и диверсификация на портфейлите на инвеститорите, но също така създават и допълнителни рискове, свързани със собствената им стойност. При всяка инвестиция има пазарен риск, като финансовата ефективност за мултиплициране на печалбата, която предлага инвестицията във варианти, може да доведе и до мултиплициране на загубите, изразени като процент от първоначалната инвестиция. От теоретична гледна точка, факторите, влияещи върху стойност на вариантите са, както следва: <ul style="list-style-type: none"> ✓ пазарната цена на базовия актив; ✓ волатилността /стандартното отклонение на историческите цени/ на базовия актив; ✓ времето, което остава до падежа на емисията; ✓ ликвидността и дълбочината на пазара за базовия актив; ✓ разходите, свързани с прехвърлянето и упражняването на вариантите; ✓ разходите, свързани с последваща продажба на базовия актив. • Определени бъдещи корпоративни събития също биха повлияли на цената на базовия актив и съответно на цената на вариантите. Подобни събития могат да бъдат разпределяне на дивиденди, продажба на пакети обикновени акции, преобразуване, увеличение на капитала със собствени средства, емитиране на други ценни книжа и др. • Възможна е липса на ликвидност, което ще рече ограничена наличност на купувачи и респективна невъзможност на инвеститорите да продадат своите варианти на приемлива за тях цена. Възможно е също така отсъствието на ликвидност при търговията с варианти да се дължи и на отсъствие на ликвидност при търговията с базовите акции на компанията. • Упражняването на вариантите е формална процедура, включваща не само самото упражняване на вариантите, но и емитирането на новите акции и допускането им до търговия. Ката такава, процедурата отнема определено технологично време и може да е свързана с допълнителни транзакционни и процедурни разходи. Необходимото технологично време може да е значително, като междувременно цената на базовия актив може да спадне спрямо цена му към момента на упражняване. • Възможно е спиране на търговията с емисията по инициатива на надзорния орган, регулирания пазар или Емитента. Всяко временно спиране на търговията с финансовите инструменти би имало неблагоприятен ефект върху ликвидността и цената на въпросните инструменти. <p>Варантът е договор между Емитента и държателя на варианти и съществува риск Дружеството да не спази поетите пред инвеститорите си ангажименти.</p>
Г.4 до Г.5	<ul style="list-style-type: none"> • Не се прилагат.
Г.6	<p>Бъдещите инвеститори в предлаганите варианти следва да вземат предвид, че биха могли да загубят стойността на цялата си инвестиция.</p> <p>Отговорността на инвеститорите е ограничена до размера на инвестицията им и в този смисъл не е налице възможност за възникване на допълнителни задължения за тях.</p>
	РАЗДЕЛ Д - ПРЕДЛАГАНЕ
Д.1	<p>Разходи на Емитента по настоящата емисия се очаква да бъдат както следва:</p> <p>Очаквани разходи:</p>

	Разходи за външни услуги, вкл.	20 145.0
	Възнаграждение на упълномощения инвестиционен посредник	19 558.3
	Възнаграждение на одитора за издаване на декларацията по чл. 81, ал. 2 от ЗППЦК	586.7
	Разходи за такси и комисионни, вкл.	2 676
	Такса за регистрация на емисията права в „Централен депозитар“ АД	1 002
	Такса за присвояване на ISIN код на емисията права	72
	Такса за регистрацията на емисията варианти в „Централен депозитар“ АД	1 002
	Такса към „Българска фондова борса“ АД за допускане на вариантите до търговия	600
	Приблизителни общи разходи	22 821.0
	Приблизителни общи разходи на вариант	0.00
	<i>Източник: „БПД Индустириален Фонд за Недвижими Имоти“ АД СИЦ *Посочените разходи са индикативни.</i>	
	Предвид разходите, нетните постъпления по емисията при минимално възможно и максимално записване биха били както следва:	
	Очаквани постъпления:	
		Минимален размер
		Максимален размер
	Съществуващи акции (бр.)	650 000
	Брой права (бр.)	650 000
	Брой издадени варианти (бр.)	100 000 000
	Емисионна цена на 1 вариант (лв)	0.001
	Брутни постъпления от емисията (лв)	100 000
	Приблизителни нетни постъпления от емисията (лв)	77 179.0
	Приблизителни нетни постъпления на вариант (лв)	0.001
	<i>Източник: „БПД Индустириален Фонд за Недвижими Имоти“ АД СИЦ</i>	
Д.2а	<p>При успешно осъществяване на настоящата емисия, стратегията за развитието на Дружеството включва придобиване на множество ДМА от различни компании от Групата на БПД. Приоритетни за усвояване ще бъдат определени за продажба активи, както и активи, които биха генерирали сравнително висока възвръщаемост, с цел те да подсилят придобиването на останалите проекти и пълното осъществяване на корпоративната стратегията. При подходящи пазарни условия, Дружеството си запазва правото и да изгражда нови собствени обекти или да придобива проекти и имоти от независими трети лица.</p> <p>Целта на предлагането е осигуряване на възможност за гъвкаво финансиране на бъдещите проекти на Дружеството. От една страна, поетапното финансиране на заплануваните проекти на Емитента чрез упражняване на варианти би позволило усвояване на точно необходимата сума, без да остават "излишни" набрани средства, които иначе биха могли да генерират по-висока възвръщаемост. От друга страна, евентуално няколкократно упражняване на варианти би било по-лесноосъществимо и изгодно за Дружеството, отколкото няколкократно увеличаване на капитала чрез емитиране на алтернативни ценни книжа, например акции.</p> <p>Предвид ниската стойност на очакваните нетни постъпления, привлеченият ресурс не би бил достатъчен за усвояването на някои от по-значителните запланувани за придобиване активи, които директно да започнат да генерират възвръщаемост на инвеститорите. С оглед на това, набраните средства няма да се инвестират веднага, а ще бъдат комбинирани с другите постъпления от бъдещите упражнявания на вариантите или ще бъдат използвани като оборотни средства в дейността на Дружеството.</p>	

Д.26	<p>Настоящата Емисия се издава въз основа на решения на Съвета на директорите на Дружеството от 22.06.2018 г. и 20.08.2018 г.</p> <p>При определени обстоятелства, описани в Д.2а, постъпленията, набрани чрез текущата емисия, могат да не бъдат усвоени за осигуряване на печалба и/или хеджиране на определени рискове. В такъв случай те ще бъдат инвестирани в банкови депозити и ценни книжа, разрешени от закона, или използвани като оборотни средства за дейността на Дружеството.</p>										
Д.3	<p>При издаване на варианти от публично дружество, на основание чл. 112, ал. 2 от ЗППЦК, задължително се издават права по смисъла на § 1, т. 3 от ДР на ЗППЦК. Срещу 1 (една) притежавана акция от акционерите на Емитента се издава 1 (едно) право, като срещу всяко 1 (едно) право, акционерите или третите лица, придобили права в срока за прехвърляне на правата или по време на организирания явен аукцион, имат право да запишат 460 (четиристотин и шестдесет) варианта от настоящата емисия, на емисионна стойност за един вариант от 0.001 лева. Броят записани варианти от акционери или трети лица трябва да е кратен на 460 (четиристотин и шестдесет). Всяко лице, притежател на права, може да запише най-малко 460 (четиристотин и шестдесет) варианта от настоящата емисия и най-много такъв брой варианти, равен на броя притежавани от него права, умножен по 460 (четиристотин и шестдесет). Срещу всеки 1 (един) записан вариант при настъпване на предвидените в този документ условия и по решение на Съвета на директорите на Емитента притежателите на варианти могат да запишат една обикновена, поименна, безналична акция от капитала на Емитента с емисионна стойност 1.00 лв., даваща право на 1 глас в ОСА на Емитента. След потвърждение на настоящия Проспект от КФН дружеството публикува съобщение за публичното предлагане най-малко 7 (седем) дни преди началния срок на подписката. Правата се издават в полза на акционерите, придобили акции най-късно 7 дни след оповестяване на съобщението по чл. 92а, ал. 2 от ЗППЦК. Началната дата, от която започва да тече срокът за прехвърлянето на правата и записване на вариантите, е третият работен ден, следващ изтичането на 7 календарни дни от началната дата на публичното предлагане. Крайният срок за прехвърляне на правата е 14 календарни дни. На 5-ия работен ден след изтичане на срока за прехвърляне на правата, Дружеството предлага за продажба, при условията на явен аукцион неупражнените права. Срокът за записване на варианти изтича 15 работни дни след изтичане на срока за прехвърляне на правата. Записването на вариантите се извършва всеки работен ден при ИП "Първа финансова брокерска къща" ЕООД или друг инвестиционен посредник, член на Българска Фондова Борса АД. Емисионната стойност на записаните ценни книжа следва да бъде заплатена по специална набирателна сметка, която ще бъде допълнително оповестена в съобщението по чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК. Емитентът уведомява КФН относно резултата от първичното публично предлагане на вариантите от настоящата емисия, в срок от три работни дни от приключване на Подписката. Новоемитираната емисия варианти се регистрира в „Централен депозитар“ АД. Дружеството ще поиска вписване на вариантите в регистъра на КФН по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, след което ще поиска допускането им за търговия на Регулиран пазар.</p>										
Д.4	<p>Съгласно българското законодателство, Емитентът е длъжен да предложи новите инструменти първо на текущите си акционери към момента на предлагането, пропорционално на съответния им дял в капитала. Притежателите на варианти няма да имат право да участват с предимство в бъдещи увеличения, ако:</p> <ul style="list-style-type: none"> • не са упражнили вариантите си и не са придобили обикновени акции, плащайки съответната емисионна цена; или • не притежават отделни, несвързани с вариантите, обикновени акции, даващи им право да участват в бъдещи увеличения на капитала. <p>Към момента на Проспекта Емитентът няма издадени ценни книжа, които да дават право на собствениците им да придобият допълнителни акции на Дружеството. Никой няма право да придобива ценни книжа от предстоящата емисия при различни от описаните в този Проспект условия. Всички варианти от настоящото увеличение на капитала на Дружеството се предлагат за записване единствено на територията на Република България. Не се предвижда възможност превишаване на максималния размер на предлагането.</p>										
Д.5	<p>Вариантите се предлагат от името и за сметка на Емитента. Предлага се за записване цялата емисия варианти – 299 000 000 броя. Не са налице блокиращи споразумения.</p>										
Д.6	<p>Балансова стойност на акция (лв.) към 30.06.2018г.:</p> <table border="1" data-bbox="296 1825 1406 2018"> <thead> <tr> <th data-bbox="296 1825 1157 1870">Показатели</th> <th data-bbox="1163 1825 1406 1870">30.06.2018 г.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="296 1879 1157 1912">Обща сума на активите (хил.лв.)</td> <td data-bbox="1163 1879 1406 1912">562</td> </tr> <tr> <td data-bbox="296 1921 1157 1955">Общо задължения (хил.лв.)</td> <td data-bbox="1163 1921 1406 1955">1</td> </tr> <tr> <td data-bbox="296 1964 1157 1998">Балансова стойност на нетните активи (хил.лв.)</td> <td data-bbox="1163 1964 1406 1998">561</td> </tr> <tr> <td data-bbox="296 2007 1157 2018">Брой на акциите в обръщение (бр.)</td> <td data-bbox="1163 2007 1406 2018">650 000</td> </tr> </tbody> </table>	Показатели	30.06.2018 г.	Обща сума на активите (хил.лв.)	562	Общо задължения (хил.лв.)	1	Балансова стойност на нетните активи (хил.лв.)	561	Брой на акциите в обръщение (бр.)	650 000
Показатели	30.06.2018 г.										
Обща сума на активите (хил.лв.)	562										
Общо задължения (хил.лв.)	1										
Балансова стойност на нетните активи (хил.лв.)	561										
Брой на акциите в обръщение (бр.)	650 000										

Балансова стойност на една акция (лв.)	0.863
--	-------

Източник: „БПД Индустириален Фонд за Недвижими Имоти“ АД СИЦ- междинен неаудитиран финансов отчет към 30.06.2018г.

Ефект от упражняване на вариантите върху балансовата стойност на старата акция:

Преди упражняването на вариантите	Минимален размер	Максимален размер
Емитирани варианти	100 000 000	299 000 000
Емисионна стойност на вариант	0.001	0.001
Нетни постъпления емисията	100 000	299 000
Общ брой акции	650 000	650 000
Балансова стойност на нетните активи преди емисията	561 000	561 000
Балансова стойност на акция преди емисията	0.863	0.863
Балансова стойност след емитирането на вариантите	661 000	860 000
Балансова стойност на акция след емитирането	1.0169	1.3231
Промяна в балансовата стойност на акция	+17.83%	+53.30%

След упражняването на вариантите	Минимален размер	Максимален размер
Съотношение на упражняване	1x	1x
Брой нови акции	100 000 000	299 000 000
Общ брой акции	100 650 000	299 650 000
Емисионна стойност на нова акция	1.00	1.00
Увеличение на собствения капитал	100 000 000	299 000 000
Обща балансова стойност след упражняването*	100 661 000	299 860 000
Балансова стойност на акция след упражняването	1.0001	1.0007
Промяна в балансовата стойност на акция	+15.88%	+15.95%

Източник: „БПД Индустириален Фонд за Недвижими Имоти“ АД СИЦ- междинен неаудитиран финансов отчет към 30.06.2018г.

Записване и заплащане на минимален или максимален брой варианти и последващо упражняване на съответния брой варианти биха повишили балансовата стойност на акция спрямо тази към 30.06.2018 г. Както е изчислено в таблиците, ако нетната стойност на активите остане непроменена, балансовата стойност на акция при заплащане на минимален и максимален брой варианти би нараснала от 0.863 лв. до съответно 1.0169 лв. и 1.3231 лв., а последващо едновременно упражняване на всички варианти би понижало балансовата стойност на акция до съответно 1.0001 лв. и 1.0007 лв. В този смисъл, записването и заплащането на минимален или максимален брой варианти би имало антиразводняващ ефект спрямо ситуацията непосредствено преди заплащането, а последващо упражняване би имало разводняващ ефект. Представените сметки са индикативни, за пълна акуратност, трябва да се използва балансовата стойност непосредствено преди упражняването, която към настоящия момент не е известна. При няколко поредни упражнявания, степента на разводняване на всяко упражняване би била различна. Хипотетичното разводняване на самото акционерно участие на текущите акционери при пълно упражняване на емитираните варианти, ако никой от тях не участва в предлагането, би било както следва:

Разводняване на акционерното участие при неучастие пълно упражняване:

	Преди упражняването на вариантите	Минимален размер	Максимален размер
	Брой акции преди увеличението	650 000	650 000
	Акционерен капитал преди емисията варианти	650 000	650 000
	Първоначално акционерно участие	100%	100%
	Емитирани варианти	100 000 000	299 000 000
	Акционерен капитал след емисията	650 000	650 000
	Акционерно участие след емисията	100%	100%
	След упражняването на вариантите	Минимален размер	Максимален размер
	Съотношение на упражняване	1x	1x
	Упражнени варианти	100 000 000	299 000 000
	Номинална стойност на нова акция	1.00	1.00
	Увеличение на акционерния капитал	100 000 000	299 000 000
	Акционерен капитал след упражняването	100 650 000	299 650 000
	Акционерното участие след пълно упражняване	0.65%	0.22%
	<i>Източник: „БПД Индустириален Фонд за Недвижими Имоти“ АД СИЦ- междинен неаудитиран финансов отчет към 30.06.2018 г.</i>		
Д.7	Инвеститорите поемат за своя сметка разходите за такси и комисиони на инвестиционния посредник, разплащателните институции, „Българска фондова борса АД“ и „Централен депозитар“ АД, свързани с прехвърлянето на права или варианти, евентуалното им упражняване и прехвърлянето на нови акции.		

II. РИСКОВИ ФАКТОРИ

Инвестирането в предлаганите ценни книжа е свързано с определени рискове, както по отношение на самото Дружество, неговите акции и дериватите върху тях, така и по отношение на инвестициите в недвижими имоти в България и вложенията във финансови инструменти изобщо. Преди да инвестират в предлаганите варианти, потенциалните инвеститори трябва да се запознаят с и внимателно да преценят долуописаните рискове. Дружеството и Инвестиционният посредник предупреждават инвеститорите, че няма гаранция за постигане на инвестиционните цели на Емитента и че инвеститорите трябва да са готови да понесат загуба на част или цялото си вложение. Допълнителни рискове и други несигурни събития, включително такива, които понастоящем не са известни на Дружеството или се считат за несъществени, също могат да имат значителен неблагоприятен ефект върху бизнеса му, финансовото му състояние и резултатите му, и могат да доведат до намаляване на пазарната стойност на емитираните от него финансови инструменти.

Различни групи рискове могат да влияят едновременно върху дейността на Дружеството, като някои от тях могат да бъдат ограничавани, а други са извън контрола му. Където е релевантно, са представени предвижданията от Емитента механизми за ограничаване на ефекта от въпросните рискове. Последователността, по която са подредени описаните рискови фактори, не е показателна за относителното им въздействие върху дейността на Дружеството и за вероятността от осъществяването им.

Рисковете, свързани с дейността на Емитента, 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.

Политически риск

През последните 25 години политическото и социално-икономическото развитие на страната преминава през различни етапи, като най-важният от тях е подготовката и последващото присъединяване на България към Европейския съюз на 1 януари 2007 г.

Въпреки глобалната финансова криза (2008-2012), през изминалите две десетилетия България постигна реален икономически растеж и финансова устойчивост, които дори да не се превръщат автоматично в политическа стабилност, определено повишиха доверието и подобриха имиджа на страната. Бъдещият растеж на икономиката, все пак, ще продължи да зависи от политическата воля за провеждане на икономически

реформи и продължаващото следване на най-добрите пазарни практики на ЕС. Независимо от всички позитиви на членството на България в ЕС, няма гаранция, че правителството на страната ще провежда вярната икономическа политика и че ще успее да я администрира ефективно. Ако управлението на страната не успее да създаде финансова сигурност и предвидима среда за икономическите субекти в страната, това може да има съществен неблагоприятен ефект върху дейността на Дружеството, оперативните резултати и финансовото му състояние.

Настоящото правителство беше избрано от Народното събрание през м. май 2017 г. с мандат на партията ГЕРБ („Граждани за европейско развитие на България“) след предсрочни парламентарни избори, последвали оставката на кабинет, воден от същата политическа формация и нейния председател Бойко Борисов. Новосформираното правителство е коалиционно, като освен представители на ГЕРБ в него участват и представители на коалицията „Обединени патриоти“. Към април 2018 г. политическата обстановка в страната е относително стабилна, като следващите избори (за местна администрация) следва да се проведат през 2019 г. Въпреки някои разногласия в управляващата коалиция, не се очертава непосредствен риск от нейното разпадане. В същото време, правителствената политика е подкрепена от стабилно парламентарно мнозинство. Независимо от това, няма сигурност, че в страната няма да се появят фактори, които да породят обществено и политическо напрежение, да доведат до значителна и рязка промяна в политическите и икономическите условия в страната, което може да има съществен неблагоприятен ефект върху дейността на Дружеството, оперативните резултати и финансовото му състояние.

Самото присъединяване на България към ЕС, освен акт с огромно политическо значение, продължава да е свързано и с много предизвикателства. Те са породени не само от продължаващите реформи в България като част от процеса на интеграция в Общността, но и динамиката на развитие на процесите на интеграция в самия ЕС. Тези процеси са свързани със сериозни политически, икономически и институционални промени, които трудно успяват да съвместят интересите на всички страни-членки. Няма гаранция, че тези процеси ще приключат успешно или, че националният интерес на България ще бъде гарантиран. Няма гаранция и, че излизането на Великобритания от ЕС няма да предизвика задълбочаване на дезинтеграционните настроения в други страни от съюза и съответно да предизвика сериозни политически и икономически сътресения за всички страни-членки, включително България.

Извън контекста на членството в ЕС и вътрешнополитическите трудности, българската политическа система е уязвима и за евентуални икономически трудности, социална нестабилност, организирана престъпност и корупция. Една потенциална нестабилност на институциите в държавата може да има значителен неблагоприятен ефект върху дейността на Дружеството, оперативните резултати и финансовото му състояние.

Дружеството е уязвимо и за външнополитическите рискове и техните преки ефекти върху икономиката на страната.

Макроикономически риск

Резултатите от операциите на Дружеството зависят, както от състоянието на макроикономическата среда в България, така и от общата икономическа ситуация в световен мащаб. Пазарът на имоти в България е силно чувствителен към потока от чуждестранни инвестиции, който се сви изключително много по време на и след глобалната финансова криза поради почти напълно изчезналият апетит за по-рискови инвестиционни дестинации и проекти. В периода на финансовата криза, значително се влошиха и условията за кредитиране на проекти в областта на недвижимите имоти.

От 2010 г. насам икономическата активност в България се подобрява под влияние както на ръста в потреблението и инвестициите, така и на положителната динамика в търговския баланс. Въпреки че банковото кредитиране все още не е достигнало предкризисните си нива, в сектора на недвижимите имоти и по-специално в сегмента на офисните площи, се наблюдава възходяща тенденция, поради силното развитие на дейностите по аутсорсинг на бизнес процеси и центровете за споделени услуги в България. Наблюдава се ръст и в сегмента на индустриалните и логистични площи, подтикнат именно от икономическия ръст в страната, по-мащабния стокообмен и по-високите обороти на бизнеса. Независимо от позитивната тенденция, всяко влошаване на общите икономически условия може да повлияе неблагоприятно върху темповете на развитие на пазара на имоти и Дружеството може да не успее да постигне финансовите и оперативните резултати, очаквани от инвеститорите.

Не очакваме предвиденото за края на 2018 г. и началото на 2019 г. затягане на паричната политика на ЕЦБ и съответно поскъпване на финансовия ресурс да окаже силно влияние върху дейността и резултатите на Емитента. Към датата на Проспекта компанията има нулева задлъжнялост и на сегашния етап Дружеството не предвижда да използва дългов капитал. За по-детайлна информация относно макроикономическото развитие на България вижте "Българската икономика" в секция "Преглед на индустрията".

Инфлационен/дефлационен риск

Инфлационният риск представлява риск от обезценка на местната валута и намаление на покупателната ѝ сила. Рискът от повишаване на инфлацията влияе върху Дружеството, от една страна, в посока намаляване на търсенето, а от друга - предизвиква повишаване на разходите на Дружеството, което при липса на ръст в приходите, води директно до намаляване на финансовия резултат.

Българската икономика функционираше в дефлационна среда в продължение на 3.5 години, като от средата на 2017 г. страната се върна към инфлация. Към края на 2017 г., средногодишният хармонизиран индекс на потребителските цени възлиза на 1.8%, а годишната инфлация към края на август 2018 г. достигна 3.5%.

Въпреки прогнозите за продължаващ ръст на базовата инфлация в България и през следващите няколко години, настоящите икономически реалности в страната и в ЕС не подкрепят очакванията, той да е прекомерен. В същото време, България е силно фокусирана върху инфлационните изисквания за членство в Евророната и, въпреки че държавата не разполага със стандартния инструментариум на паричната политика,

тази ясно дефинирана цел осигурява високо ниво на инфлационна предвидимост за икономическите субекти.

Валутен риск

От 1997 г. в България действа система на валутен борд, съобразно която курсът на българската валута, левът, бе фиксиран първоначално към германската марка и след това, след създаването на 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 не-инфлационна 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. Независимо, че България отговаря на формалните изисквания за членство, като пречка за присъединяването се сочи липсата на реална конвергенция на България към страните от Еврозоната, основно институционалните слабости и niskият жизнен стандарт. Дори България да бъде поканена за член на Еврозоната, няма гаранция при какви условия (курс на лева към еврото) ще стане това.

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

Лихвен риск

Лихвеният риск е свързан с възможността за промяна на преобладаващите лихвени равнища в страната. Това би се отразило върху дейността на Дружеството, доколкото при равни други условия промяната на лихвените равнища води до промяна в цената на финансовия ресурс, използван при реализацията на неговите проекти.

Усилията на Федералния Резерв и Европейската Централна Банка за преодоляване на ефектите от световната финансово-икономическа криза чрез вливане на ликвидност доведоха до рекордно niskи лихвени равнища на международните финансови пазари. В същото време, в България тенденцията на спад на лихвите се поддържа и от значителния свободен ресурс от депозити на фирми и граждани, с който разполагат финансовите институции и който допълнително сваля „цената на парите“.

След като през 2016 г. Федералният резерв промени паричната си политика предвид стабилното икономическо възстановяване в САЩ и започна постепенно изтегляне на ликвидност и вдигане на лихвите, подобни стъпки се очаква да предприеме и ЕЦБ в Еврозоната към края на настоящата година. Всичко това ще доведе до плавно увеличаване на цената на финансовия ресурс и в България.

Дружеството не предвижда използването на дългово външно финансиране в краткосрочен план и в тази връзка увеличението на цената на финансовия ресурс не се очаква да повлияе пряко върху оперативните резултатите на Компанията.

Риск, свързан с безработица

Едно евентуално увеличение на безработицата в страната може да доведе до ограничаване на разполагаемите доходи и потреблението. Това от своя страна би могло да окаже влияние върху търсенето на продукти на компаниите, наемащи логистични площи, като съответно ограничи разрастването на тези компании и търсенето на такива площи. Резултатът би бил увеличение на незаетите площи и/или спад на наемните нива.

Безработицата в България намалява постоянно от края на 2013 г. и към края на м. юли 2018 г. достига 4.7%¹. Положителното икономическо развитие на страната, непрекъснато нарастващите обороти в производството и услугите създадоха много нови работни места и повлияха изключително благоприятно върху пазара на труда. Очакванията и на Министерство на финансите и на Европейската комисия са безработицата да продължи да намалява, въпреки че това ще става с по-ниски темпове, съответно се очаква да продължава да расте и разполагаемият доход на домакинствата, потреблението на стоки и услуги от населението, както и техните цени.

Кредитен риск

Кредитният риск на държавата е риска от невъзможност или нежелание за посрещане на предстоящите плащания по дълга. През юни 2018 г. Moody's Investors Service и Fitch Ratings потвърдиха кредитния рейтинг на България - съответно Baa2 и BBB със стабилна перспектива, а S&P го повиши до BBB-/A-3 с положителна перспектива.

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.

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

¹ Сезонно изгладена за последния месец, Eurostat

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 подчертаем, 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.

Рискове, свързани с българската правна система

Въпреки че от 2007 г. насам България въведе редица значими закони и конституционни реформи и по-голямата част от българското законодателство е хармонизирано със законодателството на ЕС, правната система в страната все още е в процес на реформиране. С цел да се преодолеят слабостите на съдебната практика, ЕС въведе мониторингов механизъм, чрез който да следи постигнатите резултати и да идентифицира областите, в които са необходими допълнителни усилия. Независимо от частичните успехи на този механизъм, който в областите правосъдие и вътрешни работи беше удължен и ще продължи поне до края на 2018 г., 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.

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. Предвид трудността за предвиждане на подобни събития и невъзможността за пълно застраховане, Дружеството ще се старее да застрахова имотите си по оптимален като цена-покритие начин и ще прилага предварително одобрен план за действие при настъпване на определени форсмажорни обстоятелства.

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

2.1. Секторни рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти

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

Зависимост на бизнеса на Дружеството от икономическия цикъл

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

Рискове от неблагоприятни изменения на пазарните цени

Предвид очакваната 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 от него 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. Състоянието и перспективите на пазара на недвижими имоти не дават основание да очакваме понижение на цените на имотите в краткосрочен план. Независимо от това, обаче, текущите цени в сектора са на рекордно високи нива, сравними с тези отпреди световната икономическа криза от 2007-2008г., което индикира, че в средносрочен и/или дългосрочен план тенденцията може да се обърне и пазарните цени могат да започнат да спадат.

Намаление на равнището на наемите

Приходите от наеми на недвижими имоти на Дружеството ще зависят основно от равнищата на наемите в индустриалния сегмент на имотния пазар. Намаление на наемните равнища ще се отрази негативно на приходите, докато 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 Емитента. С цел по-висока предвидимост на оперативните резултати на Дружеството и с цел ограничаване на евентуалния негативен ефект, Емитентът 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 предотврати подобен риск, то може да го минимизира чрез подбор на качествени проекти за отдаване под наем, с ниска ценова еластичност и внимателно следене на пазарните тенденции.

Увеличаване на цените на строителството

Доколкото значителна част от активите на дружеството ще бъдат инвестирани в изграждането на нови сгради, евентуално повишаване на цените за проектиране, на строително-монтажните работи и на строителните материали също може да се отрази негативно на рентабилността на Емитента. Към момента цените на строителството изглеждат стабилни в краткосрочен план. В дългосрочен план Дружеството ще се стреми да намали разходите за строителство чрез провеждане на конкурси при избора на проектант и изпълнители на проектите. Друга планирана мярка е формиране на по-големи по размер поръчки чрез групирането на по-малки проекти, с цел договаряне на възможно най-атраaktivни цени при спазването на целевите критерии за качество.

Повишение на застрахователните премии

Дружеството ще застрахова притежаваните от него имоти съгласно нормативната уредба,. Предвид по-ниското проникване на застрахователни продукти в България спрямо Западна Европа и същевременно по-бързо покачващите се доходи и вътрешно потребление в страната, 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 малкият размер на този тип разходи, промените биха имали минимален ефект върху общата доходност на Дружеството. С цел контролиране на разходите за застрахователни премии, Емитентът ще търси оптимални оферти по отношение на застрахователно покритие - застрахователна премия и ще подбира най-изгодните пазарни оферти, когато прибегва до услугите на застрахователни брокери и агенти.

Рискове от забавяне при придобиването на заплануваните имоти

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

Рискове, свързани с ликвидността на инвестициите и на самото Дружество

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

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

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

Зависимост на Дружеството от наемателите на недвижимите имоти

Част от приходите на Дружеството ще се формират от получени наеми от отдаване на активи, което ще поражда зависимост от финансовото състояние на наемателите и от тяхната способност да заплащат редовно задълженията си. Неизпълнение от страна на някой от наемателите би имало двоен негативен ефект върху резултатите на Дружеството – намаляване на приходите от оперативна дейност и едновременно с това спад в общата заетост на инвестиционните имоти. За да избегне прекалената зависимост от финансовото състояние на своите наематели, Дружеството смята да

диверсифицира своя портфейл от недвижими имоти и да работи с по-голям брой наематели, така че неизпълнението от страна на някой от тях да не се отрази съществено на общото му състояние. За целта Дружество ще използва система за класифициране на клиентите по качествени и количествени показатели и оценка на риска на всеки един клиент.

Свободни имоти и необходимост от преустройство

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

Рискове, свързани със строителството/ремонтирането на недвижимите имоти

Инвестиционната стратегия на Дружеството предвижда възможност част от набраните при упражняване на вариантите средства да се вложат в доизграждане/ремонтиране на недвижими имоти. Предвид това, Дружеството е изложено на риск, свързан със способността на наетите от него строителни фирми да завършват обектите в рамките на предвидените разходи и срокове и в съответствие със строително-архитектурните планове. Независимо дали е налице вина, евентуално забавяне на изпълнението може да доведе до прекратяване на предварителни договори с потенциални клиенти и до изплащане на обезщетения. Настъпване на подобни събития би имало значителен неблагоприятен ефект върху рентабилността на Дружеството и пазарната цена на ценните му книжа. За минимизирането на този риск Дружеството ще проучва внимателно потенциалните си контрагенти-строители и ще сключва договори само с утвърдени компании, които са в състояние да изпълнят възложените дейности качествено, максимално достъпно и съобразно съгласувания срок. С цел защита на инвеститорите, ще се сключват договори с подробен строителен бюджет и поетапно заплащане на извършените работи, и Дружеството ще осъществява непрекъснат контрол върху строителните и довършителните дейности.

Риск от повишена конкуренция

Предвид предразполагащата макроикономическа обстановка и очакванията, че потреблението и реалните доходи на населението ще продължават да растат, търсенето на недвижими имоти също се очаква да се засили в краткосрочен план, което би стимулирало и допълнителен инвеститорския интерес. С ускоряване на ръста

на пазара, обаче, конкуренцията за атрактивните инвестиционни алтернативи ще се засили, което може да доведе до допълнително повишаване на цените и респективно до намаляване на очакваната доходност и нивото на възвръщаемост за Дружеството.

Рискове от непокрита загуба от застраховки

В съответствие с изискванията на закона, Дружеството ще застрахова притежаваните от него недвижими имоти според обичайната благоразумна практика в страната. Съществуват обаче рискове, които не се покриват от застрахователните компании или чието застраховане по действителна стойност на имуществото не е икономически оправдано поради високите премии, които следва да се заплатят (например риск от терористичен акт). Ако произтекат вреди от застрахователно събитие, надвишаващи застрахователното покритие, Дружеството ще претърпи загуби, които могат да бъдат до размера на инвестицията, като Дружеството може да остане задължено по евентуално изтеглени заеми за придобиване и въвеждане в експлоатация на въпросния имот.

Потенциални отговорности за замърсяване на околната среда

Тези рискове обикновено се свързват със замърсяване на околната среда, например поради използване на вредни за здравето материали или закупуване на замърсени парцели земя и вменяване на задължение на Дружеството да отстрани замърсявания от притежаваните от него земи и имоти. Тези рискове могат да са свързани със значителни разходи за глоби и неустойки, и ще се контролират посредством внимателен предварителен анализ на инвестиционните имоти и на контрагентите, с които ще се работи.

2.2. Рискове, специфични за Дружеството

Рискове свързани с кратката оперативна история на Дружеството

Дружеството е учредено през 2015 г. от НИД „Надежда“ АД и Естонската група Arco Vara AS и получава лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел с Решение № 992-ДСИЦ/28.12.2015 г. на КФН. В края на февруари 2018 г. „Бългериън Пропърти Девелпмънтс“ ООД закупува 100% от акциите на Дружеството на БФБ. ОСА от 27.04.2018 г. преименува Дружеството на "БПД Индустириален Фонд за Недвижими Имоти" ЕАДСИЦ, избира нов Съвет на директорите и приема решение за замяна на обслужващото дружество. На този етап Дружеството няма осъществени предишни проекти, генерирани финансова възвръщаемост, съответно няма емпирични индикатори, че предприетите впоследствие инвестиционни решения ще бъдат оптимални.

Същевременно, обаче, към датата на Проспекта, мажоритарният акционер „Бългериън Пропърти Девелпмънтс“ ООД управлява активи на обща стойност над 75 млн. евро и разполага с обща отдаваема площ от 100 000 кв. м. и проекти за развитие на още 400 000 кв. м. Това индикира опита и експертизата на новия собственик на капитала, и илюстрира способността му да реализира успешни инвестиции в сектора. В допълнение, една от основните задачи на управленския екип на Дружеството ще бъде изготвянето и приемането на ефективни вътрешни правила и прозрачни процедури за

работа, които да помогнат за успешното осъществяване на основната дейност на Емитента и за постигането на планираните финансови резултати, както и да дадат увереност на инвеститорите, че интересите им ще бъдат защитавани. Ключов момент при взимането на инвестиционни решения и за постигането на инвестиционните цели ще бъде и обслужващото дружество, на което е възложено извършването на редица дейности, описани в ЗДСИЦ, и което трябва да разполага с необходимите квалификации и опит, за да извършва въпросните дейности по управлението на недвижимите имоти.

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 този риск е до голяма степен изолиран.

Риск от недостатъчен оборотен капитал за изплащане на дивиденди

По нормативна уредба дружествата със специална инвестиционна цел следва да разпределят минимум 90% от годишната си печалба под формата на дивиденди. Съобразявайки се с въпросното изискване, Съветът на директорите носи отговорност за прецизното управление на входящите и изходящите парични потоци, така че Дружеството да разполага с необходимите парични средства за изплащането на дивидент. Съществува вероятност Съветът да не може да се справи с това под влияние на множество външни и вътрешни за Дружеството фактори, като в този случай наличните свободни парични средства може да не са достатъчни за изплащане на дължимия дивидент. Практиката в подобни случаи е да се използва краткосрочно външно финансиране. Предвид планираната капиталова структура на „БПД Индустриален Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ такова финансиране би било лесно достъпно за Дружеството, което значително намалява вероятността от реализация на риска от неплащане на дивидент.

Рискове, свързани с дейността на обслужващото дружество

Съгласно закона Дружеството е задължено да възложи управлението на притежаваните имоти, включително, но не само, извършването на строежи и подобрения, събирането на наеми, поддръжката и ремонтите, както и воденето на счетоводна отчетност, на едно или повече обслужващи дружества. В тази връзка неизпълнението на договорните задължения от страна на обслужващите дружества би имало сериозен негативен ефект върху дейността и финансовите резултати на Дружеството. С цел намаляване на този риск, Съветът на директорите на Дружеството ще анализира историята, опита, репутацията и ръководния им персонал преди влизане в договорни взаимоотношения с едно или няколко обслужващи дружества.

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, като ефектът върху дейността на Дружеството и оперативните му резултати може да бъде противоречив.

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

Предвид факта, че е публично търгувана компания, Емитентът е изложен на рискове, свързани с евентуална промяна на собствеността върху акциите от капитала му. Съществен дял от акциите на Дружеството може да бъде придобит от лица с различна визия и намерения относно развитието на компанията, което може да окаже съществен неблагоприятен ефект върху финансовото ѝ състояние и/или резултатите ѝ.

Риск от неуспешно осъществяване на настоящото предлагане и/или затруднения при набиране на капитал чрез упражняване на вариантите

Дружеството планира да привлече бъдещ капитал чрез упражняването на варианти. Възможно е настоящата процедура по емитиране на варианти да не привлече достатъчен интерес и да не се запишат максимален брой варианти. В този случай, дружеството не би могло реализира в адекватна степен следващия етап от процеса на набиране на капитал, в който случай би съществувал риск от забавяне или неосъществяване на някои от заплануваните проекти на Дружеството.

В допълнение е възможно в даден момент бъдещите пазарни условия да не предразполагат към упражняване на вариантите и Емитентът да не успее да усвои достатъчно ресурс, за да осъществи заплануваните си инвестиции. Евентуален по-малък размер капиталово финансиране чрез бъдещо упражняване на варианти може да породят необходимост от усвояване на дълг или търсене на алтернативни механизми за финансиране за инвестиционните намерения.

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.

3. Рискове, свързани с предлаганите финансови инструменти

Закупувайки варианти, инвеститорът показва с действията си, че е запознат с рисковете и сложността на вариантите като деривативен финансов инструмент и че те са подходящи за неговите инвестиционни цели. Настоящият Проспект не може да изложи абсолютно всички рискове, свързани с предлаганите ценни книжа, и никога не трябва да инвестира в тях, ако не разбира същността на необходимите за вложение транзакции и риска от потенциална загуба.

Ключов компонент на рисковия профил на инструмента е фактът, че пазарът за варианти в България е изключително ограничен и това може да се отрази негативно на тяхната стойност или на способността на притежателя им да ги продаде. Емитентът не е дал и не дава на потенциалните инвеститори никаква гаранция по отношение на бъдещото представяне на вариантите и не е поел и няма намерение да поема отговорност да подsigурява ликвидност на вариантите или да ги изкупува обратно.

Вариантите са финансови инструменти, които се влияят от отклонения в цената на базовия актив и съществува риск да не бъдат упражнени. Освен това, те са финансови инструменти, чиято стойност, при равни други условия, намалява с времето и при настъпване на падежа се губи напълно. При равни други условия, колкото повече вариантът е извън парите и колкото по-малко време остава до падеж, толкова по-голям е рискът за инвеститорите да загубят част или цялата си инвестиция. Този риск означава, че, за да реализира възвръщаемост, инвестирайки във варианти спекулативно, даден инвеститор трябва да предвиди правилно не само посоката, но и времето, и размера на очакваната промяна в цената на базовия актив. Придобивайки варианти, инвеститорите рискуват да загубят цялата си инвестиция, ако цената на базисния актив не се промени според очакванията им и ако това не се случи във времеви хоризонт, който са допускали.

Най-съществените рискове, свързани с инвестирането във варианти, са внезапни резки промени в пазарната им цена, внезапни промени в пазарната цена на базовия актив, рискове свързани с инфраструктурата и състоянието и на капиталовите пазари, на които се търгува ценните книжа, и рискове, свързани с невъзможността на емитента да спазва поетите пред инвеститорите си ангажименти.

Бъдещите инвеститори в предлаганите варианти следва да вземат предвид, че биха могли да загубят стойността на цялата си инвестиция. Отговорността на инвеститорите е ограничена до размера на инвестицията им и в този смисъл не е налице възможност за възникване на допълнителни задължения за тях.

Фактори, влияещи върху стойността на вариантите

Стойността на вариантите е променлива, която се определя на пазарен принцип или субективно и зависи най-вече от времето, което им остава до падежиране, и от текущата и очакваната пазарна стойност на базовия актив. Вариантите предлагат

възможности за хеджиране и диверсификация на портфейлите на инвеститорите, но също така създават и допълнителни рискове, свързани със собствената им стойност. Важно е да се знае, че пазарната стойност на вариантите може да е силно волатилна и е зависима и от времето до матуритета на емисията и от евентуалното материализиране на всички системни и идиосинкратични рискови фактори, които биха могли да рефлектират върху пазарната стойност на базовия актив. От теоретична гледна точка, факторите, влияещи върху стойност на вариантите са, както следва:

- пазарната цена на базовия актив;
- волатилността /стандартното отклонение на историческите цени/ на базовия актив;
- времето, което остава до падежа на емисията;
- ликвидността и дълбочината на пазара за базовия актив;
- всички разходи, свързани с прехвърлянето или упражняването на вариантите;
- всички разходи, свързани с последваща продажба на базовия актив.

За допълнителна информация относно най-конвенционалната методология за оценка на справедливата стойност на варианти вижте точка „Ценообразуване“. Успехът на инвестиция в този тип финансови инструменти зависи преди всичко от поведението на базовия актив за времето до падежа. Ключово е, че инвеститорите могат да са на загуба не само, ако цената на базовия актив не се променя според очакванията им, но и ако остане непроменена.

Бъдещи корпоративни събития, които биха се отразили негативно върху цената на базовия актив и на вариантите

Определени бъдещи корпоративни събития също могат да повлияят на цената на базовия актив и съответно на цената на вариантите. Емитентът не може да прогнозира настъпването на такива събития и респективно движението на цената на базовия актив, нито да даде гаранции за настъпването им или за размера на ефекта им върху цените. Подобни събития могат да бъдат разпределяне на дивиденди, продажба на пакети обикновени акции, преобразуване, увеличение на капитала със собствени средства, емитиране на други ценни книжа и др.

- Разпределяне на дивиденди - дивидентите водят до по-ниска норма на нарастване на справедливата стойност на базовия актив, и респективно намалят справедливата стойността на вариантите.
- Продажба на пакети обикновени акции на Дружеството - продажбата на пакет/и обикновени акции от страна на мажоритарния акционер на Емитента или очакването, че такава продажба може да се случи, могат да се отразят значително върху пазарната цена на базовия актив и съответно на вариантите.
- Преобразуване на Емитента - всякакви стратегически решения, включително реструктуриране, придобиване на други дружества, продажба на значителни активи и др., могат да имат сериозен ефект върху оперативната и финансова позиция на Дружеството и да доведат до значителни промени в цената на базовия актив, респективно в тази на вариантите.
- Увеличаване на капитала със собствени средства - при увеличаване на капитала

със собствени средства част от резервите и неразпределената печалба на Дружеството се преобразуват в акционерен капитал. В резултат на това броят на акциите на Дружеството се увеличава и нетната стойност на активите на акция се понижава. С цел увеличението на капитала да бъде извършено по справедлив начин за собствениците на варианти, цената на упражняване на вариантите ще се коригира с помощта на формула. За допълнителна информация относно формулата вижте "Правила за извършване на корекции" в секция "Разводняване".

- Издаване на други ценни книжа - евентуално бъдещо емитиране на нови ценни книжа също може да има разводняващ/антиразводняващ ефект върху нетната стойност на активите на акция на Емитента. В такъв случай цената на упражняване на вариантите също следва да бъде коригирана с помощта на формула. Допълнителна информация е предоставена в точка "Правила за извършване на корекции" в "Разводняване".

Мултиплициране на загубите

При всяка инвестиция има пазарен риск, като финансовата ефективност за мултиплициране на печалбата, която предлага инвестицията във варианти, може да доведе и до мултиплициране на загубите, изразени като процент от първоначалната инвестиция. Теоретично, ако цената на базовия актив (акция) се понижи, загубите за инвеститорите във вариантите могат да бъдат по-големи в относително отношение, отколкото ако инвестицията им е директно в базовия актив.

Възможна липса на ликвидност на вторичния пазар на варианти

Липса на ликвидност означава ограничена наличност на купувачи и респективна невъзможност на инвеститорите да продадат своите варианти на приемлива за тях цена. Този риск може да се прояви като отсъствие на достатъчно на брой поръчки за покупка на варианти или прекалено ниската цена, предлагана от пазара. Възможно е също така отсъствието на ликвидност при търговията с варианти да се дължи и на отсъствие на ликвидност при търговията с базовите акции на компанията. Не е възможно да бъде предвидена цената, на която ще се търгуват вариантите на вторичния пазар или дали той ще бъде ликвиден, или не. Търговията с вариантите може да бъде преустановена по решение на Съвета на директорите на регулирания пазар в случай, че емисията престане да отговаря на заложените в правилника на „БФБ“ АД изисквания или по молба на Емитента.

Времеви риск за периода от упражняване на вариантите до придобиване на базовия актив

Инвеститорите трябва да са наясно, че упражняването на вариантите е формална процедура, включваща не само самото упражняване на вариантите, но и емитирането на новите акции и допускането им до търговия. Тази процедура отнема определено технологично време и може да е свързана с допълнителни транзакционни и процедурни разходи. Необходимото технологично време може да е значително, като междувременно цената на базовия актив може да спадне спрямо цена му към момента на упражняване.

Спиране на търговията с емисията по инициатива на надзорния орган, регулирания пазар или Емитента

Българската законодателна уредба предвижда случаи, при които търговията с ценни книжа на Дружеството на БФБ може да бъде спряна. При условията на чл. 91 от Закона за пазарите на финансови инструменти, съгласно чл. 75 от Правилата за търговия на БФБ, Съветът на Директорите на БФБ може временно да спре търгуването на акциите или вариантите на Емитента. Всяко временно спиране на търговията с финансовите инструменти би имало неблагоприятен ефект върху ликвидността и цената на въпросните инструменти.

Неизпълнение на поетите ангажименти от Емитента

Тъй като вариантът е договор между Емитента и държателя на варианти, то инвеститорите във вариантите ще са изложени на риск от неизпълнение на поетите от издателя ангажименти по този договор. За да могат инвеститорите да оценят правилно този риск, е необходимо да се запознаят внимателно с всички аспекти на емисията и бизнеса на Емитента, описани в настоящия Проспект. В случай на неверни, заблуждаващи или непълни данни, инвеститорите могат да търсят отговорност, съгласно чл. 81, ал. 3 от ЗППЦК.

III. ДРУГИ ЕДИНИЦИ ИНФОРМАЦИЯ, ВКЛЮЧЕНИ В ПРИЛОЖЕНИЯТА И ГРАДИВНИТЕ ЕЛЕМЕНТИ, СЪГЛАСНО КОИТО Е СЪСТАВЕН ПРОСПЕКТА

1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА

„БПД Индустриален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ, седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Лозенец, ул. Филип Кутев 137, бл. 1, ет. 2, в качеството му на емитент на ценните книжа и инвестиционен посредник „Първа финансова брокерска къща“ ЕООД, седалище и адрес на управление: гр. София, ул. Енос № 2, поемат отговорността за пълнотата и точността на съдържащата се информация в Проспекта. Съветът на директорите на Дружеството и неговият прокурист, а именно: Павел Петров Бандилов – Изпълнителен директор, Илиян Лозанов Йорданов – член на Съвета на директорите и Прокурист, Бойко Христов Бойков – член на Съвета на директорите, и управителите на Инвестиционния посредник, Надежда Михайлова Дафинкичева и Стоян Николов Николов, декларират, че доколкото им е известно, настоящият Проспект съдържа цялата информация относно Дружеството, която е съществена в контекста на Предлагането, и не е пропуснато нищо, което може да се отрази върху точността или пълнотата ѝ. В допълнение, съгласно чл. 81, ал. 2 от ЗППЦК, представляващите Дружеството и Инвестиционния посредник декларират, че Проспектът отговаря на изискванията на закона. Те вярват в мненията, предположенията и намеренията, съдържащи се в настоящия Проспект във връзка с Дружеството, като е достигнато до тях, след като са взети предвид всички важни обстоятелства въз основа на разумни допускания.

2. ДЕКЛАРАЦИЯ

Членовете на Съвета на директорите на Дружеството, прокуристът и Инвестиционният посредник, чрез своите управители, ще бъдат отговорни заедно и поотделно за всякакви и всички вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта. Лицето, отговорно за изготвянето на финансовите отчети, Владимир Янков – главен счетоводител, адрес: гр. София, „Черковна“ № 38, вх. А, ще бъде отговорно заедно и поотделно с лицата от предходното изречение за всякакви и всички вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а одиторите на Дружеството – „БДО България“ ООД, адрес гр. София 1404, бул. България 51Б, ет.4, управител Недялко Апостолов, отговорен одитор Стоянка Апостолова, и Петранка Георгиева Иванова, адрес: гр. София, ул. Клокотница №55 - за вреди, причинени от издадените одиторски доклади върху одитираните от тях финансови отчети на Дружеството съответно за 2015 г., и за 2016 г. – 2017 г. С оглед на това, горепосочените лица са декларирали съответните обстоятелства съгласно чл. 81, ал. 5 от ЗППЦК и са представили тези декларации пред КФН. Данни за лицата по чл. 81, ал. 5 ЗППЦК са посочени на последната страница от настоящия документ.

3. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ

3.1. Информация за одиторите

Одиторът, проверил и заверил годишния финансов отчет за дейността на Дружеството през 2015 г., е юридическото лице „БДО България“ ООД, с адрес гр. София 1404,

бул. България 51Б, ет.4 и управител Недялко Апостолов. „БДО България“ ООД е вписано в списъка на дружествата-регистрирани одитори на Института на дипломирани експерт-счетоводители под регистрационен № 016. За одита на годишния финансов отчет на Дружеството за 2015 г. от името на „БДО България“ ООД отговаря Стоянка Апостолова със служебен адрес гр. София 1404, бул. България 51Б, ет.4. Г-жа Апостолова е член на института на дипломираните експерт-счетоводители в България, №0046.

Одиторът, заверил годишните финансови отчети за дейността на Дружеството през 2017 г. и 2016 г., е физическото лице Петранка Георгиева Иванова, със служебен адрес: гр. София 1233, ул. Клокотница №55. Одиторът е вписан в списъка с регистрирани одитори на Института на дипломирани експерт-счетоводители под регистрационен № 0314.

ОСА на Дружеството, проведено на 27.04.2018 г., е определило „ДЕБИТ ПЛЮС“ ЕООД, представлявано от Мариела Спиридонова - управител, със седалище гр. Варна и адрес на управление – гр. Варна, бул. „Сливница“ № 187Б, ет. 5, ап. 25, за регистриран одитор, който да провери и завери годишния финансов отчет за дейността на Дружеството за 2018 г. Одиторът Мариела Спиридонова е вписан в списъка с регистрирани одитори на Института на дипломирани експерт-счетоводители под регистрационен № 0565.

3.2. Информация относно причини за замяна на одиторите

От създаването си до настоящия момент, Дружеството е заменило одитора два пъти. Първата промяна – замяната на „БДО България“ ООД с Петранка Георгиева Иванова е направена с цел оптимизиране на разходите, свързани с одиторската заверка. Втората замяна – на Петранка Георгиева Иванова с „Дебит плюс“ ЕООД – е извършена по желание на акционерите на Дружеството, обективизирано в решение от 27.04.2018 г., след надлежно извършен подбор на база събрани три оферти от одитори и преценка на относимия им професионален опит в областта.

4. ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Основа за изготвяне на индивидуалните финансови отчети на Дружеството са Законът за счетоводството и Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и разясненията за тяхното прилагане, издадени от Комитета за разяснение на МСФО (КРМСФО), приети от Европейския съюз (ЕС) и приложими в Република България.

Представената систематизирана финансова информация за Дружеството включва годишните одитирани финансови отчети към 31.12.2015 г., 31.12.2016 г. и 31.12.2017 г., както и междинните неодитирани финансови отчети към 30.06.2017 г. и 30.06.2018 г.

Съставител на посочените финансови отчети е Владимир Янков - главен счетоводител на дружеството, служебен адрес: гр. София, „Черковна“ № 38, вх. А.

Дружеството е учредено в средата на 2015 г. под името „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ с акционерен капитал от 500 000 лв. Впоследствие капиталът на

дружеството е увеличен до 650 000 лв., разпределен в 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) броя обикновени безналични акции, с право на глас и номинална стойност от 1 (един) лев всяка. От създаването му до датата на Проспекта, Емитентът не е имал приходи от основна дейност. Разходите на Дружеството са били най-вече разходи за персонал и за външни услуги.

"БПД Индустриален Фонд за Недвижими Имоти" АД СИЦ не притежава дялове в други дружества и съответно не изготвя отчети на консолидирана база.

Отчет за доходите

(хил.лв.)	2015г.	2016г.	2017г.	30.06.2017	30.06.2018
Приходи от основна дейност	0	0	0	0	0
Административни разходи	(24)	(51)	(38)	(21)	(18)
Финансови приходи	0	26	30	35	0
Финансови разходи	0	(3)	(3)	(1)	(3)
Резултат преди данъци	(24)	(28)	(11)	13	(21)
Корпоративен данък	0	0	(5)	0	0
Всеобхватен доход за периода	(24)	(28)	(16)	13	(21)

Източник: Годишни одитирани финансови отчети на "БПД Индустриален Фонд за Недвижими Имоти" АД СИЦ за 2015 г., 2016 г. и 2017 г., както и междинни неодитирани финансови отчети на "БПД Индустриален Фонд за Недвижими Имоти" АД СИЦ за второ тримесечие на 2017 г. и 2018 г.

Счетоводен баланс

(хил.лв.)	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	30.06.2018
Парични средства и еквиваленти	500	602	637	558
Вземания	0	2	0	1
Общо текущи активи	500	604	637	559
Дълготрайни активи	0	4	3	3
Общо активи	500	608	640	562
Регистриран капитал	500	650	650	650
Текущ финансов резултат	(24)	(28)	(16)	(21)
Натрупана печалба/загуба	0	(24)	(52)	(68)
Собствен капитал	476	598	582	561
Търговски задължения	24	0	2	1
Задължения към свързани лица	0	10	51	0
Данъчни задължения	0	0	5	0
Общо пасиви	24	10	58	1

Общо собствен капитал и пасиви	500	608	640	562
---------------------------------------	------------	------------	------------	------------

Източник: Годишни одитирани финансови отчети на "БПД Индустриален Фонд за Недвижими Имоти" АДСИЦ за 2015 г., 2016 г. и 2017 г., както и междинни неодитирани финансови отчети на "БПД Индустриален Фонд за Недвижими Имоти" АДСИЦ за второ тримесечие на 2017 г. и 2018 г.

5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

5.1. Основна дейност

Наименование и правна форма:	"БПД Индустриален Фонд за Недвижими Имоти" АДСИЦ
Седалище и адрес на управление:	България, област София (столица), община Столична, гр. София, ул. Филип Кутев № 137, бл. 1, ет. 2
Телефон:	+359 (0)2 8681374
Уебсайт:	http://www.bpdreit.com/
Email:	iro@bpdplc.com
ЕИК:	203645531

Съществуването на Дружеството не е ограничено със срок. Дружеството е публично и функционира в съответствие с българското законодателство, съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Закона за публично предлагане на ценни книжа, Търговския закон, съответните подзаконовни нормативни актове, и съгласно разпоредбите на Устава и други вътрешни актове, както и в съответствие с приложимото европейско законодателство.

Основната дейност на Емитента 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 и подобрения, 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 стойността на печалбата, таргетирайки едни и същи клиенти и активи, както и Дружеството.

Основните продукти/услуги, които Дружеството предоставя, са недвижими имоти за покупко-продажба и отдаване на такива под наем, както и извършване на логистична 3PL услуга. Емитентът възнамерява да инвестира в динамичен и добре диверсифициран портфейл, формиран от различни видове индустриални инвестиционни имоти, находящи се в различни региони на Република България. За повече информация относно плановете за развитие Емитента и пазарите, на които се

конкурира, вижте съответно "Корпоративна стратегия и планирано развитие на Дружеството" и "Преглед на индустрията".

5.2. История и развитие, важни събития

Дружеството е учредено на 25.05.2015 г. от НИД „Надежда“ АД и мажоритарен собственик естонско дружество за инвестиции в и управление на недвижима собственост Arco Vara AS и е регистрирано на 31.07.2015 г. в Търговския регистър при Агенцията по вписванията. С Решение № 992-ДСИЦ/28.12.2015 г. КФН е издала лиценз за извършване на дейност като ДСИЦ (сделки по чл. 4, ал. 1, т. 1 и т. 2 от ЗДСИЦ), а през 2016 г. с Решение на КФН № 203-ПД от 31.03.2016 г. Дружеството е вписано в регистъра на публичните дружества под името „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ, след извършване на успешно задължителното първоначално увеличаване на капитала от 500 000 лева на 650 000 лева. Причината за основаването на компанията е набиране на средства за разширяване на бизнеса на Arco Vara в България.

През април 2016 г. Съветът на директорите гласува ново увеличение на капитала, което обаче не успява да набере достатъчно средства. Невъзможността на Емитента да привлече достатъчно публичен ресурс възпрепятства инвестиционните му намерения, поради което през февруари 2018 г. Arco Vara AS, вече едноличен собственик, продава притежаваните от него ценни книжа от капитала на Дружеството на „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс“ ООД. Два месеца след сделката Дружеството е преименувано на „БПД Индуриален Фонд за Недвижими Имоти“, като правната форма и предметът му на дейност се запазват.

5.3. Организационна структура

5.3.1. Групата и положението на Дружеството в нея

Мажоритарният пряк собственик на Дружеството е „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс“ ООД (БПД). Дружеството БПД е създадено през 2004 г. и е първата компания в България, допусната до търговия на алтернативния пазар на Лондонската Фондова Борса - АИМ. От 2009 г. БПД стана част от групата Тависток - частна инвестиционна компания, основана от инвеститора Джоузеф Люис преди повече от 40 години. Групата на Тависток (<http://www.tavistock.com/>) притежава и управлява портфейл от инвестиции в над повече от 200 активи в 15 държави, концентрирани в портфолио от 11 стратегически вертикални области - хотели и курорти, ресторанти, жилищно строителство, земеделие, производство и други.

Групата БПД е водещ собственик, оператор и инвеститор в областта на индустриалните недвижими имоти в България. Към датата на проспекта дружествата от Групата на БПД притежават и управляват имоти, разположени на ключови локации с около 800 000 кв.м. земя и РЗП; с обща отдаваема площ от над 100 000 кв.м. с над 200 наематели и клиенти на логистична дейност, както и проекти в процес на развитие, с площ над 400 000 кв.м. Портфолиото от проекти на Групата БПД включва атрактивни локации в София, Варна, Русе, Плевен, Бургас, Сандански, Банско.

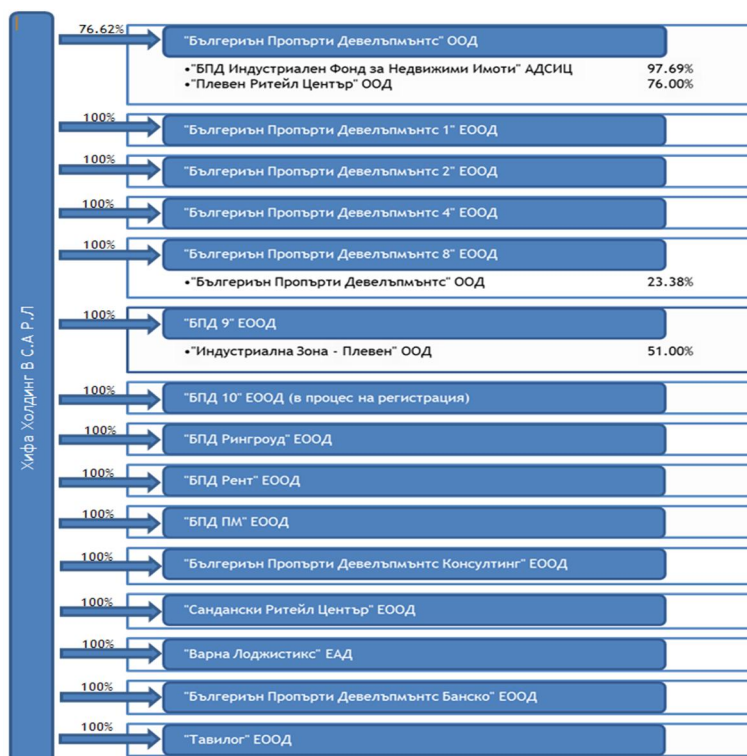
Дружествата от Групата на БПД отдават под наем складови съоръжения на производители, търговци, транспортни фирми, логистични оператори и други

предприятия. Основните услуги, предлагани от дружествата от Групата на БПД, са строителство на логистични и индустриални сгради, управлението на индустриални проекти, built-to-suit решения, логистични решения, пропърти и фасилити мениджмънт.

Ключови данни за Групата на БПД:

- над 13 години присъствие в страната;
- обща отдаваема площ от над 100 000 кв.м;
- проекти в процес на развитие, с обща площ над 400 000 кв.м.;
- инвестирани над 75 милиона евро в имоти и други активи;
- 5 логистични/индустриални парка на ключови локации;
- над 200 ключови наематели;
- индиректно контролирана от инвестиционната компания Тависток Груп;
- инвеститор Клас А за проект БПД Варна;
- инвеститор на годината за град Плевен;
- Номинации в Конкурс Сграда на Годината;
- Член на Американската търговска камара, Германо-българската индустриално-търговска камара и Конфиндустрия България.

Собствеността в групата на БПД се обединява от регистрираното в Люксембург Хифа Холдинг С.А Р.Л., над 50% от което е пряка собственост на физическото лице г-н Джоузеф Чарлс Луис. Индиректната собственост на г-н Луис в Хифа Холдинг С.А Р.Л. е 97%. За повече информация относно собствениците на Дружеството вижте секция "Мажоритарни акционери". Собствеността на Хифа Холдинг С.А Р.Л. в групата на БПД може да бъде представена схематично както следва:



5.3.2. Зависимост на Дружеството от други субекти в рамките на групата

Дружеството е мажоритарна собственост на "Бългериън пропърти девелъпмънтс" ООД, което притежава 97.69% от акционерния му капитал. "Бългериън пропърти девелъпмънтс" ООД е част от "Хифа Холдинг" С.А Р.Л., което контролира 100% от капитала му, като притежава пряко 76.62% и непряко чрез "Бългериън Пропърти Девелъпмънтс 8" ЕООД - 23.38%. Крайният собственик на "Хифа Холдинг" С.А Р.Л. е физическото лице г-н Джоузеф Чарлс Луис, с 97% непряк контрол.

5.3.3. Дъщерни предприятия

"БПД Индустриален Фонд за Недвижими Имоти" АДСИЦ не упражнява пряк или непряк контрол върху други дружества.

5.4. Инвестиции

Към датата на Проспекта Дружеството няма значими инвестиции. Към датата на Проспекта Емитентът няма бъдещи инвестиции, за които да са поети твърди ангажименти. Допълнителна информация относно заплануваните инвестиции и източниците на средства за реализирането им е предоставена в следващата секция.

5.5. Конкурентна позиция на Дружеството

„БПД Индустриален Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ има кратка бизнес история, но всеки АДСИЦ по същество е инвестиционен фонд и неговата пазарна позиция е функция основно на капацитета за управление на инвестициите. Този капацитет включва мениджмънта на АДСИЦ-а и неговото обслужващо дружество. В този контекст са обособени и основните конкурентни предимства на Емитента:

- 1) При развитието и оперирането на индустриални инвестиционни имоти „БПД Индустриален Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ ще залага главно на конкурентните предимства на своето обслужващо дружество и на Групата на БПД като цяло. БПД представлява водещ бизнес и име в сектора на индустриалните недвижими имоти в България. Групата има дългогодишна експертиза в нишата на логистичните и индустриални площи, както в процеса на подбор на инвестициите, така и при текущото управление на имотите.
- 2) Мениджърите на Дружеството са с подходящо образование, дългогодишен опит в сферата на инвестициите в недвижими имоти, бизнес, оперативното и финансово планиране, работата с клиенти, което е от първостепенно значение за развитието и доброто представяне на компанията.
- 3) Богатият портфейл от качествени и модерни складови съоръжения, с присъствие във възлови транспортни точки в страната, включително София, Варна, Плевен и Русе, също са от ключово значение за позиционирането на Дружеството като една от значимите инвестиционни фигури на пазара. Намеренията на мажоритарния акционер в Емитента е част от имотите в Групата БПД да бъдат прехвърлени на Дружеството, с което „БПД Индустриален Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ ще наследи и ще се ползва от пазарните предимства на тези имоти спрямо конкурентни активи.

Предвид възможността от реализиране на описания на стр. 30 от настоящия Проспект Риск от сделки със свързани лица, включително относно реализиране на сделките при пазарни условия, случаите на прехвърлителни сделки между мажоритарния акционер и Емитента ще бъдат подчинени на предварителния овластителен режим по чл. 114 и сл. от ЗППЦК, когато са налице изискуемите по закон предпоставки, в т.ч. ще бъдат изпълнявани всички относими изисквания за предварително решение от страна на Общото събрание на акционерите на Емитента за сключването на сделките, изготвяне на мотивиран доклад за условията и целесъобразността на сделките, пазарна оценка на имотите, неучастие при вземането на решение на заинтересувани от сделките лица, и др. В този смисъл прехвърлителните сделки ще бъдат подчинени на значително по-високи от стандартните изисквания за разкриване на информация, което ще предотврати накърняването на интересите на инвеститорите.

6. КОРПОРАТИВНА СТРАТЕГИЯ И ПЛАНИРАНО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

6.1. Корпоративна стратегия

При успешно осъществяване на настоящата емисия стратегията за развитието на Емитента включва придобиване на множество ДМА от различни компании от групата на БПД. Сред запланиваните за придобиване проекти са логистичните паркове в София, Варна, Плевен и Русе и складовите площи на БПД, както и урегулираните му имоти около Летище София. За повече информация относно въпросните активи вижте т. 6.4. "Запланивани значителни ДМА".

Приоритетни за усвояване ще бъдат определени за продажба активи, както и активи, които биха генерирали сравнително висока възвръщаемост, като логистичен парк БПД Русе и складова база БПД София Юг, с цел те частично да подсилят придобиването на останалите проекти и пълното осъществяване на стратегията. При подходящи пазарни условия, Дружеството си запазва правото и да изгражда нови собствени обекти или да придобива проекти и имоти от независими трети лица. Сред критериите, които ще се взимат предвид, при покупката на даден активи ще бъдат:

- Местоположение: то безспорно е сред най-важните характеристики на недвижимите имоти. Ключов фактор при избора на индустриални и логистични площи е да бъдат близо до крайния пазар на стоките и да имат достъп до транспортна инфраструктура - шосейни и жп пътища, които да водят до летища, жп гари и пристанища. Важни характеристики са наличието на собствен водоизточник, собствен трафопост, оптичен кабел с максимална мощност, резервно хранене и възможност за свързване с газопреносната мрежа.
- Достъп - задължително е до обекта да стига достъп по асфалтов път; да има товарен паркинг с достатъчно пространство за маневриране; положително е, когато локацията е лесно откриваема и в близост до главен път.
- Параметри на сградата: предпочитани са новите сгради, строени през последните 10 години, които отговарят на изискванията за енергийна ефективност и пожарна безопасност, както и на регулаторните изисквания. Базовите очаквания са: минимален брой колони на единица площ; светла височина поне 10 метра;

разпределение на площите съобразено с универсалните стелажни системи; съотношение на товарните рампи към площта над 1 бр./600 кв. м.; товароносимост на пода над 5 т./кв. м.; температурен контрол и вентилация. Обикновено се търсят конструкции с минимален брой колони на единица площ (голям растер), постигане на оптимални температури в помещението, без да се налага допълнително HVAC оборудване, посредством използване на термопанели с дебелина 8-12 см, спринклерни системи и пожароизвестяване и др.

- Инфраструктура: складовете не са съществен консуматор на електроенергия (освен ако не са хладилни или автоматизирани), но в същото време електрозахранването следва да бъде непрекъсваемо и двойно осигурено посредством успореден електропровод и/или генератор. Параметри като асфалтов паркинг, оптичен интернет, охрана, контрол на достъпа се възприемат по-скоро като дадености по подразбиране, отколкото като екстри. За проект в покрайнините на града за предимство може да се приеме достъпът до заведение за хранене.
- Възможност за разрастване: желателно е площите трябва да имат потенциал за доразвиване редом с разрастването на бизнеса, който обслужват. В момента е налице тенденция компаниите да се отказват да притежават собствени складови площи и да наемат професионално управлявани такива, именно защото някои наети площи могат да се разширяват и свиват пропорционално на нуждите на бизнеса.
- Работна ръка: производствените предприятия, особено тези, които ангажират повече ръчен труд, се стремят да се позиционират на места с по-висока безработица. Работната ръка при логистичните и складовите площи е най-вече за обслужването на въпросните площи и не е чак толкова необходима.
- Цена: Дружеството ще се старее да придобива активи на възможно най-изгодна цена, което е в най-добър интерес на акционерите му.

Стратегическите решения за Дружеството, доколкото са извън оперативното управление на същото, обичайно се вземат от ОСА, при спазване на изискванията на Устава, ЗДСИЦ, ЗППЦК и Търговския закон. След вземането на такъв тип решение, привеждането му в действие и изпълнението му обикновено се възлага на управителния орган на дружеството или на изпълнителния му член. В случай че стратегическото решение попада в правомощията на Съвета на директорите, то същият пристъпва към вземането му на свое заседание, при спазване на относимите изисквания на Устава, Правилата на Съвета на директорите, ЗДСИЦ, ЗППЦК и Търговския закон. След приемането на такова решение, Съвета на директорите възлага изпълнението му на изпълнителния директор на Дружеството.

Финансирането на запланиваните инвестиционните намерения ще се осъществи посредством упражняване на предлаганата емисия варианти. Към датата на Проспекта управителните органи на Дружеството не възнамеряват да използват алтернативни видове финансиране. В случай на необходимост е възможно да бъде взето решение за усвояване на банкови кредити с целево предназначение - придобиване и въвеждане в експлоатация на активите за секюритизация по чл. 5 и чл. 6 от Устава на дружеството.

Основната инвестиционна цел на дружеството е запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите му и осигуряване на текущ доход под формата на дивидент. Дружеството ще инвестира в имоти, осигуряващи доход под формата на наеми и други текущи плащания и в закупуване, изграждане и реновиране на недвижими имоти, с цел последващата им продажба или експлоатация. Диверсификация на портфейла от недвижими имоти ще се постига посредством инвестиране в различни видове имоти и използване на различни инвестиционни стратегии, с цел намаляване на несистематичния риск на портфейла.

6.2.Ограничения свързани с инвестиционната политика на Дружеството (нов ЗДСИЦ)

За дружеството съществуват ограничения, произтичащи от нормативната уредба (ЗДСИЦ) и Устава му. Съобразно въпросните ограничения, Емитентът няма право:

- Да инвестира в имоти, който са обект на правни спорове;
- Да инвестира в имоти извън територията на Република България;
- Да придобива дялови участия в други дружества, с изключение на участие в обслужващото дружество, което не може да надхвърля 10% от капитала, на участие до 30 на сто от активите си в специализирани дружества по чл. 22а от ЗДСИЦ (чл. 21, ал. 4 от ЗДСИЦ, обн. ДВ, бр. 65/07.08.2018 г.) и на участие до 10 на сто от активите си в други ДСИЦ (чл.21, ал. 5, обн. ДВ, бр. 65/07.08.2018 г.);
- Да извършва обратно изкупуване по реда на чл. 111, ал. 5 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, освен в случаите на чл. 16а, ал. 2 от ЗДСИЦ (обн. ДВ, бр. 65/07.08.2018 г.);
- Да инвестира в ценни книжа, който се търгуват на регулиран пазар, при спазване на изискванията на чл. 21, ал. 5 ЗДСИЦ;
- Да поддържа парични наличности извън сметката на Дружеството в Банката депозитар, с изключение на случаите по чл. 9, ал. 5 от ЗДСИЦ (изм. ДВ, бр. 65/07.08.2018 г.).

Към момента на изготвяне на настоящия Проспект в ДВ, бр. 65/07.08.2018 г. са обнародвани изменения в ЗДСИЦ, с които Дружествата следва да се съобразят като приведат дейността си в съответствие с тях в срок до 18 месеца след влизането в сила на ЗИД (§ 22 от ПЗР на ЗДСИЦ).

Дружеството може да инвестира в:

- Ценни книжа, издадени или гарантирани от Република България и в банкови депозити.
- Ипотечни облигации, издадени по реда и при условията на Закона за ипотечните облигации – до 10% от ат активите на Дружеството.
- Дялови участия съгласно изискванията на чл. 21, ал. 3-5 от ЗДСИЦ.
- Дялови участия съгласно изискванията на чл. 21, ал. 4 и 5 от ЗДСИЦ (обн. ДВ, бр. 65/07.08.2018 г.) след привеждане в съответствие.

6.3.Основания за предлагането и предназначение на постъпленията

Целта на предлагането е осигуряване на възможност за гъвкаво финансиране на

бъдещите проекти на Дружеството. От една страна, поетапното финансиране на заплануваните проекти на Емитента чрез упражняване на варианти би позволило усвояване на точно необходимата сума, без да остават "излишни" набрани средства, които иначе биха могли да генерират по-висока възвръщаемост. От друга страна, евентуално няколкократно упражняване на варианти би било по-лесноосъществимо и изгодно за Дружеството, отколкото няколкократно набиране на капитал чрез емитиране на алтернативни ценни книжа, например акции.

Основните разходи на Емитента по настоящата емисия се очаква да са, както следва:

Очаквани разходи (лева)

Разходи за външни услуги, вкл.	20 145.0
Възнаграждение на упълномощения инвестиционен посредник	19 558.3
Възнаграждение на одитора за издаване на декларацията по чл. 81, ал. 2 от ЗППЦК	586.7
Разходи за такси и комисионни, вкл.	2 676
Такса за регистрация на емисията права в „Централен депозитар“ АД	1 002
Такса за присвояване на ISIN код на емисията права	72
Такса за регистрацията на емисията варианти в „Централен депозитар“ АД	1 002
Такса към „Българска фондова борса “АД за допускане на вариантите до търговия	600
Приблизителни общи разходи	22 821.0
Приблизителни общи разходи на варант	0.00

Източник: „БГД Индустириален Фонд за Недвижими Имоти“ АД СИЦ

*Посочените разходи са индикативни.

Предвид разходите, нетните постъпления по емисията при минимално възможно и максимално записване биха били както следва:

Очаквани постъпления (лева)

	Минимален размер	Максимален размер
Съществуващи акции (бр.)	650 000	650 000
Брой права (бр.)	650 000	650 000
Брой издадени варианти (бр.)	100 000 000	299 000 000
Емисионна цена на 1 варант	0.001	0.001
Брутни постъпления от емисията	100 000	299 000
Приблизителни нетни постъпления от емисията	77 179.0	276 179.0
Приблизителни нетни постъпления на варант	0.001	0.001

Източник: „БГД Индустириален Фонд за Недвижими Имоти“ АД СИЦ

Предвид ниската стойност на очакваните нетни постъпления, от съответно 77.2 хил. лв. и 276.2

хил. лв. при минимално и максимално записване, привлеченият ресурс не би бил достатъчен за усвояването на някои от по-значителните запланувани за придобиване активи, които директно да започнат генерират възвръщаемост на инвеститорите. С оглед на това, набраните средства няма да се инвестират веднага, а ще бъдат комбинирани с другите постъпления от бъдещите упражнявания на вариантите или ще бъдат използвани като оборотни средства в дейността на Дружеството. Ако вариантите не бъдат упражнени в определен по усмотрение на управлението на Емитента срок и пазарните условия са предразполагащи, Дружеството запазва правото си да инвестира постъпленията от настоящата емисията в други по-незначителните запланувани за усвояване активи, които по една или друга причина не биха носили възвръщаемост на инвеститорите без допълнителни инвестиции в тях, като земи, незавършени проекти и части от проекти.

6.4. Запланувани значителни ДМА

По-съществените проекти и имоти на Групата БПД, които Дружеството планира да придобие в срок от 5 години след иницирането на стратегията си, включват:

- **Логистичен парк БПД Варна** - първият проект във Варна, който е изграден според най-високите международни стандарти в сектора, предлага модерни складове, обслужващи офиси и търговски площи под наем. С обща запланувана застроена площ от над 132 000 кв. м., той предлага логистично обслужване според най-високите стандарти в сектора. Логистичен Парк БПД Варна е разположен в Западна Промислена Зона на град Варна - мултимодален център, предоставящ удобен достъп по вода, суша и въздух. Локацията е в близост до околоръстния път на града и до бул. "Владислав Варненчик", който е главна пътна артерия на Варна и част от Европейски Транспортен Коридор (ЕТС) 8, свързващ морския бряг със София и останалата част от ЕТС мрежата на Източна Европа.

Ключови данни

- 4 новопостроени сгради
 - А1 с РЗП 6 405.11 кв.м.
 - А2 с РЗП 3 194.31 кв.м.
 - А3 (предстои да бъде завършена през Октомври 2018 г.) с РЗП 2 418.80 кв.м.
 - А6 с РЗП 11 620 кв.м.
- А2Г – многоетажен паркинг с капацитет от около 320 паркоместа
- Сграда А5 с РЗП от 15 000 кв.м. в процес на проектиране, с Разрешение за строеж

Дейности и услуги

- готови за експлоатация складови, търговски и офис площи, паркоместа
 - логистично обслужване
 - built-to-suit в рамките на проекта
 - професионален екип по управление и фасилити мениджмънт.
- **Логистичен парк БПД Русе** - с обща площ 54 000 кв. м. Логистичен Парк Русе е първият мащабен проект в Русе, предоставящ логистични, индустриални и офис площи, изградени според международните стандарти за качество. В парка се прилага модерен енергийно ефективен и устойчив дизайн, на базата на най-добрите международни практики. Стратегическото местоположение на парка,

вътрешната инфраструктура и управленският екип могат да предложат гъвкави built-to-suit услуги и други алтернативни схеми за отдаване под наем на площите си.

Ключовите предимства на Логистичен Парк Русе са:

- Стратегическо местоположение в близост до всякакви транспортни връзки
- Built-to-suit и решения според клиента с цел оптимизация на разходите
- Налични готови за наемане складови и офис площи
- Развита инфраструктура и висококачествени съоръжения
- Редовни линии на градски транспорт свързват парка с центъра на града
- Професионален екип по управление на сгради и съоръжения

Концепция и площи

- площ на имота: 54 000 кв.м.
 - фаза I РЗП: 13 850 кв.м. – съществуваща сграда, функционираща от 21.10.2012 г. със складови модули от 1 385 кв.м.
- фаза II РЗП: 8 300 кв.м., предвидена за строителство по поръчка
 - **Логистичен парк БПД София Изток** - Логистичен Парк БПД София Изток също е модерен комплекс от складови, офис и търговски площи. Намира се на първа линия на Околовръстен път София, в района на с. Кривина. Комплексът е разположен на стратегическо място между автомагистралите Хемус и Тракия, и в близост до летище София. Логистичният парк разполага с изцяло изградена инфраструктура, включваща и изпълнено локално платно за директен достъп от Околовръстен път София, обособени зони за паркиране, и тревни площи. Професионалното управление на проекта работи според стандартите на Institute of Real Estate Management (IREM) и осигурява поддръжката на наличните системи и безупречната околна среда във всеки един момент. Услугите по поддръжка включват почистване, озеленяване, осветление, ремонтни дейности, експлоатация на общите системи и инсталации и др. Общата площ на проекта е 33 118 кв. м.

Концепция и площи

- площ на имота: 19 650 кв. м.
- РЗП от 9 758 кв.м. - БЛОК А (офиси и търговски площи) и БЛОК Б (складове) разпределени както следва:
- Складови помещения
 - 8 485 кв.м. складова част, с общ брой от 16 рампи с височина 1.10 м.;
- Офиси и търговски помещения
 - 1 273 кв.м. търговски и офис площи разпределени в отделни помещения
- Паркинг
 - Осигурен паркинг и достъп за трудноподвижни хора;
 - 67 паркоместа за леки автомобили и възможност за престой на 20 бр. товарни автомобили, като допълнително са изградени 13 бр. паркоместа за посетители пред търговските площи в блок А

Логистичен Парк БПД София Изток ще бъде разширен (II фаза):

Концепция и площи

- Площ на имота 13 468 кв.м

- Предстои да се изградят около 4 000 кв.м. складова и логистична сграда

Дейности и услуги

- складови, офис площи, паркоместа
 - възможности за наемане на специализирани площи с контрол на температурата, както и офисни пространства с гъвкави разпределения
 - логистично обслужване
 - професионален екип по управление и фасилити мениджмънт
- **Складова База София Юг** - БПД притежава открити и закрити складове в имота си с площ от 91 000 кв. м. Базата е разположена в южната част на София, в близост до центъра на града (бивш „Винзавод“). Складова база София е с лице към две улици - ул. „Филип Кутев“ и ул. „Сребърна“, като и двете свързват имота с бул. „Черни връх“, който е един от най-големите булеварди в София. Бул. „Черни връх“ свързва южните райони с центъра, като преминава през един от престижните жилищни райони - Лозенец и водещ до Националния дворец на културата, разположен в самото сърце на града. В обратната посока булевардът води до Околоръстен път на София, който е главната пътна артерия в южните квартали, водеща съответно до магистрала Тракия и Пловдив.

В момента 26 230 кв. м. са отдадени под наем като складови и офисни помещения за повече от 100 наематели.

Основните предимства са:

- Топ местоположение близо до центъра на града
- удобства - ресторант, кафе, автомивка
- 24-часова охрана и видео наблюдение
- паркинг за ТИР и автомобили
- развита инфраструктура

Статут

- Собственост на БПД от 2007 г.

Концепция и площи

- Площ на имота: 91 000 кв.м.
- Складови сгради с офис модули РЗП: 26 230 кв.м.

- **Индустриален парк БПД Плевен** -

Общата площ на имота е 37 000 кв.м. Състои се от две основни части:

Етап I: Завод за автомобилни кабелни системи на Нексанс Аутоелектрик в гр. Плевен. 5 300 кв.м производствени, складови и административни площи, с бъдещо разширение от 5200 кв.м.

Заводът е първата по рода си инвестиция в региона за целите на леката промишленост с ползи за обществото, изразяващи се в откриването на много работни места, и ползи за Община Плевен, изразяващи се в откриването на нов бизнес от международно признат чуждестранен инвеститор, повишаване на бизнес средата и климата, повече приходи от корпоративен данък, както и местни данъци и такси. Инвестицията е сертифицирана със Сертификат "Инвеститор Клас А" от

Българска Агенция за Инвестиции и бе удостоена с наградата Инвеститор на годината за града за 2014 г. От откриването на производствения процес в началото на годината до момента са открити над 300 нови работни места. Очакванията за 2016г. е броят им да нарасне двойно, а след предвиденото за 2017г. разширение (II фаза) да надхвърли 1000.

Концепция:

Сградата е разположена на перфектна индустриална локация, като е осигурен директен достъп към основната входно-изходна артерия на гр. Плевен посредством главната улица „Цар Самуил“, както и възможност за директен пешеходен достъп от спирка на градски транспорт. Зоната се развива като модерна индустриална зона с потенциал за бъдещо разширение. Сградата представлява едноетажна постройка и светла височина от 5.00 м до 6.00м. и е с предназначение за производство на електро оборудване. Условно е разделена на 5 сектора – зала производство, склад, административен, битов и техническо-обслужващи помещения.

Акцент върху работната среда:

Водещо при разработката и реализацията на проекта с цел постигане на максимален комфорт и производителност на труда, е осигуряването на качествена среда за около 300 служители. Осигурени са места за отдых, зона за хранене, лекарски кабинет и дворно пространство за почивка на открито, зелени площи, като е запазена част от съществуващата дървесна растителност. Топлоизолацията на стените и покрива е значително по-висока от нормативните изисквания - с над 30% - с цел да се осигури целогодишен комфорт и ниски режийни разходи за отопление и климатизация.

Етап II - Логистична база: Складова сграда с офиси с РЗП 3 262 кв.м., представляващ модерен комплекс от складови и офис площи. Зоната е изключително подходяща за развиването на складова и търговска дейност. Предимство е бързият и лесен достъп до града и големият брой преминаващи автомобили.

- **Имоти до Летище София** - БПД притежава два урегулирани имота с обща площ от 25 000 кв. м, разположени в непосредствена близост до новият терминал на Летище София. Въпросните имоти са изключително подходящи за изграждане на логистични площи и офиси, и за развиване на търговска дейност.

Параметри на имота

- ПМС - Зона за малки и средни производства за логистика и офис площи
 - Плътност на застрояване 50%
 - Кинт 1.5
 - Зелени площи 35 %
- **Имот в гр. Бургас** - БПД притежава имот с площ 16 000 кв. м., намиращ се на бул. Ст. Стамболов в гр. Бургас. Парцелът е на входа на града, непосредствено в края на магистрала Тракия. В околността има множество индустриални и ритейл имоти, и

локацията бързо се налага като предпочитана от големи ритейл центрове, автокъщи и шоурум зали.

Данни за имота

- Площ: 16 000 кв.м.
- Лице: 111 м., намира се на входа на гр. Бургас, в края на автомагистрала Тракия
- Разположен е в района на 5-ти километър, с лице на бул. Стефан Стамболов

Показатели

- Смесена многофункционална зона
- Плътност – 60%
- Кинт – 1.2
- Максимална височина – до 10 м
- Озеленяване – 30%

Предназначение

- Производствени и складови дейности

Концепция

- Възможност за изграждане на логистична и складова сграда
- Възможност за строителство по задание
- Възможност за производствена дейност

Групата на БПД притежава и други имоти, които са запланувани за придобиване от Емитента, като поземлен имот с площ 6 092 кв. м. в гр. Банско с разрешително за строеж на апартаментен комплекс с 14 700 кв. м. РЗП, имот в проект БПД София Запад, представляващ поземлен имот с идентификатор 12084.2759.125, село Волюяк, район Връбница, местност „Толева махала“, с площ 29 902 кв.м., имотът е част от УПИ I, кв. 13, по плана на гр. София, местност „Толева махала“, както и имот в гр. Сандански с площ 19 615 кв. м., разположен на международната пътна артерия Е79 и Европейски коридор № 4. Подробна информация за всички запланувани за придобиване ДМА е предоставена в таблицата по-долу.

Пълното реализиране на инвестиционните намерения на Дружеството и необходимото време за това зависят от броя записани варианти и бъдещите пазарни условия за упражняването им.

Запланувани ДМА:

Текущ собственик	Име на проекта	Локация	ДМА	Кв. м. / РЗП
Варна Лоджистикс ЕАД	BPD Varna	Варна, ЗПЗ, ул. Перла	ПИ с идентификатор 10135.3514.130	126 934
Варна Лоджистикс ЕАД	BPD Varna	Варна, ЗПЗ, ул. Перла	ПИ с идентификатор 10135.3514.124	2 226
Варна Лоджистикс ЕАД	BPD Varna	Варна, ЗПЗ, ул. Перла	Складова сграда А1 вкл. оборудване	6 405
Варна Лоджистикс ЕАД	BPD Varna	Варна, ЗПЗ, ул. Перла	Складова сграда А2 вкл. оборудване	3 194

Варна Лоджистикс ЕАД	BPD Varna	Варна, ЗПЗ, ул. Перла	Складова сграда А6 вкл. оборудване	11 595
Варна Лоджистикс ЕАД	BPD Varna	Варна, ЗПЗ, ул. Перла	Складова сграда А-2Г	10 031
Варна Лоджистикс ЕАД	BPD Varna	Варна, ЗПЗ, ул. Перла	Складова сграда А3 вкл. оборудване (след построяването ѝ)	2 422
Варна Лоджистикс ЕАД	BPD Varna	Варна, ЗПЗ, ул. Перла	всички стари сгради	11 751
Варна Лоджистикс ЕАД	BPD Varna	Варна, ЗПЗ, ул. Перла	Трафопост 1	-
Варна Лоджистикс ЕАД	BPD Varna	Варна, ЗПЗ, ул. Перла	Трафопост 2	-
Варна Лоджистикс ЕАД	BPD Varna	Варна, ЗПЗ, ул. Перла	Друго - улица 2, вкл. канализация и колектор, открит паркинг А1/А6, дъждовна канализация южно и северно от А1.	-
Варна Лоджистикс ЕАД	BPD Varna	Варна, ЗПЗ, ул. Перла	Складово оборудване и техника	-
Български Пропърти Девелъпмънтс 2 ЕООД	BPD Sofia South	София, кв. Хладилника, ул. Филип Кутев №137	всички ПИ	91 915
Български Пропърти Девелъпмънтс 2 ЕООД	BPD Sofia South	София, кв. Хладилника, ул. Филип Кутев №137	всички стари сгради	25 000
Български Пропърти Девелъпмънтс 4 ЕООД	BPD Ruse	Русе, Индустриална зона, ул. Слатинска	ПИ №333094	53 676
Български Пропърти Девелъпмънтс 4 ЕООД	BPD Ruse	Русе, Индустриална зона, ул. Слатинска	Складова сграда	13 826
Български Пропърти Девелъпмънтс 4 ЕООД	BPD Ruse	Русе, Индустриална зона, ул. Слатинска	КТП	-
Български Пропърти Девелъпмънтс 4 ЕООД	BPD Ruse	Русе, Индустриална зона, ул. Слатинска	КПП	-
Български Пропърти Девелъпмънтс 4 ЕООД	BPD Ruse	Русе, Индустриална зона, ул. Слатинска	Друго - система видеонаблюдение; климатична система; ел.табло.	-
Български Пропърти Девелъпмънтс 4 ЕООД	BPD Ruse	Русе, Индустриална зона, ул. Слатинска	Складово оборудване и техника	-
Плевен Ритейл Център ООД	BPD Pleven	Плевен, кв. Сторгозия	УПИ IV кв.700	36 974
Плевен Ритейл Център ООД	BPD Pleven	Плевен, кв. Сторгозия	Фабрика на Електрокабел	5 269
Плевен Ритейл Център ООД	BPD Pleven	Плевен, кв. Сторгозия	Складова сграда	3 262

Плевен Ритейл Център ООД	BPD Pleven	Плевен, кв. Сторгозия	КПП	-
Плевен Ритейл Център ООД	BPD Pleven	Плевен, кв. Сторгозия	Дизел генератор	-
Плевен Ритейл Център ООД	BPD Pleven	Плевен, кв. Сторгозия	БКТП	-
БПД Рингроуд ЕООД	BPD Sofia East	София, Кривина	ПИ №576	19 650
БПД Рингроуд ЕООД	BPD Sofia East	София, Кривина	ПИ №580	81 22
БПД Рингроуд ЕООД	BPD Sofia East	София, Кривина	ПИ №581	5 346
БПД Рингроуд ЕООД	BPD Sofia East	София, Кривина	Складова сграда в ПИ 1	9 740
БПД Рингроуд ЕООД	BPD Sofia East	София, Кривина	Складова сграда в ПИ 2 (след построяването ѝ)	3 800
БПД Рингроуд ЕООД	BPD Sofia East	София, Кривина	КТП	-
БПД Рингроуд ЕООД	BPD Sofia East	София, Кривина	Други - видеонаблюдение	-
БПД Рингроуд ЕООД	BPD Sofia East	София, Кривина	Складово оборудване и техника	-
Тавилог ЕООД	BPD Sofia West	София, Връбница	ПИ №125	29 902
Тавилог ЕООД	BPD Sofia West	София, Връбница	Складова сграда (след построяването ѝ)	13 250
Бългериън Пропърти Девелъпмънтс ООД	-	София, Летище 1 инд. 1502.1166	УПИ, урбанизирана	6 294
Бългериън Пропърти Девелъпмънтс ООД	-	София, Летище 2 инд. 1503.135	УПИ, урбанизирана	3 082
Бългериън Пропърти Девелъпмънтс ООД	-	София, Летище 2 инд. 004144/189	УПИ, урбанизирана	14 900
Бългериън Пропърти Девелъпмънтс ООД	-	София, Казичене	зеделска земя	14 500
Бългериън Пропърти Девелъпмънтс ООД	-	София, Околовръстно 3	зеделска земя	3 150
Бългериън Пропърти Девелъпмънтс ООД	-	София, Околовръстно 4	зеделска земя	2 970
Бългериън Пропърти Девелъпмънтс ООД	-	София, Околовръстно 5	зеделска земя	1 620
Бългериън Пропърти Девелъпмънтс 1 ЕООД	-	Бургас	УПИ, урбанизирана	16 000
Бългериън Пропърти Девелъпмънтс Банско ЕООД	-	Банско, Кошерината	ПИ, зеделска земя	6 094
Сандански Ритейл Център ЕООД	-	Сандански	УПИ, урбанизирана	19 615

Индустриална Зона-Плевен ООД	-	Плевен	УПИ, урбанизирана	202 997
------------------------------	---	--------	-------------------	---------

Източник: "БГД Индустиален Фонд за Недвижими Имоти" АДСИЦ

Към датата на Проспекта няма тежести върху текущите и заплануваните активи на Дружеството, освен тежестите по договорите с ипотека върху въпросните активи, свързани с финансирането на изграждането или придобиването им, а именно:

- Договорна ипотека № 50, том 3, рег. № 13159, дело № 427/2007 г., пред нотариус, вписан под номер № 212 в регистъра на Нотариалната камара на Република България, за обезпечаване на вземанията на „Уникредит Булбанк“ АД по Договор за банков кредит №001/01.08.2007г., състоящ се от инвестиционен кредит за 6 400 000 лв. и погасен револвиращ кредит за 1 500 000 лв., със задължения върху терен с площ 132 500 кв. м., без номер по нотариален акт, върху който са образувани УПИ XVII – 13 кв. 50, с площ 126 967 кв. м., и УПИ XL-13 кв. 35, с площ 2 239 кв. м., съгласно скица УТ – 01-2600(196)/29.05.2007, както и върху приращенията в УПИ, представляващи обекти (1) Складова база А-1 към обект "Варна Лоджистикс АД", със ЗП 5 114 кв. м. и РЗП 6 405 кв. м., построена в УПИ XVII – 13 кв. 50 и (2) Складова база А-2 към обект "Варна Лоджистикс АД", построена в УПИ XVII – 13 кв. 50 със ЗП и РЗП 3 194 кв. м.

- Договорна ипотека № 7, том 3, рег. № 5290, дело № 359/2008 г., пред нотариус, вписан под номер № 529 в регистъра на Нотариалната камара на Република България, за обезпечаване на вземанията на „Уникредит Булбанк“ АД по Договор за банков кредит №002/14.08.2008г. по инвестиционен кредит за 9 695 000 лв., със задължения върху терен с площ 2 226 кв. м., съставляващ поземлен имот с идентификатор 10135.3514.124 и терен с площ 126 950 кв. м., съставляващ поземлен имот с идентификатор 10135.3514.130, заедно с правото на строеж на следните сгради (1) Складова база А6 с наименование "Складова база А6" към обект "Варна Лоджистикс АД", със ЗП 10 294 кв. м. и РЗП 11 595 кв. м., и (2) Складова база А3 с наименование "Складова база А-2" към обект "Варна Лоджистикс АД", със ЗП 1 670.96 кв. м. и РЗП 6 444.34 кв. м.

Дружеството няма лизинговани имоти.

Конкретната инвестиционна програма на Дружеството според приоритета на усвояване на заплануваните имоти **при максимално записване и упражняване на варианти** е както следва:

Запланувани към момента инвестиции за придобиване на недвижими имоти при максимално записване:

Година	Собственик към момента	Проект	ДМА	Размер на инвестицията
1	Бългериън Пропърти Девелъпмънтс 4 ЕООД	BPD Ruse	ПИ №9333094	2 260 000 лв.
	Бългериън Пропърти Девелъпмънтс 4 ЕООД	BPD Ruse	Складова сграда	8 500 000 лв.

	Български Пропърти Девелъпмънтс 4 ЕООД	BPD Ruse	КТП	50 000 лв.
	Български Пропърти Девелъпмънтс 4 ЕООД	BPD Ruse	КПП	12 000 лв.
	Български Пропърти Девелъпмънтс 4 ЕООД	BPD Ruse	Друго - система видеонаблюдение; климатична система; ел.табло.	21 000 лв.
	Български Пропърти Девелъпмънтс 4 ЕООД	BPD Ruse	Складово оборудване и техника	612 000 лв.
				11 455 000 лв.
	Български Пропърти Девелъпмънтс 1 ЕООД	BPD Burgas	УПИ, урбанизирана	1 877 597 лв.
	Български Пропърти Девелъпмънтс Банско ЕООД	BPD Bansko	ПИ, земеделска земя	357 565 лв.
	Сандански Ритейл Център ЕООД	BPD Sandanski	УПИ, урбанизирана	1 918 180 лв.
	БПД Рингроуд ЕООД	BPD Sofia East	ПИ №576	3 000 000 лв.
	БПД Рингроуд ЕООД	BPD Sofia East	ПИ №580	900 000 лв.
	БПД Рингроуд ЕООД	BPD Sofia East	ПИ №581	200 000 лв.
	БПД Рингроуд ЕООД	BPD Sofia East	Складова сграда в ПИ 1	7 000 000 лв.
	БПД Рингроуд ЕООД	BPD Sofia East	КТП	103 000 лв.
	БПД Рингроуд ЕООД	BPD Sofia East	Други - видеонаблюдение	14 000 лв.
	БПД Рингроуд ЕООД	BPD Sofia East	Складово оборудване и техника	537 000 лв.
				11 754 000 лв.
2	Български Пропърти Девелъпмънтс ООД	BPD	УПИ, урбанизирана	972 490 лв.
	Български Пропърти Девелъпмънтс ООД	BPD	УПИ, урбанизирана	663 065 лв.
	Български Пропърти Девелъпмънтс ООД	BPD	УПИ, урбанизирана	3 205 605 лв.
	Български Пропърти Девелъпмънтс ООД	BPD	земеделска земя	567 191 лв.
	Български Пропърти Девелъпмънтс ООД	BPD	земеделска земя	308 043 лв.
	Български Пропърти Девелъпмънтс ООД	BPD	земеделска земя	290 441 лв.
	Български Пропърти Девелъпмънтс ООД	BPD	земеделска земя	110 896 лв.
				6 117 731 лв.
	Тавилог ЕООД	BPD Sofia West	ПИ №125	3 000 000 лв.
3	БПД Рингроуд ЕООД	BPD Sofia East	Складова сграда в ПИ 2	3 350 000 лв.

4	Тавилог ЕООД	BPD Sofia West	Складова сграда	13 250 000 лв.	
	Варна Лоджистикс ЕАД	BPD Varna	ПИ с идентификатор 10135.3514.130	22 858 500 лв.	
	Варна Лоджистикс ЕАД	BPD Varna	ПИ с идентификатор 10135.3514.124	515 400 лв.	
	Варна Лоджистикс ЕАД	BPD Varna	Складова сграда А1 вкл. оборудване	3 707 100 лв.	
	Варна Лоджистикс ЕАД	BPD Varna	Складова сграда А2 вкл. оборудване	1 968 000 лв.	
	Варна Лоджистикс ЕАД	BPD Varna	Складова сграда А6 вкл. оборудване	5 492 700 лв.	
	Варна Лоджистикс ЕАД	BPD Varna	Складова сграда А-2Г	1 029 100 лв.	
	Варна Лоджистикс ЕАД	BPD Varna	Складова сграда А3 вкл. оборудване	2 260 490 лв.	
	Варна Лоджистикс ЕАД	BPD Varna	всички стари сгради	1 791 355 лв.	
	Варна Лоджистикс ЕАД	BPD Varna	Трафопост 1	250 781 лв.	
	Варна Лоджистикс ЕАД	BPD Varna	Трафопост 2	106 459 лв.	
	Варна Лоджистикс ЕАД	BPD Varna	Друго - улица 2, вкл канализация и колектор, открит паркинг А1/А6, дъждовна канализация южно и северно от А1.	205 005 лв.	
	Варна Лоджистикс ЕАД	BPD Varna	Складово оборудване и техника	109 960 лв.	
					40 294 851 лв.
5	Бългериън Пропърти Девелъпмънтс 2 ЕООД	BPD Sofia South	всички ПИ	35 959 130 лв.	
	Бългериън Пропърти Девелъпмънтс 2 ЕООД	BPD Sofia South	всички стари сгради	22 715 770 лв.	
					58 674 900 лв.
	Плевен Ритейл Център ООД	BPD Pleven	УПИ IV кв.700	2 802 000 лв.	
	Плевен Ритейл Център ООД	BPD Pleven	Фабрика на Електрокабел	4 000 000 лв.	
	Плевен Ритейл Център ООД	BPD Pleven	Складова сграда	2 000 000 лв.	
	Плевен Ритейл Център ООД	BPD Pleven	КПП	6 800 лв.	
	Плевен Ритейл Център ООД	BPD Pleven	Дизел генератор	34 700 лв.	
	Плевен Ритейл Център ООД	BPD Pleven	БКТП	48 000 лв.	
					8 891 500 лв.
Индустриална Зона-Плевен ООД	BPD Pleven	УПИ, урбанизирана	3 970 276 лв.		

1-5	ОБЩО	164 911 599 лв.
-----	-------------	------------------------

Източник: „БПД Индустириален Фонд за Недвижими Имоти“ АД СИЦ

Общо годишни инвестиции:

Година	Годишна инвестиция	Кумулативна инвестиция
1	27 362 342 лв.	27 362 342 лв.
2	9 117 731 лв.	36 480 073 лв.
3	3 350 000 лв.	39 830 073 лв.
4	53 544 851 лв.	93 374 923 лв.
5	71 536 676 лв.	164 911 599 лв.

Източник: „БПД Индустириален Фонд за Недвижими Имоти“ АД СИЦ

При записване на минималното количество за успешно предлагане, гореизложената инвестиционна програма ще бъде реализирана аналогично, но до 4-та година включително, като заплануваните инвестиции за 5-та година ще бъдат отложени, докато Дружеството не генерира достатъчен ресурс за осъществяването им, без да прибегва да допълнително външно финансиране. Няма да се търсят алтернативни източници на средства извън постъпленията от упражняването на вариантите.

Следва да се конкретизира, че максималните възможни постъпления от вариантите надхвърлят сумарния размер на заплануваните към момента придобивания на имоти, за да се подсигури възможност за Емитента да доразвие незавършените проекти, които ще закупи от другите компании от Групата на БПД, както и да развива алтернативни собствени инициативи, при наличието на подходящи такива. По-конкретно плановете за инвестиране при подобно стечение на обстоятелствата включват:

А) разширяване и доизграждане на съществуващите към момента паркове:

- (1) БПД Плевен - собственост към момента на Плевен Ритейл Център ООД
 - a. Потенциално бъдещо развитие – РЗП 8 000 кв.м.
 - b. Инвестиция 4 000 000 евро или **7 823 320 лв.**

- (2) БПД Русе - собственост към момента на Българийн Пропърти Девелъпмънтс 4 ЕООД
 - a. Потенциално бъдещо развитие – РЗП 8 300 квм
 - b. Инвестиция 4 150 000 евро или **8 116 694,50 лв.**

- (3) БПД Варна собственост на Варна Лоджистикс ЕАД
 - a. Потенциално бъдещо развитие – А4 РЗП 2 500 квм / А5 РЗП 15 500 квм / други РЗП 20 000 квм
 - b. Инвестиция 19 000 000 евро или **37 160 770 лв.**

(Б) Инвестиции – покупка от трети лица

- a. земеделски земи
- b. УПИ парцели
- c. проекти за преустройство на промишлени терени (brownfield)
- d. нови модерни площи

(В) Инвестиции с цел повишаване на стойността на вече изградени активи в съществуващите ни локации. Реализирайки инвестиционните си намерения, Дружеството ще се стреми да се придържа към следните генерални финансови цели:

- Реализиране на възвращаемост за инвеститорите, дългосрочно изпреварваща, както доходността по аналогични проекти в областта на недвижимите имоти, така и доходността от инвестиции в различен тип проекти, но със сходен рисков профил. Изпълнението на тази цел ще бъде резултат от планираното стабилно увеличаване на приходите на Дружеството, в следствие на активно управление на портфейла му от недвижими имоти и поетапното усвояване на вече финализирани или в процес на разработване нови инвестиционни проекти. Предвид финансовия ресурс, който се очаква да постъпи от упражняване на вариантите от настоящата емисия, Дружеството не планира да използва външно финансиране под формата на банкови кредити и облигационни емисии или да емитира нови акции, за да финансира инвестиционната си стратегия.

- Бъдещото управление на портфейла трябва да генерира приходи и оперативни парични потоци, които да покриват обслужването на оперативните разходи на дружеството и позволяват постигане на целевата възвращаемост от инвестициите.

- Планира се размерът на предвиденото външно финансиране, отнесен към размера на собствения капитал да бъде поддържан около 0%.

6.5. Екологични въпроси

Стратегията за развитие на "БПД Индустириален Фонд за Недвижими Имоти" АДСИЦ не включва притежаване на активи, предпоставящи възникване на екологични проблеми. За посочените запланувани дълготрайни материални активи не съществуват екологични въпроси, които могат да окажат влияние върху използването им в бъдеще.

7. ПРЕГЛЕД НА ИНДУСТРИЯТА

7.1. Българската икономика²

Развитието на дейността на Дружеството е пряко обвързана с общите макроикономически тенденции в България.

Основни макроикономически показатели за България:

	2013	2014	2015	2016	2017
Брутен вътрешен продукт, млн. лв.	82 166	83 634	88 571	94 130	98 631*
Годишен реален темп на изменение на БВП, %	0.9	1.3	3.6	3.9	3.6
ХИПЦ, годишно изменение, %	-0.9	-2	-0.9	-0.5	1.8
Безработица, %	11.8	10.7	10	8	7.1
Средна месечна работна заплата, лв.	775	822	878	948	1 060
БВП на глава от населението, лв.	11 310	11 577	12 339	13 206	13 939
Бюджетен (дефицит)/излишък, млн. лв.	-1440.8	-3072.9	-2485.2	1 465.10	920.3
Бюджетен (дефицит)/излишък, % от БВП	-1.80%	-3.70%	-2.80%	1.60%	0.90%
Основен лихвен процент	0.02	0.03	0.01	0	0

² Като източници за изготвяне на секцията „Българската икономика“ са използвани статистически данни от Българска народна банка, Национален статистически институт, Министерство на финансите

Брутен външен дълг, % от БВП	87.90%	92.00%	74.00%	71.10%	66.10%
Текуща сметка (дефицит)/излишък, % от БВП	1.30%	0.10%	0.00%	2.30%	4.50%
Преки инвестиции в България, % от БВП	3.30%	2.70%	5.50%	2.20%	1.90%
Преки инвестиции в България, млн. евро	1 383.70	1 160.90	2 475.90	1 079.60	950.1
Валутен курс на лв. за 1 евро	Фиксиран курс на 1.95583 лв. за 1 евро				
Валутен курс на лв. за 1 щ.д., края на периода	1.42	1.61	1.79	1.86	1.63

Таблицата по-долу представя обобщена информация за текущия дългосрочен рейтинг на Република България в чуждестранна валута, определен от специализираните международни рейтингови агенции.

Рейтинг на Република България:

Рейтингова агенция	Дългосрочен рейтинг	Перспектива	Промяна
Moody's	Baa2	Стабилна	26 май 2017 г.
Standard&Poor's	BBB-/A-3	Положителна	01 юни 2018 г.
Fitch	BBB	Стабилна	01 юни 2018 г.

Брутен вътрешен продукт

През периода 2004 – 2008 г. българската икономика се характеризира със стабилен реален ръст от около 6% годишно, обусловен главно от значителния приток на капитали от чужбина. Тези потоци, насочени предимно към банковия сектор и недвижимите имоти, стимулираха както частното потребление, така и корпоративните инвестиции. Засиленото търсене на потребителски и инвестиционни стоки доведе до увеличаване на дефицита по текущата сметка. Същевременно икономическият растеж предизвика дефицит на пазара на труда и повишаване на заплащането, което, в съчетание с вече по-високите цени на храните и горивата, предизвика скок в инфлацията.

Глобалната финансова криза (2008-2012) повиши нежеланието на инвеститорите да поемат рискове. В резултат на това, през 2009 г. притокът на капитали намалѐа и българската икономика влезе в рецесия. Спадът на преките чуждестранни инвестиции ("ПЧИ") беше придружен от бързо влошаване на постъпленията от износ вследствие на отслабналото международно търсене. Икономиката реагира автоматично чрез свиване на дефицита по текущата сметка и намаляване на инфлацията. Икономическата активност се сви с 4.2%, но през 2010 г. възстанови растежа си с 1.4% реален годишен ръст. Основен двигател на този икономически обрат бе стабилното подобрене на износа, докато вътрешното търсене запази ниски стойности (ръст от 1.7% на годишна база).

За периода 2011 - 2016 г. икономиката на България запази положителната си посока на развитие, макар и със забавящи се темпове на растеж. Основно влияние на по-бавния ръст оказва цялостната икономическа конюнктура и несигурността в Европа, обусловена от дълговата криза в Евророната. Като резултат, БВП достигна 80.8 млрд. лв. през 2011 г., 82.0 млрд. лв. през 2012 г., 82.2 млрд. лв. през 2013 г. и 83.6 млрд. лв. през 2014 г. Най-съществен принос за положителното развитие през 2011 г. и 2013 г. имаше свиването на нетния внос, който спадна със съответно 36.6% и 74.5% на годишна база.

През 2012 г. и 2014 г. най-съществена роля имаше вътрешното търсене, с реален годишен ръст от съответно 2.0% и 2.2%, подпомогнато и от по-високо бруто капиталобразуване. През 2015 и 2016 г. положителните тенденции се засилиха, като БВП отчете 3.6% и 3.9% реален годишен ръст до съответно 88.6 и 94.1 млрд. лв. по текущи цени, нетният внос се превърна в нетен износ, а вътрешното търсене продължи да се увеличава.

В унисон с цялостната конюнктура в Европа, реалният годишен ръст на БВП през 2017 г. се сви до 3.6%, но остана над средното за Европа от 2.4% (EU28), като самото БВП за годината достигна 98.6 млрд. лв. Най-съществен принос тази година имаше вътрешното търсене, което регистрира реален ръст от 6.2% до 76.5 млрд. лв. по текущи цени, но и брутно капиталобразуване нарасна с 14.3%. Нетният износ за годината се сви до 1.5 млрд. лв. по текущи цени и се превърна в нетен внос от 1.6 млрд. лв. по коригирани за инфлацията цени (нетен износ от 0.1 млрд. лв. по коригирани цени за 2016 г.), като самият износът отчете реален ръст от 8.6% до 65.4 млрд. лв. по текущи цени, а вносът нарасна със 13.8%.

Относно приноса и динамиката на основните икономически сектори, секторът на услугите, който формира 67.0% от брутната добавена стойност през 2016 г., регистрира реален ръст от 3.3% спрямо 2015 г., индустрията (28.3% от БДС) нарасна с 3.2%, а селското стопанство (4.7% от БДС) се увеличи с 5.3%. Към края на 2017 г. секторът на услугите (67.4% от БДС) нарасна с още 4.4% спрямо предходната година, индустрията (28.3% от БДС) – с 3.6%, докато селското стопанство (4.3% от БДС) се сви с 0.1%.

Към края на второто тримесечие на 2018 г. ръстът на БВП по предварителни данни се забави до 3.2% на годишна база. Брутно капиталобразуване нарасна с 6.3%, с толкова се повиши и крайното потребление, а нетният износ беше отрицателен, -1.3 млрд. лв. в резултат от това, че ръста на вноса (+5.8%) надвиши този на износа (+0.5%).

Водещ сектор в композицията на брутната добавена стойност към края на второто тримесечие на 2018 г. остава този на услугите с дял от 66.9% (+4.1% на годишна база). Делът на индустрията достига 29.9% (+0.4%), а земеделието представлява 3.6% от брутната добавена стойност (-2.1%) към края на тримесечието.

Инфлация

Под влияние основно на спада на международните цени на петрола и природния газ, инфлацията през 2016 г. в България продължи да се движи надолу, като към края на годината Хармонизирания индекс на потребителските цени отчете годишен спад от 0.5%, спрямо дефлация от 0.9% към края на 2015 г. Вследствие на значителният ръст на икономическата активност през 2017 г., тенденцията започна да се обръща и индексът отчете годишен ръст от 1.8%, което е първата инфлация от 2012 г. насам. Ръстът на цените продължи да се ускорява и през 2018 г., като достигна 3.5% на годишна база към края на август. Най-съществени покачвания отчетоха цените на ресторантските и хотелиерски услуги (12.2%), транспорта (6.2%) и комуналните услуги (3.9%), а спад инкасираха единствено цените на облеклата и обувките (-1.0%).

Заетост

Безработицата в следствие на финансовата криза (2008-2012) беше един от основните проблеми на световната икономика, като за България този проблем бе особено болезнен. От края на 2013 г., обаче, заетостта в страната постепенно започна да се подобрява, като според НСИ регистрираните безработни към края на 2017 г. намаляват с 11.9% на годишна база до 189.3 хил. души а безработицата спада с 1.1 п.п. до 5.6%, спрямо 7.3% средно за Европейския съюз (ЕС-28). Икономическата активност на населението и производителността на труда също се повишават. По данни на Евростат, към края на м. юли 2018 г. безработицата спада до 4.7% (-100 базисни точки спрямо края на 2017 г.) при 6.7% средно за Европейския съюз (ЕС-28).

Платежен баланс

Платежният баланс на страната показва и положителни тенденции, най-съществената от които е преминаването на текущата сметка към излишък, при милиардни дефицити в годините преди кризата. Текущата сметка за 2016 г. бе 1.1 млрд. евро, спрямо дефицит от 16.9 млн. евро за 2015 г., като ръстът бе най-вече благодарение на свиване на търговския дефицит. Излишъкът по текущата сметка продължи да расте, достигайки 2.3 млрд. евро към края на 2017 г., като това бе най-вече защото отрицателното салдо по статия първичен доход се сви с 1.9 млрд. евро до 0.5 млрд. евро, докато търговският дефицит пак се увеличи с 1.1 млрд. евро до 2.1 млрд. евро. Следва да се отбележи, че, въпреки по-големия търговския дефицит, износът на стоки за януари – декември 2017 г. бе 25.8 млрд. евро, което е с 2.7 млрд. евро повече спрямо същия период на 2016 г. Капиталовата сметка тенденциозно продължи да се свива от 1.4 млрд. евро за 2015 г. и 1.1 млрд. евро за 2016 г. до 0.5 млрд. евро за 2017 г, което е сравнимо с нивата през 2010г. - 2013г. Финансовата сметка се увеличи с 1.3 млрд. евро през 2016 г. и с още 1.7 млрд. евро през 2017 г. до излишък от 2.3 млрд. евро, при което дефицитът по общия баланс за 2016 г. намаля с 262.3 млн. евро до 3.5 млрд. евро, а балансът към декември 2017 г. излезе на излишък от 98.9 млн. евро. Преките чуждестранни инвестиции в България продължиха да се свиват, спадайки с -12.0% на годишна база до 950.1млн. евро към края на 2017 г.

Към юли на 2018г. текущата сметка отчете излишък от 2.1 млрд. евро, 15.0% по-малко спрямо съответния период на 2017 г., като резкия спад е най-вече зароди нарастващия търговски дефицит, който достигна 2.4 млрд. евро, +244.6% на годишна база, в следствие на което нетният търговският баланс на стоки и услуги спадна с 68.0% на годишна база до 698.8 млн. евро. Капиталовата сметка завърши периода на излишък от 512.4 млн. евро, което е с 24.9% повече спрямо година по-рано. Потоците във финансовата сметка отчетоха годишен спад от 5,8% до положително салдо от 2.9 млрд. евро.**Публични финанси**

Фискалната дисциплина на българските правителства е една от най-положителните характеристики на икономиката на страната. За периода 2009-2013 г. България е една от малкото страни, които успеха да свият бюджетния си дефицит под 5% през 2009 г. и да го поддържат под 3% през следващите години. През 2014 г. това се промени, като страната приключи годината на дефицит от 3.7% от БВП. Към 2015 г. дефицитът по консолидираната фискална програма възлезе на 2.5 млрд. лв. (2.8% от БВП), но към

2016 г. бюджетът излезе на излишък от 1.5 млрд. лв., формиращ се от дефицит по националния бюджет в размер на 0.7 млрд. лв. и излишък по европейските средства в размер на 2.2 млрд. лв. Следва да се отбележи, че това е първият бюджетен излишък за държавата от 2008 г. насам. Консолидираната фискална програма завършва 2017 г. на излишък от 845.2 млн. лв. (0.9% от БВП), формиращ се от излишък по националния бюджет в размер на 309.1 млн. лв. и излишък по европейските средства в размер на 536,1 млн. лева. Положителните резултати се дължат както на по-високи приходи, най-вече заради по-ефективно събиране на данъци, така и на по-ниска разходна част, главно вследствие на отлагане на разходи по държавни проекти, съфинансирани от ЕС.

От началото на 2018 г. бюджетът отчита излишъци, като излишъкът към края на юли е 2015.5 млн. лв. Приходите на хазната нарастват с 10.6% до 22.5 млрд. лв. (59.0% от запланиваните за годината), докато разходите нарастват с 11.0% за същия период, достигайки 52.2% от годишния разчет. На база на предварителни данни и оценки, Министерството на финансите очаква салдото по консолидираната фискална програма към август да достигне 2 468.3 млн. лв. (2.4 % от прогнозния БВП).

Задлъжнялост

Към края на юли 2018 г. общият държавен дълг (вкл. и държавно-гарантирания дълг) се равнява на 2957.8 млн. евро, което представлява спад от 14.5% спрямо края на 2017 г., като България продължава да се отличава с „похвално“ ниски нива на доходност.. През юни 2016 г. правителството пласира 7- и 12-годишни еврооблигации за общо почти 2 млрд. евро с доходности от съответно 2.156% и 3.179%, а през юни 2017 г. министерството на финансите пусна в обръщение 85 млн. лв. 10.5-годишни държавни ценни книжа при рекордно ниска среднопретеглена доходност от 1.63%. До края на 2017 г. положителните тенденции продължават, като държавата погаси 1.0 млрд. евро еврооблигации, в следствие на което общият държавен дълг намаля до 13.0 млрд. евро или 25.8% от БВП. Следва да се отбележи, че България продължава да е трета по съотношение дълг към БВП в ЕС, след Естония и Люксембург. Актуализираната средносрочна бюджетна прогноза за 2018-2021г. предвижда държавният дълг да се движи в диапазона от 23.3-19.4% от БВП, като в номинална стойност да се стабилизира в границите 24.4 - 24.2 млрд. лв. годишно.

7.2. Пазарът за недвижими имоти в България

В унисон с позитивните макроикономически тенденции в страната, Българският пазар на недвижими имоти се върна към ръст през 2017 г. Съществен за подема в сектора бе ускореният ръст на БВП, който доведе до повишаване на търсенето на недвижимо имущество във всички сегменти на пазара. Ключови са и текущият нулев основен лихвен процент в страната и ниската цена на кредитния ресурс, които правят недвижимите имоти по-достъпни и повишават търсенето, и цените им. Възможността за реализиране на печалба от растящите цени повиши строителната активност и върна строителните и инвестиционните компании на пазара.

Индекси на строителната продукция:

	2017г.						2018г.						
	VII	VIII	IX	X	XI	XII	I	II	III	IV	V	VI	VII

Строителство – общо	88.8	89.7	89.7	91.6	93.0	91.3	102.8	88.8	87.0	87.6	87.9	87.5	88.8
Сградно строителство	94.1	95.2	96.1	97.4	98.9	101.2	116.7	96.9	94.3	94.5	94.3	93.9	94.4
Гражданско/ инженерно строителство	82.7	83.5	82.6	85.2	86.4	80.2	87.2	79.9	79.0	79.8	80.7	80.4	82.6

Източник: НСИ

Според сезонно изгладените данни на НСИ месечният индекс на строителната продукция в страната е отчел годишен ръст в 9 от последните 12 месеца. Януари 2018 г. подкрепя позитивната тенденция, като измерителят нараства с една трета спрямо същия месец на предходната година. Показателно в случая е, че през февруари индикаторът надскача 100 пункта за първи път от базовата 2015 г, като при сградното строителство базовата година е задмината още през декември на 2017 г. От март 2018 г. се наблюдава известен спад на годишна база, като индексът остана под 90 пункта и в началото на третото тримесечие. Календарно изгладените данни на НСИ отчитат увеличение от 0.9% на строителната продукция през юли 2018 г. в сравнение със същия месец на 2017 г..

Разрешителните за строителство също индикират, че като цяло пазарът е в подем. През 2017 г. одобрение за изграждане получават общо 11 149 сгради, което е с 16.5% повече от година по-рано³. От тях, проектите за жилищни сгради са 5 562, което представлява 23% ръст спрямо 2017 г., административни сгради са 127, което е с 22% по-малко на годишна база., а проектите с друго предназначение са 5 460 или със 17% повече от предходната година. Освен повече като брой, разрешителни получават и по-големи като площ проекти. Общата разгъната площ на одобрените за строителство сгради през 2017 г. нараства с една пета на годишна база. През първата половина на 2018 г. броят на издадените разрешителни се понижава с 24% спрямо предходната година, но въпреки значителния спад в броя, общата разгърната площ се свива с едва 2.5%.

Според функционалното им предназначение недвижимите имоти могат да бъдат класифицирани в пет основни категории: сгради с жилищно предназначение, офис сгради, търговски площи, индустриални имоти и земеделски земи.

Индустриални имоти

По данни на Colliers International, предлагането на индустриални имоти в София към края на юни 2018 г. се равнява на 915 хил. кв. м⁴, а новопостроените площи през годината се очаква да достигат 46 000 кв.м⁵. Незаетите площи спадат на годишна база до 6% спрямо 7% година по-рано. По-високо остава търсенето на обектите от по-горен клас, които са и причината за понижаването на незаетите площи през 2018 г. Според проучване на Colliers, наемите през 2018 г. са средно 4.7 евро/кв.м за площите от клас А и 2.7 евро/кв. м за площи от клас Б. Сумата за високия клас индустриални имоти нараства с 4.4% спрямо 2017 г., докато за по-ниския клас наемите се запазват непроменени. Анализаторите предвиждат наемите през 2018 г. да останат стабилни.

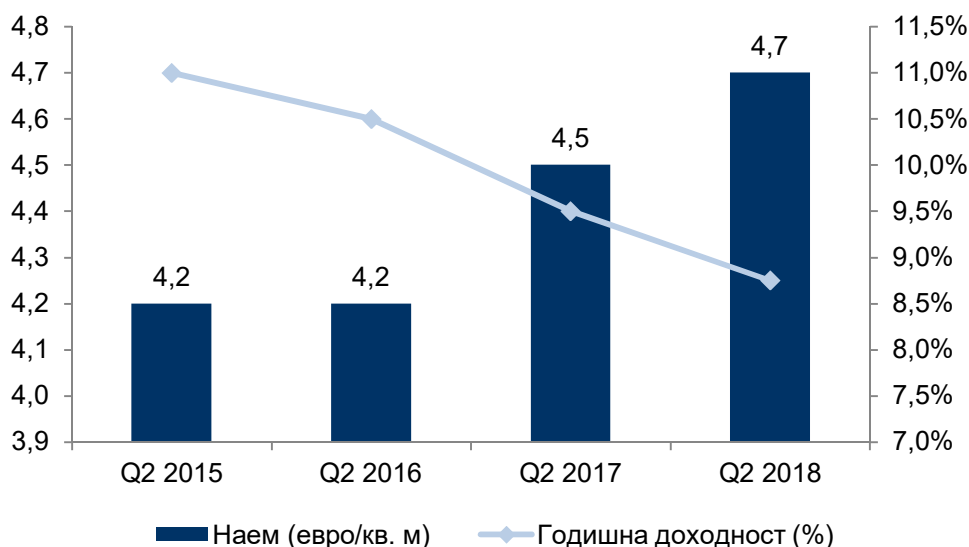
³ Издадени разрешителни за строеж на нови сгради, НСИ;

⁴ Industrial Market Overview Sofia H1 2018, Colliers;

⁵ Bulgaria Industrial Real Estate Market 2017, Colliers;

От Forton изчисляват, че годишната доходност на индустриалните имоти достига 8.8% към средата на 2018 г., което представлява спад от 0.75 процентни пункта спрямо същия период на 2017 г.⁶ Предвид очакваната стабилност при наемите и вероятността за повишаване на цените на индустриалните доходността може да продължи да спада.

Наем и доходност на индустриални площи клас А:



Източник: Forton

Голямата част от заетите индустриални имоти извън София са съсредоточени в леката промишленост и автомобилния сегмент. Международни производители, който разрастват дейността си чрез аутсорсинг или офшоринг, са основна движеща сила за този тип търсене. Поради липсата на подходящи пространства, отговарящи на специфичните им изискванията, този тип компании търсят предимно изграждане на персонализирани обекти в добре развити индустриални зони или на стратегически локации в рамките на града.

През 2017 г. беше завършен третият завод на японския производител на авточасти Yazaki в Димитровград⁷, а в същия сектор трето предприятие на Kostal отвори врати в Пазарджик⁸. Според Colliers, именно производството на части за автомобили ще е една от движещите сили за търсенето на индустриални имоти. Примери, индикиращи това са, че Odelo Farba обяви, че ще издигне нов завод с големина 21 хил. кв. м. на обща стойност 37 млн. евро, а ВНТС ще дострои още 4 340 кв. м. производствени площ и 1 370 кв. м. складове⁹. Други компании също инвестират в индустриални имоти и производствен капацитет. Такава примерно е белгийската технологична компания Melexis, която ще инвестира 17 млн. евро в удвояване на завода си в София до 15 хил. кв. м.¹⁰ Проучване на PwC показва, че компаниите в сектора са собственици на около 74% от индустриалните площи, които използват¹¹.

⁶ Industrial Market Snapshot Bulgaria Q2 2018, Forton;

⁷ "Язаки отвори трети завод в България", Капитал;

⁸ „Германската Kostal откри завод за авточасти в Пазарджик след Смолян“, Капитал;

⁹ "Турската Farba инвестира 37 млн. евро в завод за авточасти край Пловдив", Капитал;

¹⁰ "Мелексис" започва разширение с инвестиция за 17 млн. Евро, Капитал;

¹¹ Industrial Market Overview Sofia 2017, Colliers;

Други големи наематели са логистичните компании. Най-мощните логистични проекти в София са в периферните селища около града или близо до Околовръстното шосе, поради наличието на големи незастроени парцели и по-ниските цени на земята. Засилена активност има при мащабния проект "Индуриален Парк Гара Елин Пелин", първата фаза от който включва 4 логистични складови сгради, всяка с РЗП близо 11 000 кв. м.. Сгради № 1 и № 2 вече са въведени в експлоатация, а № 3 и № 4 се очакват да бъдат завършени в края на юни и септември 2018 г.

Важна тенденция е, че индустриално-логистичните зони във вътрешността на столицата и в Пловдив се превръщат в жилищни и бизнес райони. Пример за това е НПЗ "Хладилника-Витоша", където през 2017 г. бяха продадени няколко индустриални имота, а наемателите им трябваше спешно да си търсят нови складове.

Сред добре развиващите се по-нови проекти в София е "Търговски Център Европа" (ТЦЕ) на бул. "Искърско шосе", който се утвърди като бизнес локация за качествени логистични (складови) и търговски площи, и офиси. Всички логистични площи в Sofia Airport Center (SAC) към началото на 2018 г. са отдадени под наем. Основните наематели са компании, чийто бизнеси са във високотехнологичната сфера, леки производства, асемблиране и дистрибуция на международни брандове. Нови сгради се изграждат и в логистичната база на "Транскапитал" на бул. "Ботевградско шосе", както и на други точки в София.

В процес на разширение е и "М Парк" на ул. "Илиянско шосе", чийто собственик получи разрешение за строеж на административна сграда със складова база в края на 2017 г. Обектът вече се строи и ще бъде с 4786 кв.м. РЗП, които новата сграда ще се състои от административно тяло с офиси на 3 етаж, ресторант и складови площи.

Северозападната част на Софийското поле се оформя като една от най-активните по отношение на позиционирането на нови фабрики и логистични центрове. Ключовият проект там е държавната "Икономическа зона София-Божурище", в която действат няколко производствени бази – на "Бер-Хелла Термоконтрол" (електроника за автомобилни климатици), на "Клаймат" (дъщерно дружество на "Уолтопия"), "Ацом" (комуникационно оборудване), "Волаком" (системи за отблъскване на птици от летища) и "Неона" (индустриални лазери). Най-големият обект там е на датската компания за мебели "Юск", която изгражда регионален дистрибуционен център.

Посочените примери индикират, че е налице тенденция за нарастване на интереса към индустриалните и логистичните зони в България, като сред основните предпоставки за това са стратегическото географско местоположението на страната, наличието на подходяща работна ръка и ценово предимство. Според Forton, към края на второто тримесечие на 2018 г. в процес на изграждане в България са 250.4 хил. кв. м. индустриални и логистични площи, като към същия период под наем са отдадени 42 хил. кв. м.

Като ключов фактор следва да се отбележи факта, че конкретно при логистичните съоръжения има недостиг, като незаетите площи при тях са едва 2% от общото предлагане. Съществени предпоставки за по-високото търсене на логистични площи са развитието на електронната търговия, напредъкът на технологиите и редица други

циклични, и структурни фактори, които променят веригата на доставки на бизнесите. Ако глобалната електронната търговия продължи да расте със същите темпове, годишният ѝ оборотът през 2020 г. ще е 5.4 трилиона долара, което би имало значителен позитивен ефект върху логистичната индустрия и върху търсенето на складови площи и логистични услуги. Съществено внимание следва да се обърне и на факта, че, благодарение на гиганти в бранша, като Amazon и Alibaba, по-малките компании също биват все по-въвлечени в световния стокообмен, което също изисква допълнително логистично обслужване.

Сгради с жилищно предназначение

Над 85% от населението на България живее в собствени жилища, което позиционира страната ни сред фаворитите в това отношение в Европа и региона. Предвид това, пазарът на жилищни недвижими имоти е един от най-развитите и има огромен дял в местния сектор. Търсенето и предлагането на жилища е допълнително подсилено и от ускорително увеличаващата се урбанизация в страната.

Голяма част от предлаганите жилищни имоти не отговарят на търсенето на клиентите, които напоследък са все по-взискателни към околната среда и инфраструктурата, озеленяването, възможностите за лесно паркиране, ефективното използване и усвояване на пространства, качеството на изпълнението, и реномето на инвеститорите. Голяма част от предлагането е на жилища, строени в периода 1970 – 1980 г, търсенето за които постепенно намалява, а хората готови да закупят нов дом предпочитат новоизградени, с по-модерни материали и способности, жилища.

Търсенето на имоти от среден и по-висок клас продължава да е водещо в столицата, при цени вариращи в диапазона 1 300 – 1 600 евро / кв. м¹². Интересът през 2018 г. е бил основно към жилища с една спалня, сделките с които нарастват с 36% на годишна база, докато продажбите на жилищата с две спални се повишават с 27% спрямо предходната година. Незаетите жилищни единици се запазват стабилни на ниво от 7% в рамките на годината. Жилищата в процес на изграждане към средата на 2018г. са били 2 900.

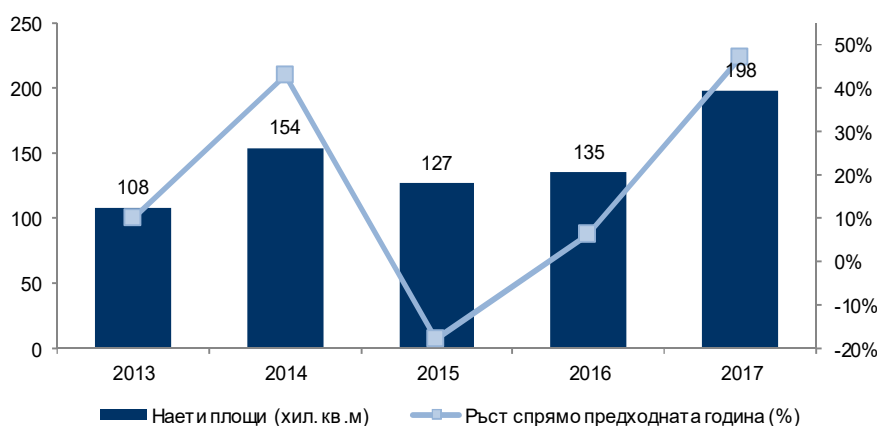
Офис сгради

Търсенето на офис сградите също расте изключително динамично, подтикнато най-вече от бурно развиващият се ИТ сектор и растящите ВРО и аутсорсинг услуги. Повечето дружества търсят обекти и в други големи градове в страната, като Пловдив, Бургас и Варна. . Анализ на Фортон показва, че под наем са били отдадени 30 716 кв. м. офисни площи през второто тримесечие на 2018 г.¹³ През 2017 наематели са се настанили на общо 198 348 кв. м., което е с 46% повече спрямо 2016 г. и абсолютен рекорд за българския пазар. Общата площ на клас А и Б офиси в София към средата на 2018 г. е 1 766 033 кв.м.

Обем на новонаетите офис площи по години

¹² Residential Market Overview Sofia 2017. Colliers;

¹³ Office Market Snapshot Q1 2018, Forton;



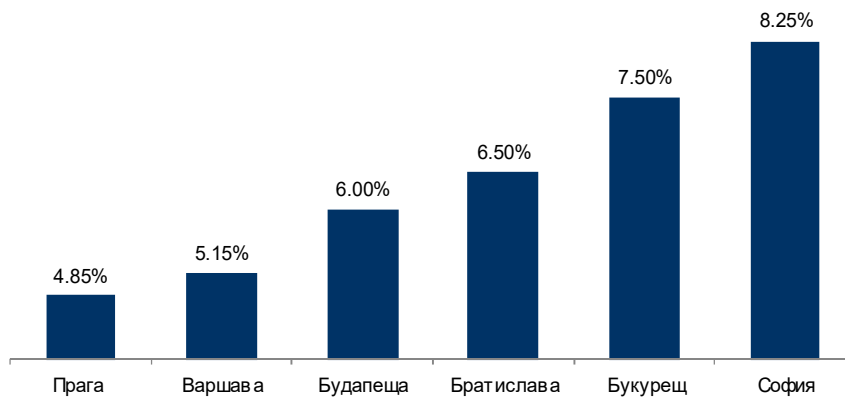
Източник: Forton

Данните на Фортон показват, че към края на второто тримесечие на 2018 г. в процес на изграждане са нови 333 302 кв.м. офиси, които трябва да бъдат готови до края на 2021 г. Фортон очакват уравновесяване на пазара в средносрочен период, като до тогава търсенето да продължава да има превес над предлагането. Очаква се да бъдат завършени 166 000 кв. м. офис площи до края 2018 г.

Свободните площи при по-високия клас сгради към средата на 2018 г. е 9.0%, леко повишение спрямо същия период на 2017 г., докато незаетото пространство при имотите от клас Б се равнява на 9.6%. Според Forton, заетостта в най-търсените обекти, намиращите се на най-добрите и лесно достъпни локации, е близка до 100%. Месечните наемите в сегмент клас А за София отбелязват ръст през първото тримесечие на 2018 г. до средно 14 евро / кв. м., докато за Пловдив остават непроменени на около 8.00 евро / кв. м. Според Colliers, столицата предлага най-голямата доходност от инвестиции в офис сгради в Източна Европа, като към края на 2017 г. тя се равнява на средно 8.25% годишно¹⁴. В това отношение местните офиси изпреварват дори и тези в Букурещ, където въпросният показател достига 7.50%. Разликата спрямо доходностите в другите столици от региона индикира подцененост и потенциал за ръст на цените на офис площите в страната.

Доходност от инвестиции в офис сгради

¹⁴ CEE Outlook 2018, Colliers International



Източник: Colliers

Очакванията на Фортон са, че клас А офис сградите да движат пазара през 2018 г. Очакванията са, че доходността ще намалее леко, заради потенциалното покачване на цените, но това ще бъде частично неутрализирано от растящите наеми и заемането на свободните площи.

Търговски площи

Повишаващият се разполагаем доход на населението води до покачване на приходите на търговците на дребно, което прави площите на търговски улици и търговски центрове в по-големите градове по-привлекателни. Имотите с подобно предназначение в България са били близо 736 860 кв. м.¹⁵ през втората половина на 2017 г., като се очакват да нараснат до 813 000 кв. м. към края на текущата година¹⁶.

Според Фортон, водещите наематели на модерни търговски площи са модните, спортните и козметичните магазини. Веригите за търговия с бързооборотни стоки също се активизираха през 2017 г., като Billa разшири мрежата си, наемайки площи в два софийски мола – Mall of Sofia и Paradise Center. Заетостта на търговските центрове в столицата е 88%. Свободните търговски площи в София през второто тримесечие на 2018 г. намаляват до 12%. Според Colliers, в столицата на хиляда души се падат средно по 316 кв. м. площ търговски центрове, като постепенно се приближава до средните стойности за по-развитите столици.¹⁷

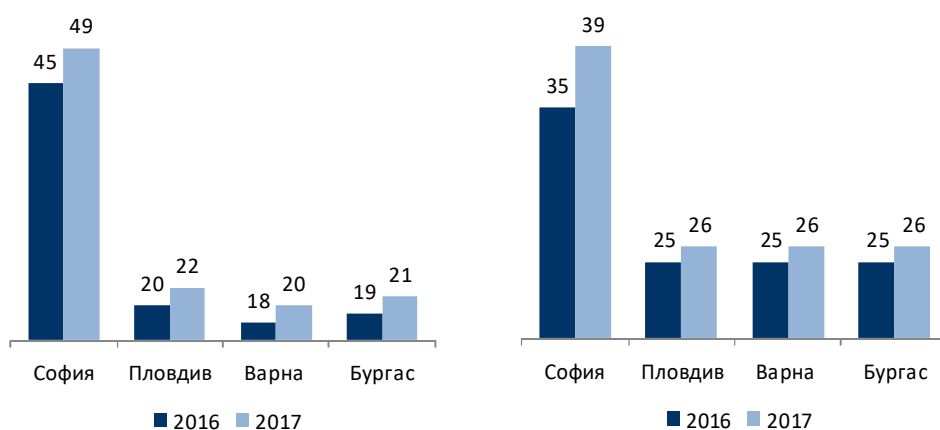
По-високата конкуренция подтиква търговските центрове да разнообразяват наемателите си. Съществена тенденция е и че характерните за в момента консолидиране на фрагментирани имоти и реновиране на обществената инфраструктура водят до възстановяване на интереса към площите на търговски улици. Според Colliers, ръст на наемните нива по търговските улици в София през 2017 е бил 9% спрямо 2016 г. и 96% спрямо дъното от 2012 г. Същевременно, годишният ръст на наемните нива в молвете до средата на 2018 г. е 2.6%, като поскъпване се наблюдава и в другите големи градове.

Наем евро/кв.м на търговски улици (вляво) и търговски центрове (вдясно)

¹⁵ Retail Market Overview Bulgaria H2 2017, Colliers;

¹⁶ Retail Market Snapshot Q4 2017, Forton;

¹⁷ Retail Market Overview Bulgaria H1 2018, Colliers;



Източник: Colliers

Подобно на ситуацията в останалата част на Централна и Източна Европа, столицата е най-богатият град сред областните центрове, поради което търговските вериги се стремят да си осигурят магазини първо в София и едва след това в другите големи градове. Към момента търговците в столицата продължават да се чувстват до известна степен сигурни и да генерират постоянни приходи. Според календарно изгладените данни на НСИ, оборотът в търговията на дребно през юли 2018 г. бележи ръст от 4.9% спрямо същия месец на предходната година.¹⁸

Земеделски земи

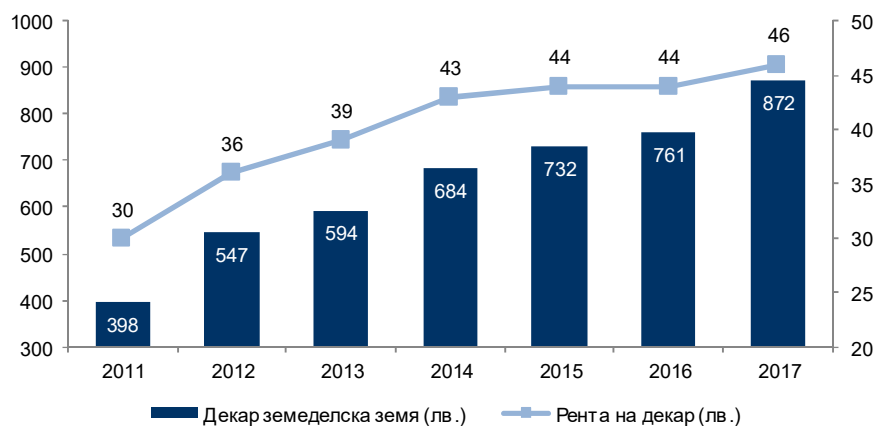
Според данни на НСИ¹⁹, цената на земеделската земя се е покачвала със средногодишен ръст от 14% за периода 2011 г. – 2017 г., докато ръстът при рентата е бил 7.4%. Най-търсени са парцелите в Североизточния район на България, където средната стойност на декар е най-висока - 1 401 лв. за 2017 г., а най-ниска е стойността в Югозападна България - 406 лв. за 2017 г. Следва да се отбележи, че статистиката взема предвид данъчната оценка на имотите, а реалната пазарна цена вероятно надвишава отчетената. Сигнал за забавяне идва от броя на сделките, отчетен от НСИ. През 2017 г. са сключени 11.1 хил. сделки, 33.5% по-малко на годишна база, а продадените декари остават на нивото от 2016 г. – 175 хил.²⁰

Средна цена и рента на декар земеделска земя

¹⁸ Индекси на продажбите на дребно - (по съпоставими цени), НСИ;

¹⁹ Цени на земеделската земя и арендата в селското стопанство в Република България, НСИ;

²⁰ Сключени сделки за покупка на земеделска земя, НСИ;



Източник: НСИ

Сред причините за поскъпването на земеделската земя през последните години са субсидиите за земеделие, отпуснати от Европейския съюз. Въпросните средства се изплащат на декар, което стимулира собствениците да закупуват земя, вместо да покачват добива от единица площ. Промените в Общата селскостопанска политика на ЕС след 2020 г. ще имат отзвук в цената на земеделската земя. Пазарът също така се движи към окрупняване и създаване на по-големи стопанства, които позволяват по-ефективното производство. Консолидацията ще повиши търсенето в районите с най-активно развиващо се земеделие, където е възможно и цената на декар да нарасне.

7.3. Влияние на изключителни фактори върху дейността и пазарите на Дружеството

Към датата на Проспекта дейността на Дружеството и пазарите, на които то работи, не са били повлияни от извънредни фактори.

7.4. Зависимост от патенти, лицензи, договори или производствени процеси

Към датата на настоящия Проспект дейността на Дружеството не е в зависимост от патенти, индустриални, търговски или финансови договори, или от производствени процеси. Дружеството извършва дейност като такова със специална инвестиционна цел въз основа на получен от Комисията за финансов надзор (КФН) лиценз, по силата на решение № 992-ДСИЦ от 28.12.2015 г.

С оглед на факта, че дейността на Дружеството включва инвестиции в недвижими имоти, в т.ч. изграждане и въвеждане в експлоатация на такива, следва да се има предвид че реализацията на проектите ще зависи от получаването на съответните разрешителни и удостоверения за строеж, въвеждане в експлоатация, и други подобни. Обслужващите дружества или техните подизпълнители, изпълняващи строителни и монтаж-ремонтни дейности, трябва да са вписани в Централния професионален регистър на строителя съгласно чл. 3, ал. 2 на Закона за камарата на строителите. Предвид огромния избор на потенциални обслужващи дружества, зависимостта на Емитента от обслужващите му дружества и техните подизпълнители, и от договорите му с тях, не може да бъде определена като значителна. За повече информация относно по-съществените договори на Дружеството, включително и за

договореностите му с обслужващото му дружество, вижте точка "Съществени договори", "Данни за банката-депозитар" и "Данни за обслужващото дружество".

8. ОПЕРАТИВЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД

8.1. Резултати от дейността

Съгласно изготвените по МСФО одитирани годишни финансови отчети на Дружеството към 31.12.2015 г., 31.12.2016 г. и 31.12.2017 г., и неодитираните му междинни финансови отчети към 30.06.2017 г. и 30.06.2018 г., резултатите от дейността му са, както следва:

ОПР за периода 31.12.2015 – 31.12.2017 г. и за първото полугодие на 2017 г. и 2018 г.

(хил.лв.)	2015г.	2016г.	2017г.	30.06.2017	30.06.2018
Приходи от основна дейност	0	0	0	0	0
Административни разходи	(24)	(51)	(38)	(21)	(18)
Финансови приходи	0	26	30	35	0
Финансови разходи	0	(3)	(3)	(1)	(3)
Резултат преди данъци	(24)	(28)	(11)	13	(21)
Корпоративен данък	0	0	(5)	0	0
Всеобхватен доход за периода	(24)	(28)	(16)	13	(21)

Източник: Годишни одитирани финансови отчети на "БГД Индустриален Фонд за Недвижими Имоти" АД СИЦ за 2015 г., 2016 г. и 2017 г., междинни неодитирани финансови отчети на "БГД Индустриален Фонд за Недвижими Имоти" АД СИЦ за второ тримесечие на 2017 г. и 2018 г.

Към датата на Проспекта Дружеството няма приходи от основна дейност. Дружеството е имало финансови приходи от лихви през 2016 г. и 2017 г. в резултат на трансакции допълнителна информация за които може да бъде намерена в раздел "Трансакции между свързани лица". Въпросните приходи към 30 юни 2017 г. са 35 хил. лв., а към края на 2017 г. и 2016 г. са съответно 30 хил. лв. и 26 хил. лв.

Оперативните разходи също са пренебрежими и представляват разходи за възнаграждения и за външни услуги, които към 30 юни 2018 г. са съответно 4 хил. лв. и 14 хил. лв, спрямо 5 хил. лв. и 16 хил. лв. към 30 юни 2017 г. Разходи за възнаграждения и за външни услуги към края на 2017 г. са съответно 9 хил. лв. и 29 хил. лв, а към края на 2016 г. са 13 хил. лв. и 38 хил. лв. За допълнителна информация относно структурата на въпросните разходите вижте следващата таблица:

Административни разходи

(хил. лв.)	2015	2016	2017	30.6.2017	30.6.2018
Наем	-	7	11	5	2
Обслужващо дружество	-	4	2	2	2
Юридически	-	8	-	-	-

Финансов одит	1		3	3	-
Консултантски и други такси (КФН, ЦД, БФБ, ТР)	23	18	12	6	10
Разходи за реклама		2			
Разходи за амортизации			1		
Разходи за заплати	-	11	7	5	3
Разходи за осигуровки	-	1	2	-	1

Източник: "БГД Индуриален Фонд за Недвижими Имоти" АД СИЦ.

Финансовите разходи през разглежданите отчетни периоди са курсови разлики, с изключение на начислени към 30 юни 2018 г. 1 хил. лв. други финансови разходи. През 2017 г. са начислени и 5 хил. лв. корпоративен данък върху финансовите приходи през годината. Предвид липсата на допълнителна динамика, Емитентът оперира на загуба от 21 хил. лв. към 30 юни 2018 г., спрямо печалба от 13 хил. лв. към края на юни 2016 г., а загубата за 2017 г. е 16 хил. лв., при загуба от 28 хил. лв. за 2016 г.

8.2. Капиталови разходи и ресурси, парични потоци и задлъжнялост

Съгласно одитираните му годишни и неодитираните му междини финансови отчети активите, пасивите и собственият капитал на Дружеството се развиват както следва:

Баланс за 31.12.2015 – 31.12.2017 г. и към 30.06.2018 г.

(хил.лв.)	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	30.06.2018
<i>Парични средства и еквиваленти</i>	500	602	637	558
<i>Вземания</i>	0	2	0	1
Общо текущи активи	500	604	637	559
Дълготрайни нематериални активи	0	4	3	3
Общо активи	500	608	640	562
Регистриран капитал	500	650	650	650
Текущ финансов резултат	(24)	(28)	(16)	(21)
Натрупана печалба/загуба	0	(24)	(52)	(68)
Собствен капитал	476	598	582	561
Търговски задължения	24	0	2	1
Задължения към свързани лица	0	10	51	0
Данъчни задължения	0	0	5	0
Общо пасиви	24	10	58	1
Общо собствен капитал и пасиви	500	608	640	562

Източник: Годишни одитирани финансови отчети на "БПД Индустириален Фонд за Недвижими Имоти" АДСИЦ за 2015 г., 2016 г. и 2017 г., както и междинни неодитирани финансови отчети на "БПД Индустириален Фонд за Недвижими Имоти" АДСИЦ за второ тримесечие на 2017 г. и 2018 г

Общите активи на Дружеството към 30 юни 2018 г. са 562 хил. лв., от които 558 хил. лв. парични средства, 1 хил. лв. текущи вземания и 3 хил. лв. уебсайт на Дружеството, осчетоводен като дълготраен нематериален актив с цена на придобиване 4 хил. лв. и амортизационен период 5 години.

След като са изплатени дължимите към края на 2017 г. 51 хил. лв. задължения към свързани лица и 5 хил. лв. данъчни задължения, общите пасиви на Емитента към 30 юни 2018 г. намаляват до 1 хил. лв., които представляват гарантирани търговски задължения по доставки. Собственият капитал на Дружеството към 30.06.2018 г. възлиза на 561 хил. лв., включващ 21 хил. лв. текуща и 68 хил. лв. акумулирана историческа загуба.

Увеличаването на капитала и сделките със свързани лица са основните причини и за динамиката в паричните потоци:

ОПП за 31.12.2015 – 31.12.2017 г. и за първото полугодие на 2017 г. и 2018 г.

<i>(хил.лв.)</i>	2015 г.	2016 г.	2017 г.	30.06.2017	30.06.2018
Постъпления от клиенти	0	0	0	0	0
Плащания на доставчици и за други външни услуги	0	-67	-33	-16	-17
Плащания на персонала и на осигурителните институции	0	-11	-10	-4	-3
Платени банкови такси и комисионни	0	0	0	0	-1
Платени данъци върху дохода	0	0	0	1	-5
Други постъпления/плащания	0	4	-1	0	-4
Нетни постъпления от основна дейност	0	-74	-44	-19	-30
Предоставени заеми	0	-577	-589	-589	0
Получена главница по отпуснати заеми	0	577	589	10	0
Получени лихви по предоставени заеми	0	26	30	0	0
Нетни постъпления от инвестиционна дейност	0	26	30	-579	0
Получени/изплатени заеми	0	0	49	0	-49
Учредителен капитал/Увеличение на капитала	500	150	0	0	0
Нетни постъпления от финансова дейност	500	150	49	0	-49
Нетна промяна в парите и паричните еквиваленти	500	102	35	-598	-79

Пари и парични еквиваленти към началото на периода	0	500	602	602	637
Пари и парични еквиваленти към края на периода	500	602	637	4	558

Източник: Годишни одитирани финансови отчети на "БПД Индустириален Фонд за Недвижими Имоти" АДСИЦ за 2015 г., 2016 г. и 2017 г., както и междинни неодитирани финансови отчети на "БПД Индустириален Фонд за Недвижими Имоти" АДСИЦ за второ тримесечие на 2017 г. и 2018 г

Предвид това, че Дружеството не е осъществявало активна дейност, нетните му парични постъпления от основната дейност са отрицателни, възлизащи на 30 хил. лв. към 30 юни 2018 г. и 19 хил. лв. за съответния период на 2017 г. Изходящият поток за цялата 2017 г. е бил 44 хил. лв., а за 2016 г. - 74 хил. лв. Съобразно гореописаните оперативни разходи, консистентно по-високи са били плащанията към доставчици и за други външни услуги, както и плащанията за персонал, които са били съответно 17 хил. лв. и 3 хил. лв. към 30 юни 2018 г. и 16 хил. лв. и 4 хил. лв. за съответния период на 2017 г. Нетните постъпления от инвестиционна и финансова дейност се дължат на гореописаните увеличения на капитала и трансакции със свързани лица. Наличните пари и паричните еквиваленти в Дружеството към 30 юни 2018 г. са 558 хил. лв.

Емитентът не е предприемал съществени капиталови разходи. За повече информация относно заплануваните бъдещи капиталови разходи при успешно осъществяване на настоящото предлагане и последващо упражняване на вариантите вижте "Корпоративна стратегия и и планирано развитие на дружеството".

8.3. Ключови фактори, повлияли върху резултатите и финансовото състояние

Ключово събитие, оказало съществено неблагоприятно влияние върху резултатите и финансовото състояние на Емитента, е неуспешният му опит да привлече публичен ресурс през 2016 г. В резултат на това, Дружеството не успява да осъществи инвестиционните си намерения и е продадено, което измени визията за развитието му, стратегията и инвестиционните му цели. Сделката за продажба на Дружеството на БПД е била за 100% от капитала на Емитента срещу 651 690.00 лв.

Очакваме в бъдеще дейността на Дружеството да се влияе от стандартните ключови фактори за сектора, като: макроикономическите условия в страната и международната конюнктура; възприетият режим на данъчно облагане; конкурентната среда; лихвените равнища; динамиката на пазарните цени; сезонността и цикличността, типични за подобни бизнеси, и др.

Последната одитирана финансова информация е към 31.12.2017 г., а последната финансова информация, представена в Проспекта, е от междинния финансов отчет на Дружеството към 30.06.2018 г.

След края на последния финансов период, за който е публикувана междинна финансова информация не са настъпили събития, които да са оказали влияние върху финансовата или търговска позиция на Емитента,.

8.4. Правни и арбитражни производства

Не са налице държавни, правни или арбитражни производства (включително всякакви такива висящи производства или опасност за такива, за които емитентът е осведомен), по време на периода, обхващащ предишните 12 месеца, както и към настоящия момент, които могат или са могли да имат значителни последици през близкото минало или сега за емитента и/или за финансовото състояние или рентабилност на Групата.

9. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСТА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИ

Дружеството има лиценз да извършва дейност като дружество със специална инвестиционна цел № 992-ДСИЦ от 28.12.2015 г. и като такова според нормативната уредба няма право и не е извършвало научноизследователска или развойна дейност.

Емитентът няма патенти, но прекият му собственик „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс“ ООД е иницирал процес по изграждане на корпоративна идентичност и патентоване на марката БПД през 2017 г., който се очаква да приключи до края на 2018 г. Подадена е заявка за марка в Патентно ведомство е с вх. № 148518 (вх. № 70083792 от 05.12.2017 на Патентно ведомство), като към настоящия момент марката е запазена, но все още не е регистрирана. Възможно е в бъдеще Дружеството да се присъедини към ползвателите на вече регистрираната марка, като за целта ще следва да получи официалното разрешение на Патентното ведомство.

10. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШЕ РЪКОВОДСТВО

Съгласно изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел Дружеството има едностепенна система на управление. Органите на Дружеството са Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите. Съветът на директорите на дружеството се състои от три физически лица, едно от които е независим член по смисъла на чл. 116а, ал. 2 от ЗППЦК.

10.1. Членове на Съвета на директорите

Настоящият състав на членовете е с 5 годишен мандат до 03.06.2023 г.

Служебният адрес на всички членове на Съвета на директорите е: гр. София, 1407, район Лозенец, ул. Филип Кутев №137, бл. 1, ет. 2.

Павел Петров Бандилов – Изпълнителен директор

Данни за извършвана извън Емитента дейност:

Не участва като неограничено отговорен съдружник в дружества през последните 5 години.

Няма участие в дружества като съдружник през последните 5 години.

Не участва в управлението на дружества като прокурист през последните 5 години.

Управляващ/член е на управителен/надзорен орган през последните 5 години в: Кооперация Е-БАНККООП – Председател и Член на Управителния съвет от 07.11.2011 г. до настоящия момент.

Образование и относим професионален опит:

Образование: Магистър, АУ Пловдив; Бакалавър Стопанска икономика и Магистър Финансов Мениджмънт, ПУ Паисий Хилендарски. Завършил е програма за утвърдени професионалисти UnBound Pro.

Относим професионален опит:

2000 г. -2002 г., ИП Популярна каса – 95 - Фронт офис, Бек офис;

2002 г. -2012 г., ИП Елана Трейдинг АД - Финансов анализатор;

2012 г. - 2016 г., УниКредит Булбанк АД - Специалист продажби, Консултант индивидуално банкиране, Консултант индивидуални клиенти, Консултант развитие на индивидуални клиенти;

2016 г. - 2017 г., ИП София Интернешънъл Секюритиз АД - Финансов анализатор;

2017 г. - до настоящия момент, **Бългериън Пропърти Девелъпмънтс ЕООД**, Експерт бизнес развитие.

Илиян Лозанов Йорданов – член на Съвета на директорите и Прокурист

Данни за извършвана извън Емитента дейност:

Не участва като неограничено отговорен съдружник в дружества през последните 5 години.

Няма участие в дружества като съдружник през последните 5 години.

Не участва в управлението на дружества като прокурист през последните 5 години.

Управляващ/член на управителен/надзорен орган през последните 5 години:

БПД 9 ЕООД – Управител - от 21.09.2017 г. до настоящия момент;

„БПД Рент“ ЕООД – Управител - от 21.03.2018 г. до настоящия момент;

Варна Лоджистикс ЕАД - член на Съвета на директорите - от 31.01.2012 г. до настоящия момент.

Образование и относим професионален опит:

Образование: Магистър Стопанско управление, Управленски информационни системи и Доктор по информатика (отчислен с право на защита) - СУ „Св. Климент Охридски“. Придобил е Project Management Professional към PMI Institute, притежава лиценз за инвестиционен консултант от КФН, преминал е изпит CFA ниво I, CFA Institute.

Относим професионален опит:

2003 г. - ГД Евростат, Европейска комисия / Люксембург;

2000 г. - 2006 г. - Национален статистически институт на Република България, отдел Европейска интеграция и международно сътрудничество, Главен експерт;

2006 г - 2014 - Бългериън Пропърти Девелъпмънтс ЕООД - Финансов директор

2014 г. – до настоящия момент - Варна Лоджистикс ЕАД - Финансов директор

Бойко Христов Бойков – член на Съвета на директорите и независим член по смисъла на ЗППЦК

Данни за извършвана извън Емитента дейност:

Не участва като неограничено отговорен съдружник в дружества през последните 5 години.

Има участие в следните дружества като съдружник през последните 5 години:

БИ ЕНД ЕЙЧ ИМОТИ ООД, от 14.02.2013 г. до 29.05.2018 г. е едноличен собственик на капитала, след 29.05.2018 г. и до настоящия момент притежава 75 % от капитала на дружеството;

БИ ЕНД ЕЙЧ АДВАЙЗЪРС ООД, от 11.02.2015 г. до настоящия момент притежава 50 % от капитала;

СОФИЯ ЛЕНД РИЪЛ ЕСТЕЙТ ООД, от 21.10.2014 г. до настоящия момент притежава 50 % от капитала;

Джи Би Ви Дивелопмент ООД, от 11.04.2017 г. до настоящия момент притежава 50 % от капитала;

Антим Дивелопмънт ООД, от 18.03.2016 г. до настоящия момент притежава 30 % от капитала;

АСТРОН – 1 ООД, до 14.11.2013 г. притежава 10 % от капитала;

Не участва в управлението на дружества като прокурист през последните 5 години.

Управляващ/член на управителен/надзорен орган през последните 5 години:

- Управител в БИ ЕНД ЕЙЧ ИМОТИ ООД от 14.02.2013 г. до настоящия момент;
- Управител в БИ ЕНД ЕЙЧ АДВАЙЗЪРС ООД от 11.02.2015 г. до настоящия момент;
- Управител в СОФИЯ ЛЕНД РИЪЛ ЕСТЕЙТ ООД от 21.10.2014 г. до настоящия момент;
- Управител в Джи Би Ви Дивелопмент ООД от 11.04.2017 г. до настоящия момент.

Образование и относим професионален опит:

Образование: УНСС, София, бакалавър специалност „Финанси“; Успешно завършени 4 нива на обучение на НСНИ /Национално Сдружение Недвижими Имоти/; Сертификат на NAR /National Association of Realtors- USA/ за международен специалист по недвижими имоти CIPS; Сертификат за финансов аналитик в областта на управлението на недвижими имоти – IREM Institute /USA/; ASM 603, ASM 604, ASM 605 посредничество при сделки с недвижими имоти

Относим професионален опит:

2002 – до настоящия момент, Управление на инвестиционни проекти в областта на недвижимите имоти с общ размер над 100 млн. евро;

2009 – до настоящия момент, Председател на FIABCI Bulgaria;

2010, Нехоноруван преподавател в УНСС, София, катедра „Икономика и управление на

недвижимата собственост”.

10.2. Фамилни връзки

Между членовете на Съвета на директорите не съществуват фамилни връзки.

10.3. Друга информация относно членовете на Съвета на директорите

Към датата на съставяне на настоящия Проспект и през последните пет години никой от тях не е:

- наказван с принудителни административни мерки или административни наказания;
- осъждан за измама;
- свързан с несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация;
- официално публично инкриминиран и/или санкциониран от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи);
- лишаван от съда от правото да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент.

10.4. Конфликт на интереси

Не е налице потенциален конфликт на интереси между задълженията на членовете на Съвета на директорите към Дружеството и техния личен интерес или други задължения.

Към момента на изготвяне на настоящия Проспект на Дружеството не са известни договорености или споразумения между главните акционери, клиенти, доставчици и други, в съответствие с които, което и да е лице от състава на Съвета на директорите на дружеството да е избрано за член на управителния орган.

Не са налице ограничения, приети от членовете на Съвета на директорите на дружеството за разпореждането, в рамките на определен период, с техните авоари в ценни книжа на Емитента.

10.5. Всеки висш ръководител, който има отношение за установяването на това, дали емитентът разполага с подходящи знания и опит за управлението на стопанската дейност на емитента

Няма висши ръководители, които да имат отношение за установяване на това, дали емитентът разполага с подходящи знания и опит за управление на стопанската дейност.

11. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ И КОМПЕНСАЦИИ

Дружеството прилага политиката си за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите 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. Общото събрание на акционерите на Дружеството определя възнаграждението на членовете на Съвета на директорите.

Понастоящем не се предвижда предоставяне на възнаграждения на членовете на Съвета на директорите под формата на акции на дружеството, опции върху акции или други права за придобиване на акции. Не се предвиждат и възнаграждения, основаващи се на промени в цената на акциите на Дружеството.

На настоящите членове на Съвета на директорите на дружеството не са изплащани възнаграждения през 2017 г. , тъй като те заемат своите длъжности от 2018 г.

За 2017 г. на съответните членове на Съвета на директорите на дружеството не са изплащани възнаграждения.

За 2017 г. Павел Бандилов е получил 40 658.72 лева възнаграждение по трудов договор с Българиън Пропърти Девелъпмънтс 2 ЕООД.

За 2017 г. Илиян Йорданов е получил по трудов договор с Варна Лоджистикс ЕАД брутно възнаграждение в размер на 57 683.80 лева.

За 2017 г. Бойко Бойков не е получавал възнаграждение от дружество от групата на емитента.

На членовете на СД не са изплащани обезщетения в натура, съответно посочената обща сума на изплатените възнаграждения не включва обезщетения в натура.

Не са заделяни или изплащани обезщетения при пенсиониране на член на СД. Правят се задължителните осигурителни вноски предвидени по КСО.

11.1. Информация за договорите на членовете на СД с Дружеството, предоставящи обезщетения при прекратяването на заетостта

Отношенията на членовете на Съвета на директорите с Дружеството не дават право на членовете на Съвета на директорите на обезщетения при прекратяването им над тези, определени от българското законодателство (по-конкретно в случай на прекратяване на служебно/трудова правоотношение служителят има право на компенсационно плащане за неизползваните от него отпуски; също така, в случай на прекратяване на служебно/трудова правоотношение по повод на пенсиониране служителят има право да получи плащане в размер на brutната си заплата за период до 6 месеца).

11.2. Дати на изтичане на текущия срок за заемане на длъжностите от членовете на СД и период, през който лицата са заемали тази длъжност

Период, през който членовете на Съвета на директорите на дружеството са заемали тези длъжности - трите физически лица са членове на СД на дружеството от вписването им като такива в търговския регистър към Агенцията по вписвания при Министерството на правосъдието на 03.06.2018 г.

Настоящият състав на членовете на Съвета на директорите е избран с мандат от 5 години, който изтича на 03.06.2023 г.

11.3. Информация за акционерното участие и всякакви опции за подобни акции в дружеството на всеки от членовете на СД към датата на Проспекта

Към датата на проспекта членовете на Съвета на директорите не притежават акции от дружеството.

На членовете на Съвета на директорите към момента не са предоставени опции върху ценни книжа, собственост на Дружеството.

11.4. Информация за одитния комитет на Дружеството

Общото събрание на акционерите на дружеството, проведено на 27.04.2018 г., е избрало одитен комитет на Дружеството, с необходимата квалификация и опит, с мандат от 3 години, в следния състав: Анелия Петкова – Тумбева, Илиян Йорданов и Александър Ненков. Възнаграждението за независимите членове на одитния комитет е в размер на 300 лева на заседание, а членът, който същевременно е и член на Съвета на директорите, не получава възнаграждение. За председател на одитния комитет е избрана: Анелия Петкова – Тумбева.

11.5. Корпоративно управление

Дружеството извършва дейността си в съответствие със законодателството на Република България и ЕС. През 2007 г. БФБ прие Национален кодекс за корпоративно управление („Кодекса на БФБ“), който включва всички международно приети принципи за корпоративно управление и добри практики в областта. Кодексът на БФБ е задължителен за дружествата, чиито акции се търгуват на БФБ.

Кодексът на БФБ се прилага на основата на принципа „спазвай или обяснявай“, което означава, че Дружеството следва да спазва препоръките на Кодекса, а в случай на отклонение или неспазване неговото ръководство трябва да изясни причините за това. Информация относно прилагането на съобразяването с Кодекса на БФБ се разкрива в годишния отчет на Дружеството, който се публикува чрез специализирана информационна агенция, както и на интернет страницата на дружеството.

Кодексът е стандарт за добра практика и средство за общуване между бизнеса. Кодексът на БФБ взема под внимание регулаторната рамка. Без да я повтаря, Кодексът на БФБ препоръчва как българските компании да прилагат добрите практики и принципите на корпоративно управление. Правилата и нормите на Кодекса на БФБ са стандарти за управлението и надзора на публичните дружества, доказали през годините своята ефективност. В основата на Кодекса на БФБ е разбирането за корпоративното управление като балансирано взаимодействие между акционери, ръководства на компании и заинтересованите лица. Доброто корпоративно управление означава лоялни и отговорни корпоративни ръководства, прозрачност и независимост, както и отговорност на дружеството пред обществото.

В него са предложени правила за защита на акционерите, прозрачност, за работа на корпоративните ръководства и съобразяване със заинтересованите лица, адресирани до публичните дружества и дружества, които планират да придобият публичен статут.

Дружеството е приело програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление, която е представена на Комисията за финансов надзор и се изпълнява от дружеството. Тази програма урежда основните насоки и принципи на доброто корпоративно управление на дружеството, в съответствие с международно признатите стандарти и при спазване на разпоредбите на българските закони и подзаконовни нормативни актове. Заложените в Програмата

за добро корпоративно управление на дружеството положения бяха до голяма степен реализирани.

12.ЗАЕТИ ЛИЦА

Броят на зетите служители в Дружеството през последните две пълни финансови години, към 30 юни 2018 г. и към датата на проспекта е както следва:

Година	Средносписъчен брой на служителите	Брой на служителите с висше образование	Средно месечно възнаграждение (лв.)
2016	1	1	1177
2017	1	1	618
30.06.2018	1	1	449
към датата на проспекта	1	1	446

Източник: "БГД Индуриален Фонд за Недвижими Имоти" АД СИЦ

Зетите в компанията не участват пряко или непряко в акционерния капитал.

Дружеството няма зети лица на срочни трудови договори. Емитентът няма практика да сключва споразумения със служителите си за забрана за извършване на конкурентна дейност.

Дружеството няма задължения към служителите си към 30 юни 2018 г. и не е имало такива към края 2015 г., 2106 г. и 2017 г. Емитентът не е страна по трудови спорове и Инспекцията по труда не прилага санкции срещу него.

По отношение на всяко от лицата, посочени в точка 10, относно информация за тяхното акционерно участие и всякакви опции за подобни акции при емитента, моля да имате предвид посоченото в т. 16 , а именно: нито едно лице не притежава опции върху капитала на Емитента. Няма лица, към които да е поет ангажимент за издаване на опции в тяхна полза условно или безусловно.

13. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ

13.1. Акционери, притежаващи над 5 на сто от акциите с право на глас

Към датата на проспекта „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс“ ООД притежава пряко 634 985 акции в капитала на Дружеството (97.69% от капитала). Информация за акционера: ЕИК 131318678, седалище и адрес на управление – гр. София 1407, област София (столица), община Столична, район Лозенец, ул. Филип Кутев № 137, бл. 1, ет. 2.

Хифа Холдинг С.АР.Л., Идентификация В145985, Чуждестранно юридическо лице, държава: Люксембург, притежава пряко 76,62 % от капитала на „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс“ ООД.

„Бългериън Пропърти Девелъпмънтс“ 8 ЕООД, ЕИК 200940868, притежава пряко 23,448% от капитала на „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс“ ООД.

Хифа Холдинг С.АР.Л., Идентификация В145985, е едноличен собственик на капитала на Бългериън пропърти девелъпмънтс 8 ЕООД.

Хифа Холдинг С.АР.Л., Идентификация В145985, притежава пряко и непряко 100 % от капитала на „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс“ ООД, следователно Хифа Холдинг С.А Р.Л. притежава непряко 97.69% от капитала на БПД Индустриален Фонд за Недвижими Имоти АДСИЦ. Джоузеф Чарлс Луис притежава 97% непряко от Хифа холдинг С.А Р.Л., Идентификация В145985 и 94.76% непряко от БПД Индустриален Фонд за Недвижими Имоти АДСИЦ.

Няма друго лице, което да притежава пряко или косвено 5 и над 5 на сто от общия брой гласове на Общото събрание на дружеството.

13.2.Различни права на глас на главните акционери на Емитента

Всички акции в Дружеството дават еднакво право на глас.

13.3.Контрол върху Дружеството

Емитентът е притежаван/контролиран пряко от „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс“ ООД и непряко от Хифа Холдинг С.АР.Л., съответно Джоузеф Чарлс Луис.

На Емитента не е известно наличието на договорености/споразумения, които могат да имат за последица придобиването на контрол и/или последваща промяна в контрола върху Дружеството. Акционерите упражняват акционерните си права, предоставени от приложимите нормативни и вътрешни актове.

Относно разпоредби в устава, които да са насочени към предотвратяване на възможна злоупотреба с контрол от страна на основния акционер в Дружеството, може да се отбележи, че е предвидено решенията на Общото събрание на акционерите за промени в устава, преобразуване или прекратяване на дружеството, увеличение или намаляване на капитала, да се вземат с мнозинство 3/4 от представения на Общото събрание капитал.

Следва да се имат предвид разпоредбите чл. 229 от Търговския закон, малцинствените права на акционерите съгласно чл.118 ЗППЦК, отговорността по чл. 118а ЗППЦК, както и изискванията на чл. 114а, ал. 4 ЗППЦК за неучастие на заинтересовани лица при вземане на решения, попадащи в приложното поле на императивния режим по чл. 114 и сл. от ЗППЦК.

14.ТРАНЗАКЦИИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Сделките със свързани лица, оповестени по-долу са за периода преди придобиването на акциите на Дружеството от Бългериън Пропърти Девелъпмънтс ООД. Към настоящия момент цитираните компании не са свързани с Дружеството лица.

	2015	2016	2017	31.3.2018
Получени лихви	-	26	30	-
Арко Вара АД - Естония	-	26	30	-
Предоставени заеми	-	489	587	-
Арко Вара АД - Естония	-	489	587	-
Търговски задължения	-	-	2	-
Арко Инвест ЕООД	-	-	2	-
Получени заеми	-	-	49	-

Арко Вара АД - Естония	-	-	49	-
------------------------	---	---	----	---

Източник: "БГД Индустириален Фонд за Недвижими Имоти" АДСИЦ

Към датата на Проспекта Дружеството няма сключени сделки със свързани лица по смисъла на Регламент (ЕО) № 1606/2002 и няма непогасени задължения към или вземания от такива, или поети гаранции за или в полза на свързани лица.

15. СЪЩЕСТВЕНИ ДОГОВОРИ

Към датата на Проспекта Дружеството не е сключвало съществени/значителни и други договори, различни от тези, сключени по повод обичайната му дейност. Договори, сключени по повод обичайната дейност на Дружеството, са договорите му с обслужващото му дружество и банката-депозитар.

16. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

16.1. Акционерен капитал

Към датата на настоящия документ капиталът на Емитента е 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лева, разпределен в 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) броя обикновени поименни безналични, свободнопрехвърляеми акции, с право на глас, с номинална стойност от 1 (един) лев всяка една.

Всички акции на Дружеството са от един клас и дават едни и същи права на притежателите им. Всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, на дивидент и ликвидационен дял.

Всички издадени акции са изплатени напълно, посредством парични вноски.

Емитентът не е издавал акции, които не представляват капитал.

Емитентът не притежава собствени акции.

Емитентът няма дъщерни дружества.

Няма акции на Емитента, които да са държани от самия емитент или от негово име, или от негови дъщерни дружества.

Емитентът не е издавал акции от различни класове, акции с привилегии и опции.

Емитентът не е издавало конвертируеми ценни книжа, обменяеми ценни книжа или ценни книжа с варианти.

Нито едно лице не притежава опции върху капитала на Емитента. Няма лица, към които да е поет ангажимент за издаване на опции в тяхна полза условно или безусловно.

Не са налице каквито и да било права за придобиване и/или задължения за уставен, но неемитиран капитал или начинание за увеличаване на капитал.

Не са налице каквито и да било ограничения свързани с акциите на емитента.

Акциите, издадени от Дружеството, са приети за търговия на регулиран пазар в България – „Българска фондова борса " АД.

Задължителното първоначално увеличение на капитала на дружеството със 150 000 броя нови обикновени, поименни, безналични акции с право на глас, всяка с номинал 1.00 лв. е вписано в търговския регистър на 14.03.2016 г. Размерът на емисията след увеличението е 650 000 броя акции.

16.2. Устав на Емитента

Дружеството, с предишно наименование „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ, е учредено на Учредително събрание, проведено на 25.05.2015 г. и е регистрирано на 31.07.2015 г. в търговския регистър при Агенцията по вписванията.

Актуалният Устав на дружеството е обявен в Търговския регистър към Агенцията по вписванията по партидата на Дружеството на 03.06.2018 г. и е достъпен чрез електронния портал на Търговския регистър – www.brra.bg.

Дружеството е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с единен идентификационен код: 203645531.

Предметът на дейност на Дружеството е инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на 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 (чл.4 от Устава).

Съгласно чл. 8 от Устава на Дружеството неговите инвестиционни цели са: 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; инвестиране в имоти, осигуряващи доход под формата на наеми и други текущи плащания, и в закупуване, изграждане и/или реновиране на недвижими имоти с цел последващата им продажба или експлоатация; диверсификация на портфейла от недвижими имоти се постига посредством инвестиране в различни видове недвижими имоти и използване на различни инвестиционни стратегии, като целта е намаляване на несистематичния риск на инвестиционния портфейл.

Дружеството има едностепенна система на управление. Органите на дружеството са Общо събрание на акционерите (ОСА) и Съвет на директорите.

ОСА изменя и допълва устава на дружеството; преобразува и прекратява дружеството; увеличава и намалява капитала на дружеството; избира и освобождава членовете на Съвета на директорите и определя тяхното възнаграждение и гаранцията за управлението им съгласно изискванията на закона; избира регистрираните одитори на дружеството, които да извършат проверка и заверка на годишните финансови отчети; одобрява и приема годишния финансов отчет след проверка и заверка от избраните регистрирани одитори, взема решение за разпределение на печалбата, за попълване на фонд „Резервен“ и за изплащане на дивидент; назначава ликвидатор/и при настъпване на основание за прекратяване на дружеството, освен в случаите на несъстоятелност; освобождава от отговорност членове на Съвета на директорите;

избира и освобождава членове на одитен комитет; приема статут на одитния комитет; приема политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите; приема решения по чл. 114, ал. 1 и 2 ЗППЦК. ОСА на акционерите решава и всички останали въпроси, които са от неговата компетентност съгласно действащото законодателство. Измененията и допълненията в устава на дружеството, преобразуването и прекратяването на дружеството, както и изборът на лица за ликвидатори на дружеството се извършват след одобрение от КФН.

ОСА на Дружеството се провежда по неговото седалище. ОСА избира председател, секретар и преброители на всяко свое заседание. Редовното ОСА се провежда до края на първото полугодие след приключване на отчетната година.

ОСА, редовни или извънредни, се свикват от Съвета на директорите. Такова може да се свика и по искане на акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството.

Свикването се извършва чрез обявяването на поканата по чл. 115, ал. 2 от ЗППЦК в търговския регистър и оповестяването ѝ при условията и по реда на чл. 100т, ал. 3 от ЗППЦК най-малко 30 дни преди откриването на събранието. Задължителните реквизити на поканата за свикване на ОСА се определят съгласно изискванията на действащото законодателство (чл. 223, ал. 4 от Търговския закон и чл. 115, ал. 2 от ЗППЦК).

Акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на дружеството, могат да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на общото събрание по реда на чл. 223а от ТЗ. Не по-късно от 15 дни преди откриването на общото събрание, тези акционери представят за обявяване в търговския регистър списък на въпросите, които ще бъдат включени в дневния ред и предложенията за решения. С обявяването в търговския регистър въпросите се смятат включени в предложения дневен ред.

Най - късно на следващия работен ден след обявяването на въпросите в търговския регистър, акционерите по чл. 118, ал. 2, т. 4 от ЗППЦК представят списъка от въпроси, предложенията за решения и писмените материали КФН, на публичното дружество и на регулирания пазар, на който са допуснати до търговия акциите на дружеството. Публичното дружество е длъжно да актуализира поканата и да я публикува заедно с писмените материали при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от ЗППЦК незабавно, но не по-късно от края на работния ден, следващ деня на получаване на уведомлението за включването на въпросите в дневния ред. В актуализираната покана се посочва, че акционерите, които ще гласуват чрез пълномощници, упълномощават изрично пълномощниците за точките от дневния ред, включени по реда на чл. 118, ал. 2, т. 4 от ЗППЦК.

Поканата за ОСА по чл. 115, ал. 2 от ЗППЦК, заедно с материалите на общото събрание по чл. 224 от ТЗ, се изпращат на КФН и регулирания пазар,на който са допуснати до търговия акциите на дружеството, в срока по чл. 115, ал. 4 от ЗППЦК и се публикува на интернет страницата на Дружеството за времето от обявяването ѝ съгласно чл. 115, ал. 4 от ЗППЦК до приключването на общото събрание. Информацията, публикувана на

страницата на Дружество в интернет, трябва да е идентична по съдържание с информацията, предоставена на обществеността.

Когато дневният ред включва избор на членове на Съвета на директорите, писмените материали включват и данни за имената, постоянния адрес и професионалната квалификация на лицата, предложени за членове. При поискване писмените материали се предоставят на всеки акционер безплатно.

При провеждане на ОСА, акционерите могат да задават въпроси, независимо дали са свързани с обявения дневен ред. Акционерите имат право да правят по същество предложения за решения по всеки въпрос, включен в дневния ред и при спазване изискванията на закона, като ограничението по чл. 118, ал. 3 от ЗППЦК се прилага съответно. Крайният срок за упражняване на това право е до прекратяване на разискванията по този въпрос преди гласуване на решението от общото събрание.

За заседанието на ОСА се изготвя списък на присъстващите акционери и/или техните представители и на броя на притежаваните или представлявани акции. Акционерите и техните представители удостоверяват присъствието си с подпис. Списъкът се заверява от председателя и секретаря на Общото събрание.

Решенията на ОСА се приемат с обикновено мнозинство от представените на събранието акции, освен когато действащото законодателство или Устава предвиждат по-високо мнозинство за вземането на определени решения. Решенията за изменение и допълване устава на дружеството, преобразуване и прекратяване на дружеството, увеличаване и намаляване на капитала на дружеството се вземат с мнозинство от 3/4 (три четвърти) от представените на събранието акции с право на глас.

При липсата на кворум може да се насрочи ново заседание не по-рано от 14 дни и то е законно, независимо от броя на представените на него акции. Датата на новото заседание може да се посочи и в поканата за първото заседание.

Гласуването в ОСА е лично. Гласуване по пълномощие се допуска само при спазване на изискванията на чл. 116 от ЗППЦК.

За заседанията на ОСА се води протокол, в който се посочват данните по чл. 232, ал. 1 от ТЗ и други приложими изисквания. Протоколът се подписва от председателя и секретаря на събранието, както и от преброителите на гласовете. Към протоколите се прилагат списък на присъстващите и документите, свързани със свикването на ОСА. Протоколите и приложенията към тях се съхраняват най-малко пет години от изготвянето им. При поискване те се предоставят на акционера. Протоколната книга се води и съхранява от специално определено от Съвета на директорите лице.

Съветът на директорите се избира от ОСА на Дружеството.

Съветът на директорите на Дружеството взема решения относно покупка и продажба на недвижими имоти и вещни права върху тях; сключва, изменя, допълва, прекратява и разваля договорите с обслужващото дружество, банката - депозитар, с инвестиционни посредници, застрахователи, както и всички необходими за дейността на Дружеството договори с трети лица; контролира изпълнението на договорите с посочените в предходното изречение лица и представлява Дружеството при

упражняване на правата и изпълнение на задълженията му по посочените договори; застрахова недвижимите имоти веднага след придобиването им; определя подходящи експерти, отговарящи на изискванията на чл. 19 ЗДСИЦ и притежаващи необходимата квалификация и опит, за оценяване на недвижимите имоти в предвидените от закона случаи; взема решения за инвестирането на свободните средства на Дружеството при спазване на ограниченията на закона и устава; незабавно свиква Общото събрание при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството; назначава на трудов договор директор за връзка с инвеститорите; открива клонове и представителства; приема правила за работа; взема с единодушие съответните решения по чл. 236, ал. 3 от ТЗ, доколкото разпоредбите на чл. 114 и сл. от ЗППЦК или друг нормативен акт не предвиждат друго; приема решения за вземане на банкови кредити при спазване на изискванията на закона и устава; подготвя документи и материали, които следва да се внесат за обсъждане и решаване в Общото събрание; организира и осигурява изпълнението на решенията на Общото събрание; може да взема решения за увеличаване на капитала на дружеството по чл. 22, ал. 2 от Устава на Дружеството и за издаване на облигации чл. 28, ал. 4 от устава; взема решения по всички останали въпроси, свързани с дейността на дружеството, които са от неговата компетентност съгласно действащото законодателство и устава.

Съветът на директорите на Дружеството се избира от ОСА за срок от 5 (пет) години. Членовете на първия Съвет на директорите се избират за срок от 3 (три) години. Съветът на директорите се състои от три до девет физически и/или юридически лица. Съставът на Съвета на директорите може да бъде променен от ОСА по всяко време. Членовете на Съвета на директорите трябва да имат висше образование и да не са: осъждани за умишлено престъпление от общ характер; обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорни съдружници в търговско дружество и да не се намират в производство по 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, ако има неудовлетворени кредитори; лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност; съпрузи или роднини до трета степен включително по права или по сребрена линия помежду си или на член на управителен или контролен орган на обслужващо дружество.

Към настоящия момент Дружеството е издало само обикновени безналични свободнопрехвърляеми акции с право на глас, на дивидент и на ликвидационен дял. Акционерната книга на Дружеството се води от Централен депозитар АД.

Всяка обикновена акция дава право на глас в ОСА, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Правото на глас в ОСА се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери 14 дни преди датата на ОСА. Централният депозитар предоставя на Дружеството списък на акционерите към тази дата.

Дружеството разпределя дивиденти по реда и при условията, предвидени в ЗДСИЦ, Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), ТЗ и глава дванадесета от

устава, по решение на ОСА. Дружеството може да изплаща както годишен, така и 6-месечен и годишен дивидент и при съответно прилагане на чл. 247а от ТЗ. Правото да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като такива с право на дивидент на 14-ия ден след деня на ОСА, на което е приет годишният, съответно 6-месечният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата. Член 1156, ал. 2 ЗППЦК се прилага съответно.

Уставът на Дружеството не съдържа различен ред от предвидените в българското законодателство действия за промяна на правата на притежателите на акции.

В Устава на Емитента не се съдържат изрични разпоредби относно праг, над който притежанието на акционерна собственост следва да бъде оповестена. Същевременно като публично дружество, адресат на разпоредбите на чл. 145 и сл. от ЗППЦК и свързаната по материя с него подзаконова нормативна уредба, емитентът коректно оповестява всяка информация, свързана с промяна в акционерната собственост. Отделно от това, информация за промяна в акционерната структура се съдържа и в междинните финансови отчети за дейността на дружеството.

В Устава на Емитента се съдържат разпоредби, които водят до отлагане или предотвратяване на промяна в контрола на Дружеството. Уставът на дружеството съдържа разпоредби, които управляват промени в капитала, по-строги в сравнение със законоустановените. Решенията за изменение и допълване устава на дружеството, преобразуване и прекратяване на дружеството, увеличаване и намаляване на капитала на дружеството се вземат с мнозинство от 3/4 (три четвърти) от представените на събранието акции с право на глас.

17. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА

Варантите от настоящата емисия се предлагат срещу заплащане на тяхната емисионна стойност от 0.001 лв. и дават право на притежателите им да запишат акции от бъдещо увеличение на капитала на дружеството по определена към момента на записване на варанта стойност на упражняване от 1.00 /един/ лв. за акция, като срещу един варант може да бъде записана една акция от бъдещото увеличението на капитала.

Определената към момента на записване на варанта емисионна стойност на базовия актив е цената на упражняване на варанта.

Срокът, в който може да бъде упражнено правото, е 5 /пет/ години, считано от регистрацията на емисията варанти в „Централен депозитар“ АД. След изтичането на срока по предходното изречение настъпва падежът на емисията и неупражнените права по варанти се погасяват.

Към момента на изготвяне на Проспекта за публично предлагане на варанти, на Емитента не е известно да е налице интерес на физически или юридически лица към предлагането или какъвто и да било интерес, включително и конфликт на интереси, който е съществен по отношение на емисията/предлагането.

Целта на настоящата емисия варанти е да бъде осигурена възможност за бързо и ефективно финансиране на бъдещите проекти на Дружеството. Увеличаването на акционерния капитал посредством упражняване на варанти ще съкрати съществено

срока от вземане на решение за нуждата от допълнително акционерно финансиране от ръководството на Дружеството до осигуряването на тези средства от капиталовия пазар в следващия 5-годишен период. Междувременно вариантите, като деривативен инструмент, ще повишат атрактивността на емитента посредством вторичната им търговия по цена, която ще се формира от премията над тяхната цената на упражняване и записване на нови акции.

17.1. Описание на вида и класа

Въз основа на настоящия документ се предлагат за първоначално записване от техния Емитент деривативни финансови инструменти - варианти.

Съгласно легалната дефиниция на § 1, т. 4 от ДР на ЗППЦК, вариантът е ценна книга, която изразява правото за записване на определен брой ценни книжа, по предварително определена или определяема емисионна стойност, до изтичането на определен срок.

Вариантът е деривативна ценна книга, която се емитира върху други ценни книги - базов актив. Базовият актив на вариантите от настоящата емисия са бъдещи обикновени, поименни, безналични акции, даващи право на един глас в ОСА, които ще бъдат издадени от Емитента на вариантите - дружеството. Доколкото базовият актив са акции от класа на издадените към момента акции на дружеството, инвеститорите във варианти от тази емисия следва да отчетат зависимостта на цената на вариантите и съответно стойността на тяхната инвестиция от цената на акциите на Дружеството.

Вариантите дават право на притежателя да запише акции от бъдещо увеличение на капитала на дружеството, което следва да бъде извършено, при настъпване на определени предпоставки, подробно описани в настоящия проспект. Вариантите от тази емисия са безналични, свободнопрехвърлими и поименни.

Общият размер на предлаганата емисия е до 299 000 000 /двеста деветдесет и девет милиона/ броя варианти. Всички варианти от настоящата емисия дават еднакви права на притежателите си и образуват един клас ценни книжа. Към момента на изготвяне на настоящия документ бъдещата емисия варианти няма присвоен ISIN код. Такъв код ще бъде присвоен след приключването на подписката и регистрирането на емисията в „Централен депозитар“ АД.

17.2. Законодателство

Настоящата емисия варианти се издава от Дружеството в съответствие със законодателството на Република България, при спазване разпоредбите на ТЗ и ЗППЦК, както и приложимото европейско законодателство. След допускане на емисията до търговия на регулирания пазар, организиран от „Българска фондова борса“ АД, по отношение на търговията с вариантите ще бъдат приложими изцяло изискванията на Закона за пазарите на финансови инструменти и съответното европейско законодателство.

17.3. Форма

Предлаганите варианти са поименни и безналични. Те са права, които се регистрират по сметка на името на притежателя си в „Централен депозитар“ АД. Издаването и

разпореждането с вариантите имат действие след регистрацията им в „Централен депозитар“ АД.

Седалището и адресът на управление на „Централен депозитар“ АД са: България, гр. София, ул. „Три уши“ № 6, ет. 4.

17.4. Валута

Валутата на настоящата емисия варианти е в български лева (BGN).

17.5. Ценообразуване

Параметрите на емисията варианти, включително емисионна стойност на вариант от 0.001 лв. и цената на упражняване от 1.00 лв., са определени с решения на Съвета на директорите на дружеството от 22.06.2018 г. и 20.08.2018 г. Ценообразуването, послужило за определяне на посочените параметри е както следва.

17.5.1. Ценообразуване на емисионната цена на вариантите

По своята същност вариантите са подобни на кол опциите. Съществените разлики за изчисляването на справедливата стойност на двата инструмента е, че издателят на вариантите е самият емитент на акциите - базов актив и че упражняването на вариантите представлява издаване на нови акции от страна на Дружеството. Предвид тези разлики, методите използвани за оценяване на варианти са подобни на тези за оценка на кол опции. Един от най-конвенционалните методи за оценка на опции е Black-Scholes-Merton (BSM) моделът. Предвид общите характеристики на кол опциите и вариантите, въпросният метод е и сред най-популярните за оценка на варианти, като за целта трябва да се модифицира за това, че евентуално упражняване от вариантите би предизвикало необходимост от коригиране на цената на базовия актив. Коригирайки BSM-модела за въпросната специфика, справедливата стойност на вариант може да бъде изчислена според следната формула:

$$W = (S / (e^{-q \cdot t})) \cdot N(d_1) - (X / (e^{-r \cdot t})) \cdot N(d_2)$$

където:

$$S = (P \cdot n + W \cdot w) / (n + w)$$

$$d_1 = (\ln(S / X) + (r - q + 0.5 \cdot \sigma^2) \cdot t) / (\sigma \cdot \sqrt{t})$$

$$d_2 = d_1 - \sigma \cdot \sqrt{t}$$

- „W” е справедливата стойност на варианта;
- „S” е коригирана цена на базовия актив;
- „P” е пазарната цена на базовия актив;
- „X” е цената на упражняване на вариант;
- „w” е броят емитирани варианти;
- „n” е броят обикновени акции в обръщение;
- N(x) е нормално разпределената вероятност;
- „t” е срока до падежа на вариантите в години;
- „r” е годишната доходност на релевантен “безрисков” актив;
- „q” е годишната дивидентната доходност с непрекъснато натрупване;

- „ σ “ е годишната волатилност на възвръщаемостта на базовия актив;
- „ e “ е ирационалното число 2.718281828459045..., известно като Неперово число.

Прилагайки формулата при допускането, че цената на базовия актив запази стойността си от датата на Проспекта, а именно 1.01 лв. на акция през периода на съществуване на вариантите, получаваме справедлива стойност на вариантите в размер на 0.00 лв на брой. Трябва да се отбележи, че оценката е правена към 27.09.2018г., допускайки, че годишната дивидентна доходност и волатилността на базовия актив за последната година (249 търговски сесии) са достатъчно представителни за бъдещите стойности на въпросните показатели и използвайки съответната "безрискова" доходност от кривата на доходността за България към същата дата от Bloomberg, а именно 0.025%.

Справедлива цена на вариант, при актуална пазарна цената на акция от 1.01 лв.

Пазарна цена на обикновена акция	1.01
Цена на упражняване на вариантите	1.00
Матуритет на емисията варианти	5.00
Годишна волатилност на възвръщаемостта на базовия актив	0.78%
Анюализирана дивидентна доходност на базовия актив	0.00%
Доходност на релевантен "безрисков " актив	0.049%
Брой варианти	299 000 000
Брой обикновени акции	650 000
Коригирана цена на обикновена акция	0.003
Коригирана за дивидентната доходност безрискова доходност	0.025%
d1 =	-329.489
N(d1) =	0.00
d2 =	-329.507
N(d2) =	0.00
Теоретична пазарна цена за 1 бр. вариант	0.000

Източник: „БГД Индустириален Фонд за Недвижими Имоти“ АД/СИЦ;БФБ ; Bloomberg

Към датата на Проспекта българската практика и нормативна уредба не позволяват емитиране на самостоятелни варианти, с емисионна стойност 0.00 лв., и съответно емисионната стойност е заложен на минималната възможна, а именно 0.001 лв.

Въпреки че справедливата стойност на вариантите излиза 0.00 лв., това не означава, че потенциалните инвеститорите не могат да спечелят от инвестициите си в тях. Необходими условия за реализиране на печалба са пазарната цена на базовия актив в момента на упражняване да е над сумата от емисионната стойност на варианта, цената му на упражняване и транзакционни разходи по упражняването.

Допълнителна причина BSM модела да изкарва стойността на вариантите 0.00 лв. е, че предлаганите варианти са значително повече от обикновените акции и корекцията от емитирането на нов капитал е значителна.

Макар и да е най-общопризнатият модел за оценка на подобни инструменти, по своята същност BSM методологията представлява теоретична генерализация на множество бъдещи алтернативи и има съответните ограничения. Едно от по-съществените ограничения, което рефлектира върху сметките в конкретния случай е, че моделът допуска, че, ако вариантите са "в парите", те ще бъдат упражнени моментално и едновременно от всички инвестирани в тях, и че съответната корекция в цената ще стане моментално. На практика, обаче, инвеститорите често не са рационални и едновременно упражняване на максимално голям брой варианти при равни транзакционни разходи е невъзможно. Това индикира, че моделът подценява реалната стойност на предлаганите варианти и подкрепя идеята, че тя трябва да е по-голяма от 0.00 лв.

17.5.2. Ценообразуване на цената на упражняване на вариантите

Цената на упражняване на вариантите е определена по следната стандартна формула, целяща минимална корекция на пазарната цена на базовия актив при упражняване на всички предложени варианти, непосредствено след емитирането им:

$$P = \frac{E + M \cdot X}{N + M}$$

където:

- P е пазарната цена на базовия актив;
- E е пазарната капитализация на фирмата ($E = P \cdot N$);
- N е броят на акциите преди упражняването на вариантите;
- M е броя на упражнените варианти;
- X е цената на упражняване на вариантите или емисионната цена на новите акции.

Следва да се разясни, че съотношението:

$$\frac{E + M \cdot X}{N + M}$$

определя теоретичната пазарна цена на една акция, в случай, че всички варианти бъдат упражнени, и съответно определя и степента на коригиране на пазарната цена на акция вследствие на упражняването на всички варианти.

Логично, за да няма корекция, формулата изчислява цената на упражняване да е равна на актуалната пазарната цена на базовия актив, която към датата на Проспекта е 1.01 лв. Ключово е, обаче, че въпросната формула не взема предвид транзакционните и другите разходи, свързани с участие в емисията, поради което справедливата цена на упражняване би следвало да е по-ниска от резултатната от формулата. Основни видове други разходи, които ще са за сметка на инвеститорите, свързани със закупуването и прехвърлянето на права или варианти, евентуалното им упражняване и прехвърлянето на нови акции, са:

- такси и комисионни, дължими на ИП;

- такси и комисиони на разплащателните институции за паричните преводи;
- такси и комисиони на „Българска фондова борса“ АД и „Централен депозитар“ АД.

Освен тези, инвеститорите ще имат транзакционни разходи за излизане от инвестицията, които на нисколиквиден пазар могат да са доста съществени, а и ще трябва да са заплатили и емисионната цена на вариантите. Предвид тези съображения и с цел удобство за участниците в бъдещата борсова търговия, Съветът на директорите на Дружеството е определил цена на упражняване 1.00 лв. Заложена цена е в съответствие с изискванията на чл. 176 от ТЗ.

По дефиниция, ако пазарната цена на обикновена акция е по-висока от цената на упражняване, както е в случая, упражняването на варианти би довело до корекция на пазарната цена като ефектът може да бъде изчислен според формулата отгоре. Прилагайки формулата за P, допускайки записване и упражняване на всички варианти и при положение че $X = 1.00$ лв., справедливата цена на акция излиза 1.0000217 лв., което представлява корекция от 0.99% спрямо текущата пазарна цена от 1.01 лв. на акция. Допускайки пълно упражняване на минималния брой варианти (100 млн. бр. праг за успех на емисията варианти), цената излиза 1.0000646 лв., което е корекция от 0.98% спрямо текущата цена.

17.6. Базисен инструмент

Предлаганите варианти са издадени върху базов инструмент - бъдеща емисия, обикновени, безналични, свободнопрехвърлими акции, даващи право на 1 глас в ОСА на Емитента, с емисионна стойност 1.00 лв. за акция. Всеки 1 (един) вариант дава право на притежателя си да запише една акция от бъдещата емисия. Общият размер на бъдещата емисия акции е до 299 000 000 (двеста деветдесет и девет милиона) броя обикновени акции.

Акциите от бъдещата емисия ще предоставят на притежателите си същите права, като вече издадените от Емитента обикновени акции.

Информация относно миналото и бъдещото поведение на акциите на дружеството, може да се получи от данните за търговията със същите на регулирания пазар на финансови инструменти, организиран от „Българска фондова борса“ АД. Към настоящия момент емисията се търгува на Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел, борсов код 28R и с ISIN код на емисията е BG1100008157.

При прогнози относно цената на бъдещата емисия акции - базов инструмент на предлаганите варианти следва да се отчита процента на разводняване на цената на акциите, във връзка с увеличението на капитала на Дружеството.

17.7. Влияние на стойността на базовия актив върху цената на варианта

Пазарната цена на вариантите е функция на цената им на упражняване и на актуалната пазарна цена и други характеристики на базовия актив. Вариантите от настоящата емисия се предлагат срещу заплащане на тяхната емисионна стойност от 0.001 лв. и дават право на притежателите си да запишат акции на Емитента на определената емисионна цена от 1.00 лв. в бъдещ период до падежа на емисията.

При упражняване на варианта, реализираната печалба/загуба за даден инвеститор би

била разликата между пазарната цена на базовия актив в момента на упражняване и сумата от цената за упражняване, емисионната стойност на варанта, и транзакционните разходи по упражняването.

Базовият актив по настоящата емисия са обикновени акции на Дружеството. Към момента на взимане на решение за упражняване, респективният базов актив все още няма да е емитиран и няма да има пазарна цена. Но цената му ще може да се изчисли на база на актуалната пазарната цена на вече емитираните акции от същия клас, коригирана за съответното разводняване.

17.8. Сривове на пазара или на сетълмента, които засягат базовия актив

Базовият актив, а именно акциите на Дружеството са допуснати до търговия на БФБ . За вариантите също ще бъде поискано допускане до търговия на регулиран пазар. Инвестирането във финансови инструменти, допуснати до търговия на регулиран пазар, крие риск от сривове на пазара или на сетълмента.

Съществува риск да бъде засегната непрекъснатостта на търговията, поради технически (вътрешни) или макроикономически, политически и други фактори, които оказват, и/или могат да окажат влияние върху дейността на Борсата (външни). В такъв случай приключването на сключените сделки може да не бъде осъществено в срока за сетълмент. Част VI от Правилника на „БФБ“ АД - Правила за управление на риска, съдържа правила за определяне, оценка и управление на рисковете, свързани с търговията. Към „БФБ“ АД функционира и Гаранционен фонд, който също представлява средство за менажиране на рисковете, свързани с приключване на сделките.

Възможно е също така, негативният ефект от различни външни фактори, като настъпване на политическа или икономическа криза, да се прояви под формата на значителни и продължителни колебания в цената и ликвидността на търгуваните инструменти. С цел управление на риска от настъпване на твърде големи колебания, част IV от Правилника на БФБ- Правила за търговия, съдържа и правила за прекъсвания, поради нестабилност на цената.

17.9. Възвръщаемост

В зависимост от съотношението между пазарната цена на базовия актив и цената за упражняване на варанта, вариантът може да бъде:

- "в парите" ("in the money") - когато текущата пазарна цена на базовия актив е по-висока от цената на упражняване на варанта;
- "при парите" ("at the money") - когато текущата пазарна цена на базовия актив е равна на цената на упражняване на варанта;
- и "извън парите" ("out of the money") - когато текущата цена на базовия актив е по-ниска от цената на упражняване на варанта.

Справедливата стойност на вариантите е равна на сумата от вградената и времевата им стойност. Вградената стойност на вариантите е равна на разликата между пазарната стойност на базовия актив и цената на упражняване на варанта, предвид което само варианти в парите имат вградена стойност. Времевата стойност на вариантите се формира от останалите елементи извън пазарната цена на базовия актив - които

рефлектират върху стойността на варапта, най-основните от които са времето до падеж на емисията, волатилността на базовия актив, очакваната дивидентна доходност на базовия актив и лихвените проценти. Стойността на варапт на падеж е равна само на вградената му стойност, т.е. времевата стойност на варапт на падеж е нула.

В зависимост от инвестиционната стратегия, която следват, инвеститорите във варапти мога да реализират два основни вида възвращаемост:

- Възвращаемост от търговия

Вараптите от настоящата емисия ще се търгуват на регулиран пазар и цената им ще бъде формирана от различни пазарни фактори, включително търсенето и предлагането на ценни книжа. При продажба на варапти на вторичния пазар, даден инвеститор ще реализира положителна или отрицателна доходност, в зависимост от това дали цената на продажба е по-висока или по-ниска от емисионната стойност, или съответно покупната цена, на вараптите. За пресмятане на нетната възвращаемост на инвестицията е необходимо да се вземат предвид и транзакционните разходи за покупко-продажбата, като те бъдат приспаднати от брутната печалба или добавени към брутната загуба от осъществените транзакции с вараптите.

- Възвращаемост от упражняване

В зависимост от движението на пазарната цена на базовите акции, собствениците на варапти може да ги упражнят. При упражняване на варапта, нереализираната печалба би била разликата между текущата пазарна цена на базовия актив, от една страна, и сумата от цената за упражняване и емисионната/покупната стойност на вараптите, от друга. Теоретично, притежателят на варапта би имал интерес да го упражни, ако вараптът е в парите.

Максималната възвръщаемостта от инвестиция във варапти на теория е неограничена, т.к. хипотетично цената на базовия актив би могла да нарасне неограничено. Максималната загуба е равна на емисионната цена на варапта, защото, ако е извън парите, вараптът няма да бъде упражнен и инвеститорът ще загуби стойността, платена за закупуването му.

17.10. Права

17.10.1. Права на притежателите на варапти

Всеки варапт от настоящата емисия дават следните права на притежателя си:

1) Право на записване на акции от предстоящо увеличение на капитала на дружеството, което ще бъде извършено при наличие на описаните по-долу предпоставки.

Притежателите на варапти могат да упражнят правото си, срещу заплащане на определената в този Проспект емисионна стойност за акция, в размер на 1.00 /един/ лв. за една акция.

Правото за записване на акции от увеличението на капитала на дружеството може да се упражни в срок до 5 години. За начало на срока по предходното изречение се счита датата, на която емисията варапти е регистрирана в „Централен депозитар” АД. Срокът

изтича на съответния ден на 5-тата календарна година, а ако този ден е неприсъствен (неработен) - на първия следващ присъствен (работен) ден.

За да реализира правото си притежателят на варанта, е необходимо да е изпълнен следният фактически състав:

- *Решение на притежателите на варанти за упражняване на правата по вариантите, взето с мнозинство от гласовете на представените на събранието притежатели на варанти.*

По искане на притежателите на варанти, представляващи не по-малко от 3% (8 970 000 броя варанти, в случай че няма неупражнени варанти) от издадената емисия или съответно притежаващи остатъчния (неупражнен) размер на емисията, ако до този момент са упражнени над 97% от издадените варанти, Съветът на директорите на дружеството в 14-дневен срок от получаване на искането свиква събрание на притежателите на варанти. Събранието на притежателите на варанти се свиква чрез покана, публикувана на интернет страницата на информационна агенция или друга медия, която може да осигури ефективното разпространение на регулираната информация до обществеността във всички държави членки и на интернет страницата на Дружеството, най-малко 5 календарни дни преди датата на провеждане на събранието.

Поканата за свикване на Общото събрание на притежателите на варанти и материалите за събранието се оповестяват на обществеността чрез интернет страницата на Емитента, използваната от Дружеството медия и се изпращат в КФН, „Централен депозитар“ АД и „Българска фондова борса“ АД, едновременно с публикуването на поканата в посочената медия, ако е различна. Писмените материали, свързани с дневния ред на общото събрание на притежателите на варанти трябва да бъдат предоставени на разположение на последните, по адреса на управление на Дружеството, най-късно до публикуването на поканата в медията.

Поканата за свикване на събранието съдържа най-малко данни за фирмата и седалището на Дружеството, мястото, датата и часа на събранието, информация за формалностите, които следва да бъдат изпълнени, за да може притежателите на варанти да упражнят правото си на глас, включително за формата за упълномощаване, дневен ред на въпросите, предложени за обсъждане от лицата, поискали свикването на събранието, и предложенията за решения, направени от същите лица в искането за свикване на общото събрание на притежателите на варанти.

В случай че в направеното от притежателите на варанти искане за свикване на събранието не е включено приемане на решение за упражняване на правата по вариантите, такова се включва в поканата от Съвета на директорите на дружеството. Към поканата следва да се приложи справка за движението на цената на издадените от Дружеството обикновени акции (акции от същия клас като базовия актив на вариантите) на регулирания пазар, организиран от „Българска фондова борса“ АД, за едногодишен период, предхождащ датата на свикване на събранието, или съответно за периода от датата на провеждане на предходното събрание на притежателите на

варанти, ако такова е проведено преди по-малко от година преди свикването на това събрание на притежателите на варианти.

Правото да участват в Общото събрание на притежателите на варианти имат лицата, вписани в регистъра, воден от „Централен депозитар“ АД, като притежатели на варианти, 7 дни преди датата на събранията на притежателите на варианти.

Събранието е валидно и на него могат да се вземат решения, ако са представени 1/2 от издадените и неупражнени варианти. При липса на кворум се насрочва ново заседание не по-рано от 7 дни след датата на първото, датата за което се посочва в поканата за свикване на събранието, и то е валидно, независимо от представените на него варианти.

Решението за упражняване на правата по вариантите се приема с мнозинството от гласовете на представените на събранието притежатели на варианти.

На събранието присъстват упълномощен член на Съвета на директорите и Директорът за връзки с инвеститорите на Дружеството.

Упълномощеният член на Съвета на директорите е длъжен да представи пред притежателите на варианти справка за средната цена, за последната търговска сесия преди датата на събранието, на акциите на Дружеството, които са от същия клас, като базовия актив на вариантите, на регулирания пазар, организиран от „Българска фондова борса“ АД, както и становище дали вариантите са в пари или извън пари и становището на Съвета на директорите по предложението за вземане на решение за упражняването на вариантите.

За заседанието се води протокол от Директора за връзка с инвеститорите, който предоставя протокола от заседанието на събранието на притежателите на варианти на Съвета на директорите на дружеството.

Ако 3 месеца преди падежа на емисията в Съветът на директорите не е получено искане за свикване на събрание на притежателите на варианти, Съветът на директорите взема решение за свикване на събрание на притежателите на варианти, като в този случай решение на събранието на притежателите на варианти не е необходимо.

Съветът на директорите на Емитента оповестява съобщението за предстоящото увеличение на капитала на интернет страницата на информационна агенция или друга медия, която може да осигури ефективното разпространение на регулираната информация до обществеността във всички държави членки, както и на интернет страниците на Емитента и на изборния да обслужи увеличението на капитала инвестиционен посредник.

- *Решение на Съвета на директорите на за увеличение на капитала на Дружеството под условие, че новите акции бъдат записани от притежателите на вариантите от настоящата емисия.*

В срок до 7 дни след получаване на протокола от заседанието на събранието на притежателите на варианти, на което е взето решението за упражняване на правата по вариантите, съответно не по-късно от 3 месеца преди настъпване на падежа на емисията, Съветът на директорите на дружеството следва да вземе решение за

увеличение на капитала на Дружеството, чрез издаване на съответен на броя на неупражнените към момента на вземане на решението варианти брой обикновени, поименни, безналични акции, с право на глас, с номинална стойност 1.00 лев всяка и емисионна стойност 1.00 лв. за една акция, под условие че акциите от увеличението бъдат записани от притежателите на варианти.

Протоколът от заседанието на Съвета на директорите, на което е взето решение за увеличаване на капитала на дружеството се представя в КФН, „Българска фондова борса “ АД и „Централен депозитар“ АД, до края на работния ден, следващ деня на провеждането на заседанието, а когато то подлежи на вписване в Търговския регистър - до края на работния ден, следващ деня на узнаване за вписването, но не по-късно от 7 дни от вписването.

Решението на Съвета на директорите на дружеството не поражда задължение за притежателите на варианти да запишат акции срещу притежаваните варианти, а им дава възможност да упражнят това право. Притежателите на варианти, които не са упражнили правото си да запишат акции от увеличението на капитала, въз основа на решението на Съвета на директорите, могат да направят това до падежа на емисията при съответните условия и ред. С настъпването на падежа на емисията неупражнените права по вариантите се погасяват.

Най-малко 7 дни преди определения начален срок за упражняване на вариантите, Съветът на директорите на дружеството, в съответствие с изискването на чл. 92а, ал. 2 от ЗППЦК оповестява съобщение за увеличението на капитала, началния и крайния срок за упражняване на вариантите, чрез записване на акции, както и другите съществени условия на предлагането. Емитентът оповестява съобщението по предходното изречение на интернет страницата на информационна агенция или друга медия, която може да осигури ефективното разпространение на регулираната информация до обществеността във всички държави членки, както и на интернет страниците на Емитента и на избрания да обслужи увеличението на капитала инвестиционен посредник.

Право да участват в увеличението на капитала на Дружеството, като упражнят правата по вариантите, имат лицата, придобили варианти най-късно 7 дни след по-късната дата между датата на оповестяване на съобщението по чл. 92а, ал. 2 от ЗППЦК на интернет страницата на информационна агенция или друга медия, която може да осигури ефективното разпространение на регулираната информация до обществеността във всички държави членки, на интернет страницата на Емитента и на интернет страницата на обслужващия инвестиционен посредник. Тази дата е и Началната дата, на която могат да бъдат упражнени вариантите чрез записване на акции.

В решението на Съвета на директорите се определя срок от 15 работни дни, в който могат да бъдат упражнени вариантите, считано от началната дата за упражняване на правата по вариантите. В случай че решението на Съвета на директорите за увеличаване на капитала е взето в хипотезата, в която не се изисква решение на притежателите на варианти, описано по-горе, срокът за упражняване на вариантите е не по-кратък от 15 работни дни и изтича на падежа на емисията.

Крайната дата за прехвърляне на варианти от настоящата емисия е най-късно 7 дни след по-късната дата между датата на оповестяване на съобщението по чл. 92а, ал. 2 от ЗППЦК на интернет страницата на информационна агенция или друга медия, която може да осигури ефективното разпространение на регулираната информация до обществеността във всички държави членки и публикуването на интернет страницата на Емитента и на обслужващия инвестиционен посредник.

- *Изрично изявление от страна на притежателя на варианти, че желае да упражни притежаваните от него варианти, като запише съответния брой акции от увеличението на капитала на Дружеството.*

Притежателите на варианти, които искат да упражнят правата по тях, следва да направят изрично изявление за упражняване на вариантите като подадат заявка за записване на акции от увеличението на капитала на Дружеството - Емитент и заплатят емисионната стойност на записаните акции. Заявката за записване на акции се подава до инвестиционния посредник, обслужващ увеличението на капитала на Емитента, директно или чрез друг лицензиран инвестиционен посредник, по чиято сметка в „Централен депозитар“ АД са регистрирани вариантите на съответния титуляр, който от своя страна изпраща заявката до инвестиционния посредник, обслужващ увеличението на капитала.

Юридическите лица подават заявката чрез законните си представители или чрез упълномощено от тях лице, като към писмената заявка се прилагат:

- удостоверение за актуално състояние на заявителите - юридически лица. Чуждестранни юридически лица представят преведени и легализирани по съответния ред документи.
- документ за самоличност на физическите лица - законни представители на юридическото лице. Инвестиционният посредник задържа заверено копие от представения документ за самоличност.
- нотариално заверено изрично пълномощно и документ за самоличност на пълномощника - при подаване на заявка чрез пълномощник. Инвестиционният посредник задържа за своя архив пълномощното, както и заверено копие от представения документ за самоличност на пълномощника. Чуждестранни юридически лица представят преведени и легализирани по съответния ред документи.

Физическите лица подават заявките лично, като се легитимират чрез документ за самоличност, копие от който се прилага към заявката, или чрез пълномощник, който се легитимира с нотариално заверено изрично пълномощно и документ за самоличност. Инвестиционният посредник задържа за своя архив пълномощното, както и заверено копие от представения документ за самоличност.

По искане на инвестиционния посредник, до който е подадена заявката за записване на акции, „Централен депозитар“ АД блокира съответния брой варианти, по клиентска подсметка.

Емисионната стойност на записаните ценни книжа следва да бъде заплатена по специална набирателна сметка, която ще бъде допълнително оповестена в

съобщението, което Съветът на директорите на Дружеството публикува, относно решението за увеличение на капитала, съгласно описаното по-горе.

Лицата, записващи акции, следва да внесат сумата, съответстваща на емисионната стойност на записваните от тях акции най-късно до изтичане на срока за записване на акциите.

Сумите по набирателната сметка не могат да бъдат използвани от Емитента, преди успешното приключване на подписката и регистрирането на увеличението на капитала на дружеството в търговския регистър, воден от Агенция по вписванията.

- *Успешно приключване на подписката и вписване на увеличението на капитала на Дружеството в Търговския регистър, воден от Агенцията по вписванията.*

Подписката се счита за успешно приключила, независимо от броя на записаните акции.

В 3-дневен срок от приключване на подписката дружеството уведомява КФН за провеждането на подписката и резултатите от нея, включително за затруднения и спорове при упражняването на вариантите и записването на акциите, след което увеличението на капитала се вписва в Търговския регистър.

След приключване на подписката и вписването на увеличението на капитала в Търговския регистър, „Централен депозитар“ АД извършва регистрация на акциите от увеличението на капитала и издава Акт за регистрация на увеличението на капитала, удостоверяващ общия брой на акциите след увеличението и данни за акционерите, придобили акции от увеличението.

Акциите от увеличението на капитала се регистрират по клиентски подсметки на акционерите, към сметката в „Централен депозитар“ АД на инвестиционния посредник, чрез който същите са записани. По искане на акционерите, същите могат да получат депозитарни разписки, удостоверяващи правото върху закупените от тях акции, чрез инвестиционния посредник, при който са открити техните клиентски подсметки.

Съгласно изискването на чл. 110, ал. 9 от ЗППЦК Емитентът е длъжен в срок от 2 работни дни от вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър да поиска вписване на новата емисия акции в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, след което да поиска допускането ѝ за търговия на регулиран пазар.

След допускането до търговия акциите от увеличението на капитала на дружеството свободно ще се търгуват на „Българска фондова борса“ АД.

Правата по вариантите, които не са упражнени до настъпване на падежа на емисията, се погасяват поради неупражняване.

Подробна информация относно реда за упражняване на вариантите е представена по-долу. (Раздел 19)

2) Право на един глас в събранието на притежателите на варианти.

- Компетентност

Събранието на притежателите на варианти може да взема решения за упражняване на правата по вариантите, което е обвързващо за Съвета на директорите на дружеството.

Събранието на притежателите на варанти може да обсъжда и други въпроси от общ интерес за притежателите на варанти, без решенията по тях да са обвързващи за Дружеството или негов орган.

- Свикване

По искане на притежателите на варанти, представляващи не по-малко от 3% (8 970 000 броя варанти в случай, че няма неупражнени варанти) от издадената емисия или съответно притежаващи остатъчния (неупражнен) размер на емисията, ако до този момент са упражнени над 97% от издадените варанти, Съветът на директорите в 14-дневен от получаване на искането свиква събрание на притежателите на варанти. Събранието на притежателите на варанти се свиква чрез покана, публикувана на интернет страницата на информационна агенция или друга медия, която може да осигури ефективното разпространение на регулираната информация до обществеността във всички държави членки и на интернет страницата на Дружеството най-малко 5 календарни дни преди датата на провеждане на събранието.

Поканата за свикване на Общото събрание на притежателите на варанти и материалите за събранието се оповестяват на обществеността чрез интернет страницата на Емитента, използваната от Дружеството медия и се изпращат в КФН, „Централен депозитар“ АД и „Българска фондова борса “ АД, едновременно с публикуването на поканата, както е посочено. Писмените материали, свързани с дневния ред на общото събрание на притежателите на варанти трябва да бъдат предоставени на разположение на последните, по адреса на управление на Дружеството, най-късно до публикуването на поканата на интернет страницата на информационна агенция или друга медия, която може да осигури ефективното разпространение на регулираната информация до обществеността във всички държави членки.

Поканата за свикване на събранието съдържа най-малко данни за фирмата и седалището на Дружеството, мястото, датата и часа на събранието, информация за формалностите, които следва да бъдат изпълнени, за да може притежателите на варанти да упражнят правото си на глас, включително за формата за упълномощаване, дневен ред на въпросите, предложени за обсъждане от лицата, поискали свикването на събранието, и предложенията за решения, направени от същите лица в искането за свикване на общото събрание на притежателите на варанти.

В случай че в направеното от притежателите на варанти искане за свикване на събранието не е включено приемане на решение за упражняване на правата по вариантите, такова се включва в поканата от Съвета на директорите на дружеството. Към поканата следва да се приложи справка за движението на цената за едногодишен период, предхождащ датата на свикване на събранието, или съответно за периода от датата на провеждане на предходното събрание на притежателите на варанти, ако такова е проведено преди по-малко от година преди свикването на това събрание на притежателите на варанти, на издадените от Дружеството обикновени акции (акции от същия клас като базовия актив на вариантите) на регулирания пазар, организиран от „Българска фондова борса“ АД.

- Провеждане на събранието на притежателите на варианти и вземане на решения.

Правото да участват в Общото събрание на притежателите на варианти имат лицата, вписани в регистъра, воден от „Централен депозитар“ АД като притежатели на варианти 7 дни преди датата на събранието на притежателите на варианти.

Събранието е валидно и на него могат да се вземат решения, ако са представени 1/2 от издадените и неупражнени варианти. При липса на кворум се насрочва ново заседание не по-рано от 7 дни след датата на първото, датата за което се посочва в поканата за свикване на събранието, и то е валидно, независимо от представените на него варианти.

Решението за упражняване на правата по вариантите се приема с мнозинството от гласовете на представените на събранието притежатели на варианти.

На събранието присъстват упълномощен член на Съвета на директорите и Директорът за връзки с инвеститорите на Дружеството.

Упълномощеният член на Съвета на директорите е длъжен да представи пред притежателите на варианти справка за средната цена, за последната търговска сесия преди датата на събранието, на акциите на Дружеството, които са от същия клас, като базовия актив на вариантите, на регулирания пазар, организиран от „Българска фондова борса“ АД, както и становище дали вариантите са в пари или извън пари и становището на Съвета на директорите на дружеството по предложението за вземане на решение за упражняването на вариантите.

За заседанието се води протокол от Директора за връзка с инвеститорите, който предоставя протокола от заседанието на събранието на притежателите на варианти на Съвета на директорите. Протоколът се подписва от директора за връзка с инвеститорите и от председателя и секретаря на събранието, ако са избрани такива. Към протокола се прилага списък на присъстващите или представени на събранието притежатели на варианти с посочване на броя на притежаваните или представлявани варианти, в който притежателите на варианти и техните представители удостоверяват присъствието си с подпис. Списъкът се заверява от директора за връзка с инвеститорите и от председателя и секретаря на събранието, ако са избрани такива.

Ако 3 месеца преди падежа на емисията в Съветът на директорите не е получено искане за свикване на събрание на притежателите на варианти, Съветът на директорите взема решение за свикване на събрание на притежателите на варианти, като в този случай решение на събранието на притежателите на варианти не е необходимо.

Съветът на директорите на Емитента оповестява съобщение за предстоящото увеличение на капитала на интернет страницата на информационна агенция или друга медия, която може да осигури ефективното разпространение на регулираната информация до обществеността във всички държави членки, както и на интернет страниците на Емитента и на избрания да обслужи увеличението на капитала инвестиционен посредник.

В случай че притежателят на варианта упражни правото си по него до настъпване падежа на емисията, той придобива качеството на акционер, като възниква членствено

правоотношение между акционера и дружеството. Ако титулярят на варанта е бил акционер в дружеството преди упражняване на варанта, обемът на неговото членствено правоотношение се разширява.

Всяка записана акция, при упражняване на правото, което дава варанта, носи на притежателя си две основни групи права - имуществени и неимуществени:

17.10.2. Имуществени права на акционера

Право на дивидент

Правото на дивидент е основно имуществено право на акционера, което се изразява в правото му да получи част от чистата печалба на Дружеството, съразмерна на участието му в капитала на същото, при наличието на определените в закона предпоставки - приет от ОСА на акционерите одитиран годишен финансов отчет, съответно 6-месечен финансов отчет и конкретно решение на ОСА за разпределяне на печалбата.

Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на Дружеството на 14-тия ден след датата на ОСА, на което са приети годишният финансов отчет, съответно 6-месечният финансов отчет и решение за разпределяне на печалбата. Централният депозитар предоставя на Дружеството списък на акционерите към горепосочената дата. Присъствието на лицето в този списък е достатъчно условие то да получи дивидент, след надлежната му легитимация. Дружеството е длъжно да осигури изплащането на гласувания от ОСА дивидент в 60 дневен срок от провеждането му, като разходите по изплащането са за сметка на Дружеството. Лицата, имащи право на дивидент, могат да упражнят това право до изтичане на общия 5-годишен давностен срок, след което правото се погасява и неполучените дивиденти остават в Дружеството, като се отнасят във фонд Резервен. Дружеството задължително разпределя като дивидент най-малко 90 % от печалбата си за финансовата година, определена по реда на чл. 10, ал. 3 ЗДСИЦ. Правото на дивидент търпи ограничения в следните насоки:

- дивиденти се изплащат само ако според проверения и приет финансов отчет чистата стойност на имуществото, намалена с дивидентите и лихвите, подлежащи на изплащане, е не по-малка от сумата от капитала на Дружеството, фонд Резервен и другите фондове, които Дружеството е длъжно да образува по закон или устав.
- недопустимо е авансово изплащане на дивидент преди приемане на годишния финансов отчет, съответно шестмесечен отчет.
- правото на дивидент се погасява с обща 5-годишна давност.

Право на ликвидационен дял

Правото на ликвидационен дял е основно имуществено право на акционера, изразяващо правото на същия да получи, съразмерен на участието си в капитала на Дружеството дял от остатъчното имущество на Дружеството, при прекратяване на Дружеството, чрез ликвидация. Упражняването на правото на ликвидационен дял предполага прекратено Дружество. Това право е условно - то възниква и може да бъде

упражнено, само в случай че (и доколкото) при ликвидацията на Дружеството след удовлетворяването на претенциите на всички кредитори е останало имущество за разпределяне между акционерите и до размера на това имущество.

Право на ликвидационен дял имат само лица, които са акционери на Дружеството към момента на неговото прекратяване.

17.10.3. Неимуществени права на акционера

Управителни права

- Право на глас: Правото на глас е неимуществено право на акционерите, чрез което те участват в управлението на Дружеството, чрез вземането на решения по въпроси от компетентността на ОСА на Дружеството. Дружеството не може да издава акции с право на повече от един глас. Ако собствениците на акцията или акциите са повече от един, те упражняват правото на глас заедно, като определят пълномощник.

За да възникне правото на глас за акционер на Дружеството, е необходимо той да е изплатил напълно емисионната стойност на акцията/ите и Дружеството, съответно увеличението на капитала му, да бъде вписано в търговския регистър. Правото на глас се упражнява от лица, които са придобили акции и са вписани в книгата на акционерите, водена от Централния депозитар като акционери най-късно 14 дни преди датата на ОСА. Присъствието на лицето в книгата на акционерите и надлежната му легитимация са достатъчни условия за да може същото да упражни правото си на глас. Акционерите с правото на глас участват в ОСА на акционерите лично или чрез представител, упълномощен с изрично пълномощно, съгласно чл. 116, ал. 1 ЗППЦК.

- Право на акционера на участие в управлението на Дружеството, включително правото да избира и да бъде избран в управителните органи на Дружеството.

Контролни права

Към контролните права на акционера се отнася правото на акционера на информация. То изразява възможността на акционерите да преглеждат всички писмени материали, свързани с дневния ред на свиканото ОСА, да получават тези материали при поискване безплатно, както и да получават протоколите и приложенията към тях от минали ОСА, които Дружеството е длъжно да пази. Правото на информация обхваща и правото на акционера да получава изчерпателни отговори от членовете на Управителния орган на Дружеството на поставени въпроси по време на ОСА на акционерите. По всяко време акционерите имат право да искат и получават информация относно финансово-икономическото състояние на Дружеството от Директора за връзки с инвеститорите.

Защитни права

- Право на обжалване на решенията на органите на Дружеството.
- всеки акционер може да предяви иск срещу Дружеството пред окръжния съд по неговото седалище за отмяна решението на ОСА, когато то противоречи на повелителните разпоредби на закона или на устава (чл. 74 ТЗ).

- всеки акционер може да предяви иск пред окръжния съд по седалището на Дружеството, за да защити правото си на членство и отделните членствени права, когато бъдат нарушени от органи на Дружеството (чл. 71 ТЗ).
- Правото да се иска назначаване на регистрирани одитори от Агенция по вписванията, ако такива не са били избрани от ОСА на акционерите - чл. 249 ТЗ.
- Права на миноритарните акционери (права на акционерите, притежаващи най-малко 5% от капитала на Дружеството):
 - Лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5% от капитала на публично дружество, при бездействие на управителните му органи, което застрашава интересите на дружеството, могат да предявят пред съда искове на дружеството срещу трети лица. Като страна по делото се призовава и дружеството. Лицата по предходното изречение могат:
 - да предявят иск пред окръжния съд по седалището на дружеството за обезщетение на вреди, причинени на дружеството от действия или бездействия на членовете на управителните и контролните органи и на прокуристите на дружеството.
 - да искат от ОСА или от окръжния съд назначаването на контролатори, които да проверят цялата счетоводна документация на дружеството и да изготвят доклад за констатациите си.
 - да искат от окръжния съд свикване на ОСА или овластяване на техен представител да свика ОСА по определен от тях дневен ред.
 - да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на ОСА по реда на чл. 223а от Търговския закон. Това право не се прилага, когато в дневния ред на ОСА е включена точка, чийто предмет е вземане на решение по чл. 114, ал. 1 ЗППЦК. Лицата с 5 % от капитала нямат право да включват в дневния ред на ОСА нови точки за вземане на решение по чл. 114, ал. 1ЗППЦК.

17.10.4. Допълнителни права на акционера

- Право на записване на част от новите акции при увеличаване капитала на Дружеството, съразмерна на притежаваните акции до увеличаването.

Съгласно разпоредбата на чл. 112, ал. 1 от ЗППЦК, при увеличаване на капитала на Дружеството настоящите акционери имат право да придобият част от новите акции, съответстваща на дела им в капитала преди увеличението. Това право не може да бъде отменяно или ограничавано въз основа на разпоредба на устав, решение на общо събрание или на управителен орган на Дружеството.

- Право на предпочитително придобиване на ценни книжа, които дават право за придобиване на акции от същия клас, като акциите от настоящата емисия, посредством конвертирането им или упражняване на правата по тях.

17.11. Решения, оторизации и одобрения

На заседание на СД, проведено на 22.06.2018 г., дружеството е приело решение за издаване, при условията на първично публично предлагане на емисия варианти, с общ брой до 299 000 000 като всеки 1 (един) вариант дава правото на притежателя си да запише една акция от бъдещо увеличение на капитала на Дружеството, на стойност на упражняване от 1.00 лев. Срокът, до изтичането на който ще могат да се упражнят вариантите, е 5 години.

На същото заседание Съвета на директорите е взел решение да сключи договор с лицензиран инвестиционен посредник с капитал не по-малък от предвидения в чл. 8, ал. 2 от Закона за пазарите на финансови инструменти, който да обслужи издаването на емисията. Съветът на директорите е сключил договор с ИП „Първа Финансова Брокерска Къща“ ЕООД, ЕИК 000694724, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. Енос № 2.

По силата на решение на Съвета на директорите от 20.08.2018 г. е допълнено решението на Съвета на директорите от 22.06.2018 г. с конкретика относно правата и привилегиите по новите акции, сроковете и условията за прехвърляне на правата по смисъла на §1, т. 3 от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, издадени срещу съществуващите акции, и за записване на вариантите, размерът на емисионната стойност, срокът и условията за заплащането ѝ, както и всички други параметри и обстоятелства, изискуеми съгласно разпоредбите на Устава на АДСИЦ и действащото законодателство, необходими за осъществяване на съответното увеличаване на капитала.

С решение на СД е приет настоящият Проспект за публично предлагане на варианти на дружеството.

Издаването на акции при упражняването на вариантите ще подлежи на отделно/и решение/я на Съвета на директорите на Дружеството при условията и по реда, описани по-долу.

17.12. Очаквана дата на емисията

Настоящата емисия варианти се счита за издадена с факта на регистрацията на емисията в „Централен депозитар“ АД. Очаквана дата за регистрацията на емисията варианти в „Централен депозитар“ АД – 5.12.2018 г.

17.13. Прехвърляемост на вариантите, ограничения върху свободната прехвърляемост

Варантите от настоящата емисия, както и акциите - базов актив на вариантите, когато такива бъдат издадени, могат да се прехвърлят свободно, по реда, предвиден в ЗПФИ, Наредба № 38, Правилника за дейността на „Българска фондова борса“ АД и Правилника на „Централен депозитар“ АД. ЦД регистрира сделките за прехвърляне на варианти, при наличие на необходимите финансови инструменти и съответно при наличие на дължимите срещу тях парични средства (когато прехвърлянето се извършва с движение на парични средства при спазване на принципа DVP – „доставка срещу плащане“) и актуализира данните в книгата за безналични ценни книжа на

Емитента. Прехвърлянето се счита за извършено от момента на регистрация на сделката в ЦД. Съгласно Правилника на ЦД максималната продължителност на сетълмент цикъла е вторият работен ден след деня на получаване на информацията за сделките от регулирания пазар (ако сделката е сключена на регулиран пазар) или на определена от страните дата (при сделки извън регулиран пазар), която не може да бъде по-рано от деня на установяване на еднаквост на реквизитите на съобщенията за сделките и по-късно от втория работен ден след този ден. Правата на купувача на варианти се удостоверяват с издаден от ЦД удостоверителен документ или друг документ за регистрация с равностойно правно значение.

Търговията с варианти на дружеството на регулиран пазар, както и с акциите - базов актив на вариантите, когато такива бъдат издадени, ще се извършва на „Българска фондова борса“ АД чрез лицензиран инвестиционен посредник, член на Борсата. За да закупят или продадат варианти на Борсата, инвеститорите и акционерите подават съответните нареждания за покупка и продажба до инвестиционния посредник, с който имат сключен договор. При сключване на борсовата сделка инвестиционният посредник осъществява необходимите действия за регистрация на сделката в ЦД и за извършване на сетълмента, с което ценните книжа се прехвърлят от сметката на продавача в сметката на купувача.

Българското законодателство предвижда ограничения за прехвърлянето на блокирани в депозитарната институция акции, както и на такива, върху които е учреден залог или е наложен запор. Забраната за прехвърляне в случай на учреден залог върху акциите не се прилага, ако приобретателят е уведомен за учредения залог и е изрично съгласие да придобие заложените акции, налице е изрично съгласие на зложния кредитор с прехвърлянето на заложените акции (ако съгласието на зложния кредитор се изисква съгласно българския Закон за особените залози). Ограниченията по прехвърлянето на зложени акции не се отнасят до случаите на залог, учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози. Забраната за прехвърляне на зложени акции не се прилага и в случаите на учредено право на ползване в полза на зложния кредитор върху предоставените в залог по Закона за договорите за финансово обезпечение акции, в който случай зложният кредитор има право да прехвърли акциите.

17.14. Субординираност

Предлаганите варианти са от един клас и предоставят еднакви права на инвеститорите, които ги записват. До настоящия момент Емитентът не е издавал други ценни книжа, даващи на титуляря си същите права, като правата по вариантите.

Уставът на Емитента, решението на СД на Емитента за издаването на вариантите и настоящият Проспект не съдържат клаузи, които имат за цел да засегнат ранжирането или да подчинят ценната книга на настоящи или бъдещи задължения на Емитента.

17.15. Данъчно облагане

По отношение на предлагането и търговията на регулирания пазар, организиран от „Българска фондова борса“ АД на настоящата емисия варианти, приложение намират разпоредбите на действащото в Република България данъчно законодателство.

Предлаганите варианти могат да донесат доход за титуляра си под формата на положителна разлика между продажната цена и цената на придобиване.

Доходът от акциите - базов актив на предлаганите варианти може да бъде под формата на положителна разлика между продажната цена и цената на придобиване (капиталова печалба) или под формата на разпределени дивиденди или изплатени ликвидационни дялове.

Съгласно чл. 175 от Закона за корпоративното подоходно облагане дружества със специална инвестиционна цел по ЗДСИЦ не се облагат с корпоративен данък.

Местни физически лица са физическите лица, които имат постоянен адрес в България или пребивават на територията на България повече от 183 дни през всеки 12-месечен период, или са изпратени в чужбина от българската държава, от нейни органи и/или организации, от български предприятия, и членовете на тяхното семейство, или чиито център на жизнени интереси се намира в България.

Местни юридически лица са юридическите лица, учредени съгласно българското законодателство; дружествата, учредени съгласно Регламент (ЕО) № 2157/2001 на Съвета, и кооперациите, учредени съгласно Регламент (ЕО) № 1435/2003 на Съвета, когато седалището им е в страната и са вписани в български регистър.

Чуждестранни лица са лицата, които не отговарят на горните определения.

Настоящото изложение има за цел единствено да послужи като общи насоки и не следва да се счита за правен или данъчен съвет към който и да е притежател на акции. Препоръчително е потенциалните инвеститори да се консултират с данъчни и правни консултанти относно общите данъчни последици, включително относно данъчното облагане в България на доходите, свързани с акциите и данъчния режим на придобиването, собствеността и разпореждането с акции.

Посочената по-долу информация е съобразена с действащата нормативна уредба към датата на издаване на този документ за предлаганите ценни книжа и Дружеството не носи отговорност за последващи промени в законодателството и нормативната уредба на данъчното облагане на доходите от финансови инструменти.

17.15.1. Дивиденди

С окончателен данък се облагат облагаемите доходи от:

1. дивиденди в полза на едноличен търговец;
2. дивиденди и ликвидационни дялове в полза на:
 - а) местно или чуждестранно физическо лице от източник в България;
 - б) местно физическо лице от източник в чужбина;
 - в) чуждестранни юридически лица, с изключение на случаите, когато дивидентите се реализират от чуждестранно юридическо лице чрез място на стопанска дейност в страната;
 - г) местни юридически лица, които не са търговци, включително на общини.

Изключения от правилото за облагане има в случаи, при които дивидентите и ликвидационните дялове са разпределени в полза на:

1. местно юридическо лице, което участва в капитала на дружество като представител на държавата;
2. договорен фонд;
3. чуждестранно юридическо лице, което е местно лице за данъчни цели на държава - членка на Европейския съюз, или на друга държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство, с изключение на случаите на скрито разпределение на печалба.

Доходите от дивиденти, разпределяни от дружеството се облагат с данък при източника в размер на пет процента (5%) върху брутния размер на дивидентите (чл. 38, ал. 1 във вр. чл. 46, ал. 3 от Закона за данъците върху доходите на физическите лица и чл. 194, ал. 1 във вр. чл. 200, ал. 1 от Закона за корпоративното подоходно облагане).

Не се признават за данъчни цели приходи в резултат на разпределение на дивиденти от местни юридически лица и от чуждестранни лица, които са местни лица за данъчни цели на държава - членка на Европейския съюз, или на друга държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство. Данъчното третиране на дивиденти, изплатени от дружеството в полза на чуждестранни юридически лица, които за данъчни цели са местни лица на държава-членка на Европейския съюз или на държава, която е страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство, следва да бъде уредено в законодателството на съответната държава-членка на Европейския съюз или страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство. Дружеството поема отговорност за удържане на данъци при източника в случаите, когато е налице нормативно изискване за това в приложимите данъчни закони.

17.15.2. Капиталови печалби

Съгласно разпоредбите на Закона за данъците върху доходите на физическите лица, не се облагат получените от български физически лица или от чуждестранни физически лица, установени за данъчни цели в държава-членка на ЕС или в друга държава, принадлежаща към Европейското икономическо пространство доходи от сделки с дялове и акции на колективни инвестиционни схеми и на национални инвестиционни фондове, акции, права и държавни ценни книжа, извършени на регулирани пазари по смисъла на чл. 152, ал. 1 и 2 от Закона за пазарите на финансови инструменти (т.е. многостранна система, организирана и/или управлявана от пазарен оператор, която среща или съдейства за срещането на интересите за покупка и продажба на финансови инструменти на множество трети страни чрез системата и в съответствие с нейните недискреционни правила по начин, резултатът от който е сключването на договор във връзка с финансовите инструменти, допуснати до търговия съгласно нейните правила и/или системи, лицензирана и функционираща редовно в съответствие с изискванията на Закона за пазарите на финансови инструменти и актовете по прилагането му.

Регулиран пазар е и всяка многостранна система, която е лицензирана и функционира в съответствие с изискванията на Директива 2014/65/ЕС).

Не са облагаеми доходите от разпореждане с финансови инструменти, а именно:

- сделките с права, извършени на регулиран пазар; права са ценните книжа, даващи право за записване на определен брой акции във връзка с взето решение за увеличаване на капитала;
- доходи от сделки, сключени по реда на обратно изкупуване от колективни инвестиционни схеми и национални инвестиционни фондове, допуснати до публично предлагане в страната или в друга държава - членка на Европейския съюз, или в държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство;
- доходи от сделки, сключени при условията и по реда на търгово предлагане по смисъла на Закона за публичното предлагане на ценни книжа, или аналогични по вид сделки в друга държава - членка на Европейския съюз, или в държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство

(„Разпореждане с финансови инструменти“) (чл. 13, ал. 1, т. 3 във вр. §1, т. 11 от Допълнителните разпоредби и чл. 37, ал. 7 от Закона за данъците върху доходите на физически лица).

Не се облага с данък при източника капиталовата печалба от разпореждане с финансови инструменти, реализирана при условията на - §1, т. 21 от Допълнителните разпоредби на Закона за корпоративното подоходно облагане (чл.196 на Закона за корпоративното подоходно облагане).

Доходите от сделки с акции на дружеството (реализираната капиталова печалба), както и изобщо с финансови активи, получени от чуждестранни физически лица от трети държави, извън горепосочените, се облагат с окончателен данък в размер на десет процента (10%) върху облагаемия доход (чл. 37, ал. 1, т.12 и чл. 46, ал. 1 от Закона за данъците върху доходите на физическите лица).

С реализираната капиталова печалба от разпореждане с финансови инструменти се намалява счетоводният финансов резултат (чл. 44, ал. 1 във вр. §1, т. 21 от Допълнителните разпоредби на Закона за корпоративното подоходно облагане). Следва да се има предвид обаче, че загубата от разпореждане с финансови инструменти не се признава за разход за целите на данъчното облагане и финансовият резултат се увеличава с нея (чл. 44, ал. 2 от Закона за корпоративното подоходно облагане).

Данъчните облекчения по отношение на печалбата от сделки с акции не се прилагат по отношение на сделки, които не са разпореждане с финансови инструменти (например покупко-продажби на акции, сключени извън регулиран пазар, извън случая на търгово предлагане). Капиталовите печалби при такива сделки, реализирани в България от чуждестранни притежатели на акциите, подлежат на българските правила за данъчно облагане. Освен ако не се прилага спогодба за избягване на двойното данъчно облагане, тези доходи се облагат с данък при източника в размер на десет процента (10%) върху положителната разлика между продажната цена и тяхната документално

доказана цена на придобиване. Капиталовата печалба при такива сделки, реализирана от български притежатели на акции, подлежи на данъчно облагане в съответствие с общите правила на Закона за корпоративно подоходно облагане и Закона за данъците върху доходите на физическите лица.

17.15.3. Данъци при прехвърляне

При прехвърлянето на акции не се дължат държавни такси

Процедурата по прилагане на данъчните облекчения за чуждестранни лица, предвидени във влезли в сила СИДДО, е уредена в глава шестнадесета, раздел III от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс (ДОПК). Когато общият размер на реализираните доходи надвишава 500 000 лв., чуждестранното лице следва да удостовери пред българските органи по приходите наличието на основания за прилагане на СИДДО. Чуждестранният притежател на акции има право да ползва съответното данъчно облекчение, като за целта подаде искане по образец, придружено с доказателства, удостоверяващи: а) че е местно лице за държавата, с която България е сключила съответната СИДДО (чрез подаване на удостоверение, издадено от данъчните органи на съответната държава, или по друг начин, в съответствие с обичайната практика на чуждестранната данъчна администрация); б) че е притежател на дивидента от Акциите (чрез подаване на декларация); в) че не притежава място на стопанска дейност или определена база на територията на Република България, с които приходите от дивиденди са действително свързани (чрез подаване на декларация); и г) че са изпълнени всички приложими изисквания на съответната СИДДО (чрез представяне на официален документ или друго писмено доказателство). Освен това, на българските органи по приходите следва да бъде представена допълнителна документация, удостоверяваща вида, размера и основанията за получаване на дивидентите, като например решението на Общото събрание на акционерите на Дружеството за разпределянето на дивиденди и документ, удостоверяващ броя притежавани акции (напр. депозитарна разписка). Искането за прилагане на СИДДО, придружено от необходимите документи, трябва да бъде подадено до българските органи по приходите за всеки небългарски притежател незабавно след приемане на решението от Общото събрание на акционерите на дружеството, одобряващо разпределянето на дивиденди. Ако българските органи по приходите откажат освобождаване от облагане, дружеството е задължено да удържи пълния размер от 5% на дължимия данък за изплатените дивиденди. Акционерът, чието искане за освобождаване от данъчно облагане е отказано, може да обжалва решението. В случай че общият размер на дивидентите или някакъв друг доход, платени от Емитента, не надхвърля 500 000 лева за една година, чуждестранният притежател не е длъжен да подава искане за прилагане на СИДДО до българските органи по приходите. Той трябва обаче да удостовери пред дружеството наличието на горепосочените обстоятелства и да представи гореописаните документи, удостоверяващи основанията за прилагане на СИДДО от страна на дружеството.

18. УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО

При издаване на варанти от публично дружество, на основание чл. 112, ал. 2 от ЗППЦК, задължително се издават права по смисъла на § 1, т. 3 от ДР на ЗППЦК.

Срещу 1 (една) притежавана акция от акционерите на Емитента се издава 1 (едно) право, като срещу всяко 1 (едно) право, акционерите или третите лица, придобили права в срока за прехвърляне на правата или по време на организирания явен аукцион, имат право да запишат 460 (четиристотин и шестдесет) варианта от настоящата емисия, на емисионна стойност за един вариант от 0.001 лева. Броят записани варианти от акционери или трети лица трябва да е кратен на 460 (четиристотин и шестдесет).

Всяко лице, притежател на права, може да запише най-малко 460 (четиристотин и шестдесет) варианта от настоящата емисия, и най-много такъв брой варианти, равен на броя притежавани от него права, умножен по 460 (четиристотин и шестдесет).

При настоящото предлагане могат да бъдат записвани само цели варианти.

Срещу всеки 1 (един) записан вариант, при настъпване на предвидените в този документ условия и по решение на Съвета на директорите на Емитента, притежателите на варианти могат да запишат една обикновена, поименна, безналична акция от капитала на Емитента с емисионна стойност 1.00 лв., даваща право на 1 глас в ОСА на Емитента.

18.1.Размер на емисията

Общият брой на предлаганите варианти е до 299 000 000 (двеста деветдесет и девет милиона) броя. Подписката се счита за успешно приключила, ако са записани най-малко 100 000 000 (сто милиона) броя от предлаганите варианти. В противен случай, направените вноски, срещу записаните варианти се връщат на лицата, които са ги направили, заедно с начислената от банката лихва.

18.2.Срок на падежа на емисията

Варантите от настоящата емисия се издават със срок на упражняване до изтичане на 5 години (пет календарни години), започващи от датата на регистриране на емисията в „Централен депозитар“ АД.

18.3.Различни права на глас

Всички варианти от настоящата емисия предоставят еднакви права на притежателите си и формират един и същ клас финансови инструменти.

18.4.Сетълмент

Емисионната стойност на записаните варианти следва да бъде заплатена по специална набирателна сметка, която ще бъде допълнително оповестена в съобщението, което Съветът на директорите на Емитента публикува, относно публичното предлагане, съгласно чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК.

Лицата, записващи варианти, трябва да внесат в сметката по предходното изречение сумата, съответстваща на емисионната стойност на записваните от тях варианти най-късно до изтичане на срока за записване на вариантите.

Сумите по набирателната сметка не могат да бъдат използвани от Емитента преди успешното приключване на подписката и регистрацията на емисията в „Централен депозитар“ АД.

В случай че подписката приключи неуспешно, включително в случай че емисията не бъде регистрирана в „Централен депозитар“ АД, Емитентът уведомява КФН до изтичането на седем дни след крайния ѝ срок. В деня на уведомлението по предходното изречение, съгласно чл. 89, ал. 4 от ЗППЦК, Емитентът уведомява банката за резултата от подписката, публикува на интернет страницата си и на интернет страницата на инвестиционния посредник и заявява за публикуване по реда на чл. 92а, ал. 2 ЗППЦК покана до лицата, записали варианти, в която обявява условията и реда за връщане на набраните суми. Набраните суми се връщат на лицата, записали варианти, в срок до един месец от съобщението, заедно с начислените от банката лихви, ако са налице такива.

След успешното приключване на подписката, емисията се регистрира в „Централен депозитар“ АД. Регистрацията се удостоверява с издаден от „Централен депозитар“ АД акт за регистрацията на емисията.

В 14-дневен срок след регистрация на емисията по предходното изречение, „Централен депозитар“ АД издава при поискване удостоверителни документи (депозитар разписки) на притежателите на варианти по техни лични сметки (не като клиенти на инвестиционен посредник). Разписките ще се предават на притежателите на варианти или на упълномощените от тях с изрично нотариално заверено пълномощно лица, безсрочно, на адреса на управление на Емитента, от определено от Съвета на директорите лице. Когато новоиздадените варианти се намират по клиентски подсметки при инвестиционен посредник, издаването на депозитарни разписки се извършва чрез последния, по искане на притежателя на варианта, по ред предвиден в Правилника на „Централен депозитар“ АД.

18.5. Период на предлагането и процедура за кандидатстване

След потвърждение на настоящия Проспект от КФН дружеството публикува съобщение за публичното предлагане, началния и крайния срок за записване на вариантите, регистрационния номер на издаденото от КФН потвърждение на Проспекта за първично публично предлагане на вариантите, мястото, времето и начина за запознаване с Проспекта.

В съответствие с изискването на чл. 92а, ал. 2 от ЗППЦК дружеството ще оповести съобщението на интернет страницата на информационна агенция или друга медия, която може да осигури ефективното разпространение на регулираната информация до обществеността във всички държави членки, на интернет страницата на Емитента и на инвестиционния посредник, най-малко 7 (седем) дни преди началния срок на подписката. Най-късната дата, между датата на оповестяване на съобщението на интернет страницата на информационна агенция или друга медия, която може да осигури ефективното разпространение на регулираната информация до обществеността във всички държави членки, интернет страницата на Емитента и на интернет страницата на инвестиционния посредник, се смята за начална дата на

публичното предлагане. Датата, на която най-рано могат да се запишат варианти от настоящата емисия, е начало на подписката.

Правата се издават в полза на акционерите, придобили акции най-късно 7 дни след покъсната дата между датата на оповестяване на съобщението по чл. 92а, ал. 2 от ЗППЦК на интернет страницата на информационна агенция или друга медия, която може да осигури ефективното разпространение на регулираната информация до обществеността във всички държави членки, на интернет страницата на Емитента и на интернет страницата на инвестиционния посредник

Началната дата, от която започва да тече срокът за прехвърлянето на правата е третият работен ден, следващ изтичането на 7 календарни дни от началната дата на публичното предлагане.

Крайният срок за прехвърляне на правата е 14 календарни дни след началната дата за прехвърляне на права. В случай, че срокът изтича в неработен ден, съгласно правилата на Закона за задълженията и договорите, за крайна дата за прехвърляне на правата се счита първият следващ работен ден.

Прехвърлянето на правата се извършва на „Българска фондова борса“ АД, основен пазар, сегмент за права.

На 5-ия работен ден след изтичане на срока за прехвърляне на правата, Дружеството предлага чрез упълномощения инвестиционен посредник на регулиран пазар, за продажба, при условията на явен аукцион неупражнените права, в срока за прехвърляне на правата.

Всички лица, които желаят да запишат варианти от новата емисия на дружеството, следва първо да придобият права.

Настоящите акционери придобиват правата безплатно. Всички останали инвеститори могат да закупят права чрез сделка на организирания от „Българска фондова борса“ АД основен пазар, сегмент за права в срока за прехвърляне на правата или на организирания от „Българска фондова борса“ АД явен аукцион за неупражнените права, след изтичане на срока за прехвърляне на правата.

Ако акционерите на Дружеството искат да запишат допълнително варианти, над притежаваните от тях права, могат да закупят права чрез сделка на организирания от „Българска фондова борса“ АД основен пазар, сегмент за права в срока за прехвърляне на правата или на организирания от „Българска фондова борса“ АД явен аукцион за неупражнените права, след изтичане на срока за прехвърляне на правата.

В случай че притежателят на правата не иска да запише варианти от настоящото предлагане срещу всички или част от притежаваните от него права, той може да предложи неизползваните права за продажба.

Началната дата за записване на варианти съвпада с датата, от която започва прехвърлянето на правата - третият работен ден, следващ изтичането на 7 календарни дни от началната дата на публичното предлагане. Началото на срока за записване на варианти съвпада с началото на срока за прехвърляне на правата.

Акционерите, които желаят да упражнят издадените в тяхна полза права, могат да подадат заявка за записване на варианти до изтичане на срока, определен за прехвърляне на правата.

Акционери, които не желаят да се възползват от правото си да запишат варианти от предлаганата емисия, могат да продадат издадените в тяхна полза права, до изтичане на срока, определен за прехвърляне на правата.

Правата се търгуват на регулирания пазар на „Българска фондова борса“ АД, основен пазар, сегмент за права. Всеки акционер може да прехвърли правото си, като подаде нареждане за продажба до инвестиционния посредник, по чиято сметка в „Централен депозитар“ АД са регистрирани правата.

Всяко лице, закупило права в срока за прехвърляне на права, може да ги упражни, като подаде заявка за записване на варианти, до изтичане на определения срок за прехвърляне на правата.

Всяко лице, закупило права по време на аукциона, може да ги упражни, като подаде заявка за записване на варианти, до изтичане на определения срок за записване на варианти.

Срокът за записване на варианти изтича 15 работни дни след изтичане на срока за прехвърляне на правата.

Записването на вариантите се извършва всеки работен ден при:

ИП „Първа финансова брокерска къща“ ЕООД, с детайли за контакт:

Адрес: гр. София, ул. „Енос“ № 2, ет. 4

Лице за контакт: Анна Георгиева

Телефон: +359 2 460 64 11

E-mail: Anna.Georgieva@ffbh.bg

Инвеститорите могат да се обърнат също така към всеки инвестиционен посредник, член на Българска Фондова Борса АД.

Не се допуска записване на варианти преди началния и след крайния срок за записване на варианти.

Сроковете за прехвърляне на правата и записване на вариантите могат да бъдат удължени еднократно от дружеството до 60 дни, като се внесат съответните поправки в настоящия Проспект и се уведоми КФН.

Съгласно чл. 84, ал. 2 от ЗППЦК, дружеството незабавно обявява в КФН и заявява за публикуване по реда на чл. 92а, ал. 2 ЗППЦК, както и на интернет страниците на емитента и на инвестиционния посредник, съобщение за удължаване на срока на подписката.

18.6. Ред за записване

Записването на варианти се извършва, като притежателите на права подават заявки по образец при инвестиционните посредници, членове на „Централен депозитар“ АД, при

които се водят клиентските сметки за притежаваните от тях права. Подаването на заявка за записване на варанти, става при спазване на изискванията за подаване на нареждане за сделки с финансови инструменти

Юридическите лица подават заявката чрез законните си представители или чрез упълномощено от тях лице, като към писмената заявка се прилагат:

- удостоверение за актуално състояние на заявителите - юридически лица. Чуждестранни юридически лица представят преведени и легализирани по съответния ред документи.
- документ за самоличност на физическите лица - законни представители на юридическото лице. Инвестиционният посредник задържа заверено копие от представения документ за самоличност.
- нотариално заверено изрично пълномощно и документ за самоличност на пълномощника - при подаване на заявка, чрез пълномощник. Инвестиционният посредник задържа за своя архив пълномощното, както и заверено копие от представения документ за самоличност.

Физическите лица подават заявките лично, като се легитимират чрез документ за самоличност, копие от който се прилага към заявката или чрез пълномощник, който се легитимира с нотариално заверено изрично пълномощно и документ за самоличност. Инвестиционният посредник задържа за своя архив пълномощното, както и заверено копие от представения документ за самоличност.

При подаване на заявката до инвестиционен посредник, при който се водят клиентските сметки за притежаваните от клиентите права, същият уведомява незабавно упълномощения инвестиционен посредник за постъпилата заявка.

В резултат на подадената от обслужващия емисията инвестиционен посредник и от инвестиционния посредник, до който е подадена заявката за записване на варанти от настоящата емисия, информация ЦД блокира съответния брой права, по клиентската подсметка на притежателя им.

18.7.Обстоятелства, при които предлагането може да бъде отменено/временно преустановено

Дружеството си запазва правото, след консултиране с упълномощените инвестиционни посредници, да прекрати или отложи Предлагането, при условията по-долу. Съветът на директорите взема решение за прекратяване или отлагане на предлагането и емитентът е длъжен да уведоми за това незабавно, но не по-късно от следващия работен ден след вземане на решението, като извършва и съответните публикации. Предлагането може да бъде прекратено или отложено при настъпване на определени неблагоприятни събития, включително с форсмажорен характер, имащи значение за успеха на предлагането (напр. срив на финансовите пазари, терористични атаки, природни бедствия и др.).

Публичното предлагане може да бъде отменено или спряно, вкл. и след започване на търговията, в следните случаи:

При установяване извършване на нарушения на ЗППЦК, на актовете по прилагането му, на решения на КФН или на заместник-председателя, както и когато се възпрепятства упражняването на контролна дейност от КФН или от заместник-председателя, или са застрашени интересите на инвеститорите, КФН, съответно заместник-председателят на КФН, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“, може да спре за срок до 10 последователни работни дни продажбата или извършването на сделки с определени ценни книжа (чл. 212, ал. 1, т. 4 ЗППЦК);

В периода между издаване на потвърждението на проспекта и крайния срок на публичното предлагане емитентът, предложителят или лицето, което иска допускане на ценните книжа до търговия на регулиран пазар, са длъжни най-късно до изтичането на следващия работен ден след настъпването, съответно узнаването на съществено ново обстоятелство, значителна грешка или неточност, свързани със съдържашата се в проспекта информация, които могат да повлияят на оценката на предлаганите ценни книжа, да изготвят допълнение към проспекта и да го представят в КФН. КФН се произнася по допълнението към проспекта в срок до 7 работни дни от получаването му, а когато са били поискани допълнителни сведения и документи - от получаването им. КФН отказва да одобри допълнението към проспекта, ако не са спазени изискванията на ЗППЦК и актовете по прилагането му. В този случай КФН може да спре окончателно публичното предлагане или търговията с ценните книжа по реда на чл. 212. ЗППЦК (чл. 85, ал. 4 ЗППЦК);

При установяване извършване на нарушения на ЗПФИ, на актовете по прилагането му, на приложимите актове на ЕС или други одобрени от комисията вътрешни актове на местата за търговия, на решения на КФН или на заместник-председателя, както и когато се възпрепятства упражняването на контролна дейност от КФН или от заместник-председателя или са застрашени интересите на инвеститорите, КФН, съответно заместник-председателят на КФН, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“, може да спре търговията с определени финансови инструменти или да отстрани от търговия на регулиран пазар или от друга система за търговия финансови инструменти (чл. 276, ал. 1, т. 4 и 9 ЗПФИ);

Пазарният оператор може да спре търговията с финансови инструменти или да отстрани от търговия финансови инструменти, които не отговарят на изискванията, установени в правилата на регулирания пазар, ако това няма да увреди съществено интересите на инвеститорите и надлежното функциониране на пазара (чл. 181, ал. 1 ЗПФИ);

За предотвратяване и преустановяване на административните нарушения по ЗМПЗФИ, на приложимите актове на ЕС, за предотвратяване и отстраняване на вредните последици от тях, както и при възпрепятстване упражняването на контролна дейност от КФН или от заместник-председателя, или при застрашаване интересите на инвеститорите, заместник-председателят може да спре търговията с определени финансови инструменти (чл. 20, ал. 3, т. 3 ЗМПЗФИ).

18.8. Намаляване на подписката и възстановяване на надвнесените суми

Броят на предлаганите варианти не подлежи на промяна.

Ако всички варианти от тази емисия бъдат записани преди крайния срок на Подписката, дружеството уведомява КФН в срок от 3 (три) работни дни (чл. 112б, ал. 12 от ЗППЦК) и предприема необходимите действия за регистрация на новата емисия варианти в „Централен депозитар“ АД, в регистъра на КФН и подава заявление за допускане на емисията за търговия на „Българска фондова борса “ АД.

Ако до крайния срок на подписката бъдат записани най-малко 100 000 000 (сто милиона) броя от предлаганите варианти, подписката се счита за успешно приключила.

Извършването на подписката, чрез издаването на права изключва възможността за записване на повече от предложените варианти и за конкуренция между заявките.

В случай че до крайния срок на подписката не бъдат записани варианти до минималния размер от 100 000 000 (сто милиона) броя от предлаганите варианти, подписката ще се счита за неуспешна. В този случай Емитентът уведомява КФН за резултата от подписката до изтичането на седем дни след крайния ѝ срок. В деня на уведомлението по предходното изречение, съгласно чл. 89, ал. 4 от ЗППЦК, Емитентът уведомява банката за резултата от подписката, публикува на интернет страницата си и на интернет страницата на упълномощения инвестиционен посредник и заявява за оповестяване и публикуване по реда на чл.92а, ал. 2 ЗППЦК покана до лицата, записали варианти, в която обявява условията и реда за връщане на набраните суми.

Набраните суми се връщат на лицата, записали варианти, в срок до един месец от съобщението, заедно с начислените от банката лихви, ако са налице такива.

18.9. Минимална и максимална сума, за която се кандидатства

Всяко лице може да запише най-малко 460 /четиристотин и шестдесет/ варанта и най-много такъв брой варианти, който е равен на придобитите права, умножен по 460 /четиристотин и шестдесет/.

18.10. Оттегляне на заявката за записване

Съгласно §1, т. 11 от ДР на ЗППЦК записването е безусловно и неотменяемо волеизявление за придобиване на ценни книжа в процес на издаване и за заплащане на емисионната им стойност. Инвеститорът не може да оттегли заявката си за записване на варианти.

Инвеститорът има право да се откаже от ценните книжа по реда и при условията на чл. 85 от ЗППЦК само при наличие на съществени промени в Проспекта. Отказът в този случай се извършва с писмена декларация, подадена при инвестиционния посредник, при който са били записани ценните книжа.

18.11. Плащане и доставка

Емисионната стойност на записаните ценни книжа следва да бъде заплатена по специална набирателна сметка, която ще бъде допълнително оповестена в съобщението, което Съветът на директорите на Емитента публикува, относно публичното предлагане, съгласно изискването на чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК.

Лицата, които са заявили за записване варианти, следва най-късно до изтичане на срока за записване на варианти да внесат сумата, съответстваща на емисионната стойност на

заявените за записване варианти, по банковата сметка, посочена в предходното изречение.

Набирателната сметка трябва да бъде заверена с вноската срещу записаните варианти най-късно до изтичането на последния ден от подписката. Платежното нареждане или вноската бележка трябва да посочват името на лицето, записващо варианти, неговия ЕГН, ЕИК (за български юридически лица) и броя на записваните варианти.

Удостоверителен документ за направените вноски е платежният документ (платежно нареждане или вносна бележка), който инвеститорът получава от обслужващата банка, чрез която нарежда плащането или внася дължимата сума срещу записваните варианти.

Набраните парични средства по специалната сметка не могат да се използват преди приключване на подписката (чл. 89, ал. 2 от ЗППЦК) и регистриране на емисията в „Централен депозитар“ АД.

След успешното приключване на подписката, емисията варианти се регистрира в „Централен депозитар“ АД. Регистрацията се удостоверява с издаден от „Централен депозитар“ АД акт за регистрацията на емисията.

Депозитарни разписки за новоиздадените варианти се издават от инвестиционния посредник, чрез който за записани новите варианти при поискване от страна на инвеститора и по реда, предвиден в Правилника на „Централен депозитар“ АД.

18.12. Обявяване на резултатите от предлагането

Емитентът уведомява КФН относно резултата от първичното публично предлагане на вариантите от настоящата емисия, в срок от три работни дни от приключване на Подписката, включително за затруднения, спорове и други подобни при търгуването на правата и записването на варианти. При успешно приключило публично предлагане, КФН вписва издадената емисия ценни книжа в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН.

След приключване на предлагането Дружеството ще изпрати и уведомление относно резултата от него, съдържащо информацията относно датата на приключване; общия брой записани варианти; сумата, получена срещу записаните варианти; размера на комисионните възнаграждения и други разходи по Предлагането, включително и платените такси. Към уведомлението Емитентът ще приложи изискваните от закона документи.

Дружеството ще представи на КФН и следните документи: удостоверение от Централния депозитар за регистриране на емисията и банково удостоверение, удостоверяващо извършените вноски по записаните варианти.

18.13. Процедура за упражняване на правото, преди други, прехвърлимост на правата, третиране на неупражнените права

Настоящите акционери на дружеството имат право да придобият с предимство част от издаваните варианти, съответстваща на дела им в капитала.

Лицата, собственици на права или закупили такива в срока за прехвърляне на права, както и по време на организирания явен аукцион, могат да ги упражнят и да запишат

срещу тях варианти. Всяко лице може да запише най-малко 460 варианта и най-много такъв брой варианти, който е равен на придобитите права, умножен по 460.

Възможността за записване на повече от предложените варианти от броя притежавани права и за конкуренция между заявките е изключена.

В случай че лице, закупило права на аукциона, не ги упражни и/или лице, записало варианти, не заплати емисионната им стойност, при указаните по-горе условия, вариантите остават незаписани и никой друг притежател на права не може да ги запише.

18.14. Пласиране и допускане до търговия

Категории инвеститори

Варантите от настоящата емисия се предлагат при равни условия на всички категории инвеститори, определени в § 1 от ДР на ЗППЦК, както следва:

а) непрофесионални инвеститори - лице, което за своя сметка подлага на риск парични средства или други имуществени права посредством придобиване, държане и прехвърляне на ценни книжа, без да притежава необходимата квалификация или опит за това;

б) институционални инвеститори - банка, която не действа като инвестиционен посредник, инвестиционно дружество, договорен фонд, застрахователно дружество, пенсионен фонд или друго дружество, чийто предмет на дейност изисква придобиване, държане и прехвърляне на ценни книжа.

При записване на вариантите от емисията предимство имат настоящите акционери на дружеството. Същите имат право да запишат такава част от емитираните варианти, която съответства на участието им в капитала на Дружеството, преди увеличението на капитала. С цел осигуряване предимството на акционерите се издават права, по смисъла на § 1, т. 3. от ДР на ЗППЦК.

Декларация от мажоритарния акционер

На Емитента е известно, че акционерите, притежаващи над 5% от капитала на Дружеството имат намерение да участват в Подписката.

На Емитента е известно, че членовете на Съвета на директорите на Дружеството нямат намерение да запишат варианти от настоящата емисия. На Емитента е известно лице, което има намерение да запише над 5% от предлаганите варианти, а именно - мажоритарният акционер

Оповестяване на предварителното разпределение

При настоящото предлагане няма да има предварително разпределение на части от емисията.

Траншове на предлагането

Въз основа на получените нареждания за записване, упълномощеният инвестиционен посредник изготвя списък, съдържащ имената на инвеститорите, съответно на

инвестиционните посредници, чрез които са подадени поръчките и броя предлагани варианти, разпределени на всеки от тях.

Клауза за връщане на получени вече суми по дивиденди

Настоящото Предлагане не предвижда условия, при които може да се използва клауза за връщане на получени вече суми по дивиденди.

Методът за разпределение по траншове, в случай на превишаване на подписката

Издаването на права в настоящото предлагане изключва възможността за записване на повече от предложените варианти (превишаване на подписката), поради което не са предвидени методи за разпределение, които ще се използват при превишаване на Подписката.

Преференциално третиране

При записване на вариантите от емисията предимство имат настоящите акционери на дружеството. Същите имат право да запишат такава част от емитираните варианти, която съответства на участието им в капитала на Емитента преди увеличението на капитала. С цел осигуряване предимството на акционерите се издават права по смисъла на § 1, т. 3 от ДР на ЗППЦК.

Записването на варианти се извършва, като за целта притежателите на права подават Заявки по образец при упълномощения инвестиционен посредник или при инвестиционните посредници, членове на „Централен депозитар“ АД, при които се водят клиентските сметки за притежаваните от тях права. Подаването на Заявка за записване на варианти, става при спазване на изискванията за подаване на нареждане за сделки с финансови инструменти, установени в приложимото законодателство. Всички заявки за записване на варианти се третират равнопоставено, независимо до кой инвестиционен посредник са подадени.

Минимум, заделен за целево разпределение на физически лица

Варантите от настоящата емисия се предлагат при равни условия на всички категории инвеститори и няма заделен минимален размер, варианти от емисията, предназначен за записване от определена категория инвеститори.

Условия и дата на приключване на предлагането

Ако до крайния срок на подписката не бъдат записани всички предложени варианти, но са записани и платени най-малко 100 000 000 (сто милиона) броя от предлаганите варианти, Подписката се счита за успешно приключила и емисията се регистрира в „Централен депозитар“ АД, КФН и за търговия на „Българска фондова борса “ АД.

Подписката приключва след изтичане на срока за записване на варианти - 15 работни дни след изтичане на срока за прехвърляне на правата. В случай че крайният срок за записване на варианти изтича в неработен ден, то за крайна дата за записване на вариантите се счита първият следващ работен ден.

Ако всички предлагани варианти бъдат записани и платени преди крайния срок на подписката дружеството обявява прекратяването ѝ, уведомява КФН в срок до 3

работни дни и предприема необходимите действия за регистриране на емисията в „Централен депозитар“ АД, КФН и за търговия на „Българска фондова борса “ АД.

Дружеството ще уведоми КФН в срок до 3 работни дни от приключване на подписката за нейното провеждане и резултатите от нея, включително за затруднения, спорове и други подобни при търгуването на правата и записването на вариантите.

Дружеството ще изпрати и уведомление относно резултата от него, съдържащо информация относно датата на приключване; общия брой записани варианти; сумата, получена срещу записаните варианти; размера на комисионните възнаграждения и други разходи по Предлагането, включително и платените такси. Към уведомлението Емитентът ще приложи изискваните от закона документи.

В случай че до крайния срок на подписката не бъдат записани варианти до минималния размер от 100 000 000 (сто милиона) броя от предлаганите варианти, подписката ще приключи неуспешно.

В този случай дружеството уведомява КФН за резултата от подписката. В деня на уведомлението по предходното изречение, съгласно чл. 89, ал. 4 от ЗППЦК, Емитентът уведомява банката за резултата от подписката, публикува на интернет страницата си и на интернет страницата на упълномощения инвестиционен посредник и заявява за оповестяване в по реда на чл. 92а, ал. 2 ЗППЦК покана до лицата, записали варианти, в която обявява условията и реда за връщане на набраните суми. Набраните суми се връщат на лицата, записали варианти, в срок до един месец от съобщението, заедно с начислените от банката лихви, ако са налице такива.

Съставни подписки

В настоящото Предлагане не се допускат съставни подписки.

Процес за уведомяване на кандидатите за разпределението

Емитентът уведомява КФН относно резултата от първичното публично предлагане на вариантите от настоящата емисия, в срок от три работни дни от приключване на Подписката, включително за затруднения, спорове и други подобни при търгуването на правата и записването на варианти. При успешно приключило публично предлагане, КФН вписва издадената емисия ценни книжа в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН.

Дружеството ще изпрати уведомление относно резултата от него, съдържащо информация относно датата на приключване; общия брой записани варианти; сумата, получена срещу записаните варианти; размера на комисионните възнаграждения и други разходи по Предлагането, включително и платените такси. Към уведомлението Емитентът ще приложи изискваните от Закона документи. Дружеството ще представи на КФН и следните документи: удостоверение от Централния депозитар за регистриране на емисията и банково удостоверение, удостоверяващо извършените вноски по записаните варианти.

Новоемитираната емисия варианти се регистрира в „Централен депозитар“ АД. Регистрацията се удостоверява с издаден от „Централен депозитар“ АД Акт за регистрацията на емисията, удостоверяващ общия брой на вариантите след и данни за акционерите, придобили варианти.

Новоемитираните варианти се регистрират по клиентски подсметки, на името на притежателите си, към сметката на инвестиционния посредник, чрез който същите са записани. По искане на притежателите на варианти, същите могат да получат Депозитарни разписки, удостоверяващи правото върху записаните от тях варианти, чрез инвестиционния посредник, към чиято сметка в ЦД са открити техните клиентски подсметки.

Дружеството ще поиска вписване на вариантите в Регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, след което да поиска допускането им за търговия на Регулиран пазар.

След допускането до търговия, вариантите ще се търгуват на Сегмент за структурирани продукти на „Българска фондова борса“ АД. Всеки притежател на варианти може да подаде поръчка за продажба на варианти, до лицензиран инвестиционен посредник, а всеки инвеститор, желаещ да закупи варианти - поръчка за покупка, при спазване на нормативните изисквания.

Записване, превишаващо размера на подписката, и опция „green shoe“

Не се предвижда записване на варианти, превишаващо размера на предварително определените параметри на Подписката и не е налице опция „green shoe“ за превишаване на Подписката.

18.15. Пласиране и поемане

Упълномощен инвестиционен посредник, който да обслужи публичното предлагане на настоящата емисия варианти е ИП „Първа Финансова Брокерска Къща“ ЕООД, който не е поел ангажимент за пласиране или поемане на емисията. Варианти могат да бъдат записани при:

ИП „Първа финансова брокерска къща“ ЕООД, с детайли за контакт:

Адрес: гр. София, ул. „Енос“ № 2, ет. 4

Лице за контакт: Анна Георгиева

Телефон: +359 2 460 64 11

E-mail: Anna.Georgieva@ffbh.bg

Настоящата емисия варианти не е поета или гарантирана от трети лица и не съществува особен план на разпространение или на дистрибуция на ценните книжа между различни инвестиционни посредници.

Депозитарната институция, в която ще бъде регистрирана емисията варианти, е „Централен депозитар“ АД.

18.16. Допускане до търговия и пазар

След приключване на първичното публично предлагане на вариантите, КФН вписва издадената емисия в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, след което Емитентът и упълномощеният инвестиционен посредник ще подадат заявление за регистриране на емисията варианти за търговия на „Българска фондова борса“ АД. Емисията варианти се допуска за търговия на Основен пазар, „Сегмент за структурирани продукти“ с нареждане /решение/ на Директора по търговия на „Българска фондова борса“ АД.

БФБ уведомява емитента и публикува съобщение с информация за емисията, идентификационни кодове и правилата за търгуването ѝ. Датата на допускането на емисията е не по-късно от първия работен ден, следващ изтичането на 5 (пет) работни дни от датата на решението на Директора по търговия.

Физическо или юридическо лице, което желае да закупи или продаде варианти от настоящата емисия, следва да сключи договор с лицензиран от КФН инвестиционен посредник и да подаде нареждане за покупка, респективно за продажба на варианти, при съответно спазване на приложимите нормативни изисквания.

18.17. Търговия на същия клас инструменти на емитента

До настоящия момент Емитентът не е издавал ценни книжа, даващи същите права, като вариантите от настоящата емисия. Към настоящия момент ценни книжа на дружеството от същия клас, като предлаганите с този Проспект варианти, не се предлагат и не са допуснати до търговия на регулиран пазар.

След успешно приключване на подписката Емитентът ще поиска допускане до търговия на настоящата емисия варианти единствено на регулирания пазар, организиран от БФБ АД.

18.18. Ангажимент за предоставяне на ликвидност

Към настоящия момент няма субекти, които да са поели задължение да обезпечават ликвидността на емисията варианти.

18.19. Стабилизация

Емитентът не е дал опция за превишаване размера на Предлагането и не се предвиждат действия за ценово стабилизиране във връзка с Предлагането.

18.20. Други подписки или частни пласирания

Към настоящия момент други финансови инструменти на дружеството (от същия клас, като предлаганите варианти или от друг клас) не се предлагат, чрез първично публично или частно предлагане.

Дружеството не планира в близко бъдеще първично публично или частно предлагане на финансови инструменти от същия клас, като предлаганите варианти или от друг клас. В случай че бъде взето решение за подобно предлагане, дружеството ще оповести решението по нормативно установения ред.

Към настоящия момент съществуващата емисия обикновени акции, издадена от дружеството, се търгува на БФБ с ISIN код BG1100008157.

18.21. Продаващи държатели

На Емитентът са известни намерения на настоящия мажоритарен акционер за упражняване на издадените в негова полза права, при настоящото предлагане. Не са известни намерения за предлагане на определен брой права за продажба, в срока за прехвърляне на права.

19.РЕД ЗА УПРАЖНЯВАНЕ НА ВАРАНТИТЕ /ПРАВО НА ЗАПИСВАНЕ НА БАЗОВИЯ ИНСТРУМЕНТ/

Притежателите на варианти могат да упражнят правото си, срещу заплащане на определената в този Проспект емисионна стойност акции, в размер на 1.00 лв. за една акция.

Правото за записване на акции от увеличението на капитала на дружеството може да се упражни в срок до 5 години. За начало на срока по предходното изречение се счита датата, на която емисията варианти е регистрирана в „Централен депозитар“ АД. Срокът изтича на съответния ден на 5-тата календарна година, а ако този ден е неписъствен (неработен) - на първия следващ писъствен (работен) ден.

За да реализира правото си притежателят на варианта, е необходимо да е изпълнен следният фактически състав:

- *Решение на притежателите на варианти за упражняване на правата по вариантите, взето с мнозинство от гласовете на представените на събранието притежатели на варианти.*

По искане на притежателите на варианти, представляващи не по-малко от 3% (8 970 000 броя варианти, в случай че няма неупражнени варианти) от издадената емисия или съответно притежаващи остатъчния (неупражнен) размер на емисията, ако до този момент са упражнени над 97% от издадените варианти, Съветът на директорите на дружеството в 14-дневен срок от получаване на искането свиква събрание на притежателите на варианти. Събранието на притежателите на варианти се свиква чрез покана, публикувана на интернет страницата на информационна агенция или друга медия, която може да осигури ефективното разпространение на регулираната информация до обществеността във всички държави членки и на интернет страницата на Дружеството, най-малко 5 календарни дни преди датата на провеждане на събранието.

Поканата за свикване на Общото събрание на притежателите на варианти и материалите за събранието се оповестяват на обществеността чрез интернет страницата на Емитента, използваната от Дружеството медия и се изпращат в КФН, „Централен депозитар“ АД и „Българска фондова борса“ АД, едновременно с публикуването на поканата в посочената медия, ако е различна. Писмените материали, свързани с дневния ред на общото събрание на притежателите на варианти трябва да бъдат предоставени на разположение на последните, по адреса на управление на Дружеството, най-късно до публикуването на поканата в медията.

Поканата за свикване на събранието съдържа най-малко данни за фирмата и седалището на Дружеството, мястото, датата и часа на събранието, информация за формалностите, които следва да бъдат изпълнени, за да може притежателите на варианти да упражнят правото си на глас, включително за формата за упълномощаване, дневен ред на въпросите, предложени за обсъждане от лицата, поискали свикването на събранието, и предложенията за решения, направени от същите лица в искането за свикване на общото събрание на притежателите на варианти.

В случай, че в направеното от притежателите на варанти искане за свикване на събранието не е включено приемане на решение за упражняване на правата по вариантите, такова се включва в поканата от Съвета на директорите на дружеството. Към поканата следва да се приложи справка за движението на цената на издадените от Дружеството обикновени акции (акции от същия клас като базовия актив на вариантите) на регулирания пазар, организиран от „Българска фондова борса“ АД, за едногодишен период, предхождащ датата на свикване на събранието, или съответно за периода от датата на провеждане на предходното събрание на притежателите на варанти, ако такова е проведено преди по-малко от година преди свикването на това събрание на притежателите на варанти.

Правото да участват в Общото събрание на притежателите на варанти имат лицата, вписани в регистъра, воден от „Централен депозитар“ АД, като притежатели на варанти, 7 дни преди датата на събранието на притежателите на варанти.

Събранието е валидно и на него могат да се вземат решения, ако са представени 1/2 от издадените и неупражнени варанти. При липса на кворум се насрочва ново заседание не по-рано от 7 дни след датата на първото, датата за което се посочва в поканата за свикване на събранието, и то е валидно, независимо от представените на него варанти.

Решението за упражняване на правата по вариантите се приема с мнозинството от гласовете на представените на събранието притежатели на варанти.

На събранието присъстват упълномощен член на Съвета на директорите и Директорът за връзки с инвеститорите на Дружеството.

Упълномощеният член на Съвета на директорите е длъжен да представи пред притежателите на варанти справка за средната цена, за последната търговска сесия преди датата на събранието, на акциите на Дружеството, които са от същия клас, като базовия актив на вариантите, на регулирания пазар, организиран от „Българска фондова борса“ АД, както и становище дали вариантите са в пари или извън пари и становището на Съвета на директорите по предложението за вземане на решение за упражняването на вариантите.

За заседанието се води протокол от Директора за връзка с инвеститорите, който предоставя протокола от заседанието на събранието на притежателите на варанти на Съвета на директорите на дружеството.

Ако 3 месеца преди падежа на емисията в Съветът на директорите не е получено искане за свикване на събрание на притежателите на варанти, Съветът на директорите взема решение за свикване на събрание на притежателите на варанти, като в този случай решение на събранието на притежателите на варанти не е необходимо.

Съветът на директорите на Емитента оповестява съобщението за предстоящото увеличение на капитала на интернет страницата на информационна агенция или друга медия, която може да осигури ефективното разпространение на регулираната информация до обществеността във всички държави членки, както и на интернет страниците на Емитента и на избрания да обслужи увеличението на капитала

инвестиционен посредник.

- *Решение на Съвета на директорите на за увеличение на капитала на Дружеството под условие, че новите акции бъдат записани от притежателите на вариантите от настоящата емисия.*

В срок до 7 дни след получаване на протокола от заседанието на събранието на притежателите на варианти, на което е взето решението за упражняване на правата по вариантите, съответно не по-късно от 3 месеца преди настъпване на падежа на емисията, Съветът на директорите на дружеството следва да вземе решение за увеличение на капитала на Дружеството, чрез издаване на съответен на броя на неупражнените към момента на вземане на решението варианти брой обикновени, поименни, безналични акции, с право на глас, с номинална стойност 1.00 лев всяка и емисионна стойност 1.00 лв. за една акция, под условие че акциите от увеличението бъдат записани от притежателите на варианти.

Протоколът от заседанието на Съвета на директорите, на което е взето решение за увеличаване на капитала на дружеството се представя в КФН, „Българска фондова борса “ АД и „Централен депозитар“ АД, до края на работния ден, следващ деня на провеждането на заседанието, а когато то подлежи на вписване в Търговския регистър - до края на работния ден, следващ деня на узнаване за вписването, но не по-късно от 7 дни от вписването.

Решението на Съвета на директорите на дружеството не поражда задължение за притежателите на варианти да запишат акции срещу притежаваните варианти, а им дава възможност да упражнят това право. Притежателите на варианти, които не са упражнили правото си да запишат акции от увеличението на капитала, въз основа на решението на Съвета на директорите, могат да направят това до падежа на емисията при съответните условия и ред. С настъпването на падежа на емисията неупражнените права по вариантите се погасяват.

Най-малко 7 дни преди определения начален срок за упражняване на вариантите, Съветът на директорите на дружеството, в съответствие с изискването на чл. 92а, ал. 2 от ЗППЦК оповестява съобщение за увеличението на капитала, началния и крайния срок за упражняване на вариантите, чрез записване на акции, както и другите съществени условия на предлагането. Емитентът оповестява съобщението по предходното изречение на интернет страницата на информационна агенция или друга медия, която може да осигури ефективното разпространение на регулираната информация до обществеността във всички държави членки, както и на интернет страниците на Емитента и на изборния да обслужи увеличението на капитала инвестиционен посредник.

Право да участват в увеличението на капитала на Дружеството, като упражнят правата по вариантите, имат лицата, придобили варианти най-късно 7 дни след по-късната дата между датата на оповестяване на съобщението по чл. 92а, ал. 2 от ЗППЦК на интернет страницата на информационна агенция или друга медия, която може да осигури ефективното разпространение на регулираната информация до обществеността във всички държави членки, на интернет страницата на Емитента и на интернет страницата

на обслужващия инвестиционен посредник. Тази дата е и Началната дата, на която могат да бъдат упражнени вариантите чрез записване на акции.

В решението на Съвета на директорите се определя срок от 15 работни дни, в който могат да бъдат упражнени вариантите, считано от началната дата за упражняване на правата по вариантите. В случай че решението на Съвета на директорите за увеличаване на капитала е взето в хипотезата, в която не се изисква решение на притежателите на варианти, описано по-горе, срокът за упражняване на вариантите е не по-кратък от 15 работни дни и изтича на падежа на емисията.

Крайната дата за прехвърляне на варианти от настоящата емисия е най-късно 7 дни след по-късната дата между датата на оповестяване на съобщението по чл. 92а, ал. 2 от ЗППЦК на интернет страницата на информационна агенция или друга медия, която може да осигури ефективното разпространение на регулираната информация до обществеността във всички държави членки и публикуването на интернет страницата на Емитента и на обслужващия инвестиционен посредник.

- *Изрично изявление от страна на притежателя на варианти, че желае да упражни притежаваните от него варианти, като запише съответния брой акции от увеличението на капитала на Дружеството.*

Притежателите на варианти, които искат да упражнят правата по тях, следва да направят изрично изявление за упражняване на вариантите като подадат заявка за записване на акции от увеличението на капитала на Дружеството - Емитент и заплатят емисионната стойност на записаните акции. Заявката за записване на акции се подава до инвестиционния посредник, обслужващ увеличението на капитала на Емитента, директно или чрез друг лицензиран инвестиционен посредник, по чиято сметка в „Централен депозитар“ АД са регистрирани вариантите на съответния титуляр, който от своя страна изпраща заявката до инвестиционния посредник, обслужващ увеличението на капитала.

Юридическите лица подават заявката чрез законните си представители или чрез упълномощено от тях лице, като към писмената заявка се прилагат:

- удостоверение за актуално състояние на заявителите - юридически лица. Чуждестранни юридически лица представят преведени и легализирани по съответния ред документи.

- документ за самоличност на физическите лица - законни представители на юридическото лице. Инвестиционният посредник задържа заверено копие от представения документ за самоличност.

- нотариално заверено изрично пълномощно и документ за самоличност на пълномощника - при подаване на заявка чрез пълномощник. Инвестиционният посредник задържа за своя архив пълномощното, както и заверено копие от представения документ за самоличност на пълномощника. Чуждестранни юридически лица представят преведени и легализирани по съответния ред документи.

Физическите лица подават заявките лично, като се легитимират чрез документ за

самоличност, копие от който се прилага към заявката, или чрез пълномощник, който се легитимира с нотариално заверено изрично пълномощно и документ за самоличност. Инвестиционният посредник задържа за своя архив пълномощното, както и заверено копие от представения документ за самоличност.

По искане на инвестиционния посредник, до който е подадена заявката за записване на акции, „Централен депозитар“ АД блокира съответния брой варианти, по клиентска подсметка.

Емисионната стойност на записаните ценни книжа следва да бъде заплатена по специална набирателна сметка, която ще бъде допълнително оповестена в съобщението, което Съветът на директорите на Дружеството публикува, относно решението за увеличение на капитала, съгласно описаното по-горе.

Лицата, записващи акции, следва да внесат сумата, съответстваща на емисионната стойност на записваните от тях акции най-късно до изтичане на срока за записване на акциите.

Сумите по набирателната сметка не могат да бъдат използвани от Емитента, преди успешното приключване на подписката и регистрирането на увеличението на капитала на дружеството в търговския регистър, воден от Агенция по вписванията.

- *Успешно приключване на подписката и вписване на увеличението на капитала на Дружеството в Търговския регистър, воден от Агенцията по вписванията.*

Подписката се счита за успешно приключила, независимо от броя на записаните акции.

В 3-дневен срок от приключване на подписката дружеството уведомява КФН за провеждането на подписката и резултатите от нея, включително за затруднения и спорове при упражняването на вариантите и записването на акциите, след което увеличението на капитала се вписва в Търговския регистър.

След приключване на подписката и вписването на увеличението на капитала в Търговския регистър, „Централен депозитар“ АД извършва регистрация на акциите от увеличението на капитала и издава Акт за регистрация на увеличението на капитала, удостоверяващ общия брой на акциите след увеличението и данни за акционерите, придобили акции от увеличението.

Акциите от увеличението на капитала се регистрират по клиентски подсметки на акционерите, към сметката в „Централен депозитар“ АД на инвестиционния посредник, чрез който същите са записани. По искане на акционерите, същите могат да получат депозитарни разписки, удостоверяващи правото върху закупените от тях акции, чрез инвестиционния посредник, при който са открити техните клиентски подсметки.

Съгласно изискването на чл. 110, ал. 9 от ЗППЦК Емитентът е длъжен в срок от 2 работни дни от вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър да поиска вписване на новата емисия акции в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, след което да поиска допускането ѝ за търговия на регулиран пазар.

След допускането до търговия акциите от увеличението на капитала на дружеството свободно ще се търгуват на „Българска фондова борса“ АД.

Правата по вариантите, които не са упражнени до настъпване на падежа на емисията, се погасяват поради неупражняване.

20. РАЗВОДНЯВАНЕ

20.1. Разводняване

Разводняването на капитала се отнася до намаляването на печалбата на обикновена акция или на балансовата ѝ стойност, в резултат на конвертиране на конвертируеми облигации в акции, упражняване на опции или варианти, или емитиране на други ценни книжа, или нови обикновени акции на цена под пазарната или балансовата стойност на обикновена акция.

Съгласно българското законодателство, емитирайки варианти, Емитентът е длъжен да предложи на акционерите си да придобият част от вариантите, съответстваща на дела им в капитала. Всеки от акционерите на Дружеството има право да не участва в предлагането. Ако даден акционер не запише от предлаганите варианти, всяко едно бъдещо упражняване би разводнило текущото му акционерно участие.

Предвид параметрите на емисията и финансовото състояние на Емитента към последната му отчетна дата, заплащането на минимален или максимален брой варианти от страна на инвеститорите и последващото едновременно упражняване на съответния брой варианти биха повишили балансовата стойност на акция спрямо тази към 30.06.2018 г. Както е изчислено в следващите таблици, ако нетната стойност на активите остане непроменена, балансовата стойност на акция при минимално и максимално възможно заплащане би нараснала от 0.863 лв. до съответно 1.0169 лв. и 1.3231 лв. При новата балансова стойност, посочена по-горе, последващо едновременно упражняване на всички варианти би снизило балансовата стойност до съответно 1.0001 лв. и 1.0007 лв., и в този смисъл би имало разводняващ ефект, но резултатните стойности пак биха били над стойността към 30.06.2018 г. Разводняването на балансовата стойност на акция може бъде изчислено по следната формула:

$$D = \frac{NAVPS_1 - NAVPS_0}{NAVPS_0}$$

където:

$$NAVPS_0 = \frac{NAV_0}{N}$$

$$NAVPS_1 = \frac{NAV_0 + (M \cdot X)}{N + M}$$

- D е разводняването на балансова стойност на акция;
- NAVPS₀ е балансовата стойност на акция преди увеличението;
- NAVPS₁ е балансовата стойност на акция след увеличението;
- NAV₀ е общата балансова стойност на активите на компанията преди увеличението;
- N е броят на акциите преди упражняването на вариантите;
- M е броят на упражнените варианти;
- X е цената на упражняване на вариантите или емисионната цена на новите акции.

Ефектът от упражняването при минимален и максимален размер записани варианти е подробно изчислен в таблиците отдолу:

Балансова стойност на акция (лв.) към 30.06.2018г.

Показатели	30.06.2018 г.
Обща сума на активите (хил.лв.)	562
Общо задължения (хил.лв.)	1
Балансова стойност на нетните активи (хил.лв.)	561
Брой на акциите в обръщение (бр.)	650 000
Балансова стойност на една акция (лв.)	0.863

Източник: „БГД Индустриален Фонд за Недвижими Имоти“ АД СИЦ- междинен неаудитиран финансов отчет към 30.06.2018г.

Ефект от упражняване на вариантите върху балансовата стойност на старата акция

Преди упражняването на вариантите	Минимален размер	Максимален размер
Емитирани варианти	100 000 000	299 000 000
Емисионна стойност на вариант	0.001	0.001
Нетни постъпления емисията	100 000	299 000
Общ брой акции	650 000	650 000
Балансова ст-ст на нетните активи преди емисията	561 000	561 000
Балансова стойност на акция преди емисията	0.863	0.863
Балансова стойност след емитирането на вариантите	661 000	860 000
Балансова стойност на акция след емитирането	1.0169	1.3231
Промяна в балансовата стойност на акция	+17.83%	+53.30%
След упражняването на вариантите	Минимален размер	Максимален размер
Съотношение на упражняване	1x	1x
Брой нови акции	100 000 000	299 000 000
Общ брой акции	100 650 000	299 650 000
Емисионна стойност на нова акция	1.00	1.00
Увеличение на собствения капитал*	100 000 000	299 000 000
Обща балансова стойност след упражняването*	100 661 000	299 860 000
Балансова ст-ст на акция след упражняването	1.0001	1.0007
Промяна в балансовата стойност на акция	+15.88%	+15.95%

**Спрямо текущата стойност при равни други условия (игнорират се други изменения на*

собствения капитал)

Източник: „БПД Индустриален Фонд за Недвижими Имоти“ АД СИЦ- междинен неаудитиран финансов отчет към 30.06.2018г.

Съгласно описаното по-горе, не е налице разводняване на балансовата стойност на акция вследствие емитирането и упражняването на вариантите, но, изчисленията в горните таблици са индикативни и допускат, че нетната стойност на активите на Дружеството ще остане същата, каквато е била към 30.06.2018 г. **За пълна акуратност, трябва да се използва балансовата стойност непосредствено преди упражняването, която към момента на изготвянето на Проспекта не е известна. Съществено е и че, ако има няколко поредни упражнявания, степента на разводняване на всяко упражняване може да е различна, в зависимост от нетната стойност на активите непосредствено преди съответното упражняване.**

Дори и да е налице бъдещо разводняване, Съветът на директорите на Дружеството не счита че интересите на текущите акционери ще бъдат накърнени, тъй като всеки желаещ настоящ собственик на акции на Дружеството ще има възможност да запази текущия си дял в капитала на дружеството. Ако текущите акционери не участват в настоящото предлагане, потенциалното им разводняване ще бъде коригирано за постъпленията, които биха получили от продажбата на правата си.

Хипотетичното разводняване на самото акционерно участие на текущите акционери при пълно упражняване на емитираните варианти, ако никой от тях не участва в предлагането, би било както следва:

Разводняване на акционерното участие при неучастие пълно упражняване:

Преди упражняването на вариантите	Минимален размер	Максимален размер
Брой акции преди увеличението	650 000	650 000
Акционерен капитал преди емисията варианти	650 000	650 000
Първоначално акционерно участие	100%	100%
Емитирани варианти	100 000 000	299 000 000
Акционерен капитал след емисията	650 000	650 000
Акционерно участие след емисията	100%	100%
След упражняването на вариантите	Минимален размер	Максимален размер
Съотношение на упражняване	1x	1x
Упражнени варианти	100 000 000	299 000 000
Номинална стойност на нова акция	1.00	1.00
Увеличение на акционерния капитал	100 000 000	299 000 000
Акционерен капитал след упражняването	100 650 000	299 650 000

Акционерното участие след пълно упражняване	0.65%	0.22%
---	-------	-------

Източник: „БПД Индуриален Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ- междинен неаудитиран финансов отчет към 30.06.2018г.

Дружеството запазва правото си да издава и други емисии ценни книжа. Съгласно българското законодателство, Емитентът е длъжен да предложи новите инструменти първо на текущите си акционери към момента на предлагането, пропорционално на съответния им дял в капитала. Притежателите на варианти няма да имат право да участват с предимство в бъдещи увеличения, ако:

- не са упражнили вариантите си и не са придобили обикновени акции, плащайки съответната емисионна цена; или
- не притежават отделни, несвързани с вариантите, обикновени акции, даващи им право да участват в бъдещи увеличения на капитала.

Към момента на изготвяне на Проспекта Емитентът няма издадени ценни книжа, които да дават право на собствениците им да придобият допълнителни акции на Дружеството.

Никой няма право да придобива ценни книжа от предстоящата емисия при различни от описаните в този Проспект условия.

Всеки желаещ собственик на акции на Емитента може да запази текущия си дял от капитала му, при равностойно третиране на всички акционери.

20.2. Правила за извършване на корекции

Ако до настъпване на падежа на настоящата емисия, Емитентът издаде нови обикновени и/или привилегирани акции, което води до разводняване на капитала, цената на упражняване на вариантите ще бъде намалена, като новата цена на упражняване може да бъде изчислена по следната формула:

$$K = \frac{N \cdot X + M \cdot P}{N + M}$$

където:

- K е нова цена на упражняване;
- N е броят акции преди увеличението на капитала;
- X е старата цената на упражняване (1.00 лв.);
- M е броят издадени нови акции;
- P е емисионната цена на новите акции.

Ключово е да се отбележи, че подобна корекция би била осъществима, само ако резултатната нова цена на упражняване е над 1.00 лв. Резултантна нова цена на упражняване <1.00 лв. би могла да се получи при емисионна цена за нова акция <1 лв., което според текущата нормативна уредба не е възможно.

Възможно да има повече от едно увеличение на капитала преди падежирането на вариантите, като всяко едно би довело до допълнителна корекция в цената на упражняване.

В случай на одобрение на настоящия Проспект, Емитентът ще предоставя информация

за извършени корекции в цената на упражняване на вариантите по реда на Глава Шеста „а“ от ЗППЦК- Разкриване на информация.

21. ДАННИ ЗА БАНКАТА–ДЕПОЗИТАР

21.1. Основни данни за депозитаря

Наименование: **„Уникредит Булбанк“ АД,**
Седалище и адрес на управление: Република България, гр. София,
гр. София, пл. „Света Неделя“ 7
Телефон: +359 2 923 2670; +359 2 923 2111
Факс: +359 2 923 2501
Електронен адрес (e-mail): custody@unicreditgroup.bg
Интернет страница (web-site): www.unicreditbulbank.bg
ЕИК: 831919536

21.2. Дата на учредяване, номер и дата на разрешението за извършване на банкова дейност

Банката е учредена през 1964 г. като Българска външнотърговска банка (БВБ), със 100% държавно участие, със седалище гр. София. Вписана с определение № 17 от 21 февруари 1964 г. на Софийски районен съд по ф.д. № 9 от 1964 г. и в търговския регистър с решение на Софийски Градски Съд по фирмено дело № 2010 от 1990 година, парт. № 503, том 5, страница 99. През 1991 г. е Банковата консолидационна компания (холдингова компания за консолидиране на държавната собственост в банковия сектор и за съдействие на банковата приватизация) става собственик на 98% от основния капитал на БВБ. През 1994 г. с решение на Годишното общо събрание на акционерите се променя наименованието на Банката от БВБ на Булбанк (Българска външнотърговска банка) АД. През 2000 г. Булбанк е приватизирана, като мажоритарен собственик става UniCredito Italiano SpA. През 2007 г. е финализирано вливането на NVB Bank Biochim и Хеброс Банк в Булбанк, като новото име на обединената институция е УниКредит Булбанк. Дружеството е пререгистрирано в търговския регистър към Агенция по вписванията на 15 февруари 2008 г. с ЕИК 831919536. Срокът за дейността на Банката е неограничен.

Банката е създадена с Постановление № 7 от 20 февруари 1964 г. на МС за извършване на валутни и кредитни операции в страната и чужбина. Получава лиценз за валутна дейност с Решение № 13 от 25 февруари 1991 г. на УС на БНБ. Лицензът е актуализиран със:

- Заповед № 100-00485 от 17 ноември 1999 г. на управителя на БНБ в съответствие с изискванията на Закона за банките;
- Заповед № РД 22-0841 от 07 май 2007 г. на управителя на БНБ в съответствие с изискванията на Закона за кредитните институции;
- Заповед № РД 22-2249 от 16 ноември 2009 г. на управителя на БНБ в съответствие с изискванията на ЗИД на Закона за кредитните институции.

21.3. Съществените условия на договора с дружеството със специална инвестиционна цел

На 30.09.2015 г. АДСИЦ сключва договор за депозитарни услуги с Уникредит Булбанк АД на основание чл. 9, ал. 2 от ЗДСИЦ.

Предметът на договора включва съхранение на парични средства на АДСИЦ-а; извършване на плащания за сметка на АДСИЦ-а; водене на безналични ценни книжа, притежавани от АДСИЦ-а по подсметка на/в регистъра на Банката депозитар в Централен депозитар АД, БНБ, Уникредит Груп, съответно дъщерните банки на Уникредит Груп в Централна и Източна Европа, в ClearStream banking SA и/или в друга институция и поддържане на регистър за същите; съхранение на наличните ценни книжа на АДСИЦ-а (каквито по закон то не може да притежава); съхранение на удостоверителни документи за безналични ценни книжа и други документи на АДСИЦ-а; извършване на други услуги, посочени в този договор или за които е задължена Банката депозитар съгласно закона, или за които се постигне споразумение от страните. Посочено е, че приетите от Банката депозитар парични средства и други активи на клиента се съхраняват и отчитат отделно от собствените активи на Банката депозитар; Банката депозитар отделя непаричните активи на АДСИЦ-а от собствените си активи.

Условията за прекратяване на договора включват възможността за прекратяване по взаимно съгласие, както и с едностранно тримесечно писмено предизвестие и при условие, че към момента на изтичане на предизвестиято е сключен договор с друга банка депозитар, при отнемане на лиценза за извършване на банкова дейност на Банката депозитар, респективно изключването ѝ от списъка на банките, които могат да бъдат банки депозитар; при отнемане на лиценза за извършване на дейност като ДСИЦ, както и при други предвидени от закона случаи.

21.4. Информация за замяна на банката депозитар, причини за замяната, номер и дата на издаденото одобрение от комисията

Банката-депозитар не е била заменена.

22. ДАННИ ЗА ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО

22.1. Наименование, седалище и адрес на управление, номер и партида на вписване в търговския регистър, ЕИК

Наименование: „Българиън Пропърти Девелъпмънтс 2“ ЕООД

Седалище и адрес на управление: България, област София (столица), община Столична, гр. София 1407, район Лозенец, ул. Филип Кутев № 137, бл. 1, ет. 2.

ЕИК : 175102073

22.2. Кратка информация относно професионалния опит на дружеството

Капиталът на „Българиън Пропърти Девелъпмънтс 2“ ЕООД („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“ ЕООД е „ХИФА ХОЛДИНГ С.А Р.Л.“,

Люксембург. Дружеството се управлява заедно и поотделно от Филип Атанасов Пашов и Минко Василев Борджуков.

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

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

От 2006 г. „БПД 2“ притежава и обслужва свой собствен индустриален имот в южната част на гр. София, разпростиращ се върху 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 100-115 клиента средно-месечно за периода от 2007 г. до настоящия момент (средата на 2018 г.).

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 със приложимото законодателство, осигурява съответствие с всички стандарти и добри практики;
- Отговаря за здравето и безопасността на работното място - осигурява мерки за намаляване на рисковете и всички превантивни и коригиращи действия, в т.ч. и застраховки „Гражданска отговорност“;
- Участие при развитието на нови инвестиционни проекти;
- Участие при придобиване на активи и/или продажбата на такива;
- Финансово планиране на годишна и средносрочна база, както и на ниво конкретна задача - планиране, бюджетирание, отчитане, изчисления, анализ и бенчмаркинг;
- Оптимизиране на оперативните и капиталови разходи.

22.3. Кратка информация относно служителите

„БПД 2“ притежава екип от квалифицирани служители и разполага с необходимия кадрови потенциал за предоставяне на консултантски услуги в областта на сключване на сделки и управление на недвижими имоти, извършване на строително-ремонтни дейности, счетоводната отчетност и данъчното законодателство.

Филип Атанасов Пашов е управител на компанията от създаването ѝ. От м. октомври 2004 г. е директор на БПД ООД, от 2011 г. до 2013 г. е бил член на съвета на директорите на „Инвестор.БГ“ АД, в периода 2003 г. – 2006 г. е бил член на съвета на директорите на „Българска фондова борса – София“ АД. От април 2003 г. до февруари 2004 г. е бил началник на отдел в Агенцията за чуждестранни инвестиции. От октомври 1999 г. до април 2003 г. е работил като финансов анализатор в UBS AG, Лондон, Великобритания и Sloane Robinson – хедж фонд в Лондон, Великобритания. Придобил е степен Бакалавър от Стопанския факултет на СУ „Св. Климент Охридски“.

Минко Василев Борджукоев е вторият управител на „БПД 2“ ЕООД. Той работи в Групата БПД от създаването ѝ. До преди година е Директор Бизнес Развитие, а понастоящем ръководи проектите на Групата БПД в Румъния и Молдова. Той е магистър по специалност „Бизнес администрация“ от СУ „Св. Климент Охридски“ и е член на Institute of Real Estate Management (IREM) – Институт за риелт мениджмънт.

Обслужването на „БПД Индустиален фонд за недвижими имоти“ ЕАДСИЦ ще се осъществява само и единствено от персонала на „БПД 2“. В случаите когато се налага извършването на строително-монтажни работи (СМР), ще бъдат използвани услугите на „БПД ПМ“ ЕООД като подизпълнител- проект мениджмънт компания от Групата БПД, която избира проектанти, строителни компании и/или изпълнители на СМР, и осъществява текущ инвеститорски надзор и контрол над работата на избраната след конкурс или търг строителна компания. „БПД ПМ“ ЕООД е създадено през 2011 г. и разполага с необходимия персонален и технически капацитет да извършва посочените по-горе дейности; отделно от това през 2017 г. между БПД 2 ЕООД и БПД ПМ ЕООД е сключен договор за изпълнение на Инженерно-консултантски услуги при управление на обект „бивш Винзавод“, който е в сила и действа към момента. „БПД ПМ“ ЕООД разполага с висококвалифициран екип от професионалисти.

22.4. Съществените условия на договора с обслужващото дружество

Съгласно сключения на 03.07.2018 г. Договор между „БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ и „БПД 2“ ЕООД, предметът на дейност (чл. 1) включва:

„Чл. 1. (1) ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ („БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ) в качеството си на дружество със специална инвестиционна цел по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) възлага, а ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО („БПД 2“ ЕООД), срещу заплащане на уговореното възнаграждение, приема да изпълнява функции на обслужващо дружество по смисъла на чл. 18 от ЗДСИЦ, по-конкретно:

- 1. да извършва проучване на недвижими имоти и вещни права – собственици; статут; наличие на тежести; правни и други ограничения, на които се подчиняват, с цел придобиване или извършване на други разпоредителни сделки с тях от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ;*
- 2. да изготвя предложения за покупка от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ на право на собственост и/или ограничени вещни права върху недвижими имоти по ал. 2;*
- 3. да изготвя предложения за продажба или замяна при определени условия на имотите по ал. 2;*
- 4. да извършва всички необходими подготвителни действия по покупка и отдаване на имотите под наем или по тяхната продажба или замяна, както и по предоставяне на логистични услуги;*
- 5. да дава препоръки на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ относно мерките, които по преценка на ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО са необходими за запазване на доброто състояние на имотите на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ;*
- 6. при поискване от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ да консултира или да прави предложения относно инвестиране на свободните средства на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ;*
- 7. да извършва необходимите действия по поддръжката и управлението на всички придобити от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ имоти, включително чрез:*
 - 7.1. посредничество при сключването на договори за наем на имотите и за предоставяне на логистични услуги;*
 - 7.2. събиране на плащания по договори за наеми и договори за предоставяне на логистични услуги;*
 - 7.3. поддържане на инфраструктурата в имотите;*
 - 7.4. осъществяване на правно обслужване и защита интересите на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ.*
- 8. да осъществява контрол върху изпълнението на договорите по т. 7.1 и състоянието на имотите на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ, в т.ч. да предприема действия за прекратяване на договорите и реализиране на отговорността по тях в случай на неизпълнение; да извършва дейности, свързани с принудително събиране на вземания, произтичащи от договорите;*
- 9. да води и съхранява цялата счетоводна и друга отчетност на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ, включително да извършва ежемесечно осчетоводяване на първичните счетоводни документи, представени му от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ, в съответствие с изискванията на действащите нормативни актове и възприетата счетоводна политика на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ, както и да съставя предвидените в законодателството месечни, тримесечни и годишни финансови отчети на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ, като отговаря за*

годишното приключване и одитиране на финансовите отчети и за изготвяне на счетоводните справки към тях;

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

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

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

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

(2) Недвижимите имоти и вещни права следва да отговарят на изискванията на чл. 6 и чл. 7 от Устава на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ."

Размерът, начинът и сроковете за изплащане на възнаграждението на Обслужващото дружество са описани в чл. 10 от раздел IV „Възнаграждение и разноси“ от същия Договор по чл. 18, ал. 2 от ЗДСИЦ, както следва:

„Чл. 10. (1) ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ заплаща на ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО следните видове възнаграждение без включен ДДС:

1. годишно възнаграждение в размер на 2 % (две на сто) върху стойността на придобиване на инвестиционните имоти, изчислявано и изплащано на четири пъти към края на всяко календарно тримесечие като 0,50 % върху стойността на придобиване на инвестиционните имоти, притежавани от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ към края на съответното тримесечие;

2. еднократно възнаграждение при продажба на имоти - в размер на 1 % от разликата между продажната и покупната цена на актива.

3. до придобиването на инвестиционни имоти от страна на АДСИЦ, годишното възнаграждение е в размер на 3 000 лв.

(2) Възнаграждението по ал. 1 се заплаща както следва:

1. По т. 1 и т. 3 - в срок до 15 (петнадесет) дни след изтичане на съответното календарно тримесечие по посочена от ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО банкова сметка;

2. По т. 2 - в срок до 10 (десет) дни след изповядване на сделката - по посочена от ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО банкова сметка.

(3) Задължението за плащане се счита изпълнено в момента на заверяване на банковата сметка на ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО с дължимата сума.

(4) В случай че изплащането на възнаграждението по ал. 1 в неговия пълен размер води до нарушаване на ограниченията и изисквания към дейността на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ, съгласно неговия устав и нормативните изисквания, на ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО се изплаща възнаграждение до максималния допустим размер.

(5) ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО няма право да прихваща срещу своето възнаграждение парични средства на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ.

Чл. 11. В случай че настоящият Договор бъде прекратен предсрочно от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ по причини, за които ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО не отговаря, ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО има право да получи цялото дължимо му по силата на този договор възнаграждение за дейностите, които е извършило в изпълнение на задълженията си, до момента на прекратяване.

Чл. 12. (1) Всички разноски, свързани с изпълнението на настоящия договор, включително, но не само разноски за подобрения и строителство в недвижимите имоти, за заплащане на данъци и такси, и др. под., са за сметка на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ и не са включени във възнаграждението по чл. 10, ал. 1, освен ако в анекс(-и) към този договор не е предвидено друго.

(2) ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО предава на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ вносните бележки, платежни нареждания, фактури и всички други платежни документи, допустими от Закона за счетоводството, удостоверяващи извършените разноски за сметка на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ.

(3) ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ възстановява на ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО направените разноски със средства на последното в срок от 5 работни дни от предаване на документите по ал. 2."

Раздел V от Договора по чл. 18, ал. 2 от ЗДСИЦ касае отговорността при неизпълнение и предвижда следното:

„Чл. 13. В случай на неизпълнение на задълженията им по настоящия Договор, страните си дължат следните неустойки:

1. при забава в плащането на дължимото възнаграждение ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ дължи на ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО неустойка в размер на законната лихва, начислена върху дължимата сума за периода на забавата;

2. при забава в предаването на дължимите по този договор отчети, както и при виновна забава при извършването на други действия, за които е уговорен срок, ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО дължи на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ неустойка в размер на законната лихва, начислена върху месечното му възнаграждение за периода на забавата.

3. в случай на неправомерно неоснователно прекратяване на настоящия договор от страна на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ, той дължи на ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО неустойка в размер на дължимото възнаграждение за тримесечието, предхождащо прекратяването на договора.

Чл. 14. Неустойките по този договор са кумулативни и не лишават изправната страна от правото ѝ да търси пълно обезщетение за вредите, претърпени от неизпълнението."

Регламентацията на договореностите относно прекратяването на Договора по чл. 18, ал. 2 от ЗДСИЦ е въведена в Раздел VI „Срок на договора. Прекратяване"

„Чл. 16. Договорът се прекратява:

1. по взаимно съгласие между страните, изразено писмено;

2. при виновно неизпълнение на задълженията, установени в този договор, изправната страна има право да развали договора съгласно общите правила на ЗЗД и ТЗ;

3. в други случаи, следващи от императивни разпоредби на закона.

Чл. 17. При прекратяване на договора ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО е длъжно да се отчете и да предаде на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ наличните при него документи, парични средства и други активи във връзка с договора в 10-дневен срок от датата на прекратяването."

22.5. Информация за замяна на обслужващо дружество, причини за замяната, номер и дата на издаденото одобрение от комисията

След промяната на собствеността на бившето „Арко Фонд за недвижими имоти“ ЕАДСИЦ (понастоящем „БПД Индустриален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ) през февруари 2018 г., новият мажоритарен собственик „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс“ ООД предприема поетапни действия по въвеждане на нова политика за развитието на компанията, която включва промяна на състава на Съвета на директорите и на обслужващото дружество, промяна на профила на недвижимите имоти, в които АДСИЦ 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 „БПД Индустриален фонд за недвижими имоти“ ЕАДСИЦ, проведено на 27.04.2018 г., определя „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс 2“ ЕООД за дружество, което да поеме функциите на обслужващо дружество след надлежното одобрение от страна на КФН.

С решение № 808-ДСИЦ от 14.08.2018 г. КФН одобрила замяната на „АРКО ИНВЕСТ“ ЕООД като обслужващо дружество с „Бългериън пропърти девелъпмънтс 2“ ЕООД.

23. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЗХОДИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

23.1. Максимално допустим размер на разходите за управление на Дружеството

Съгласно Глава десета „МАКСИМАЛЕН РАЗМЕР НА РАЗХОДИТЕ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО“ и по-конкретно чл. 58 от одобрения с Решение №522-ДСИЦ/22.05.2018 г. от КФН Устав на АДСИЦ „Максималният размер на всички разходи по управление и обслужване на Дружеството, в това число разходите за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на Дружеството, на обслужващите дружества, на регистрирания одитор, оценителите и банката-депозитар, не могат да надхвърлят 8% (осем на сто) от стойността на активите по баланса на Дружеството.

23.2. Сумите или метода за определяне на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите и на обслужващите дружества.

Правилата за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите се определят от Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите, която се приема от ОСА. Конкретният размер на възнаграждението на членовете на Съвета на директорите се определя от ОСА. По решение на ОСА от 27.04.2018 г. Павел Бандилов и Илиян Йорданов не получават възнаграждения, а Бойко Бойков получава 100 лв. месечно възнаграждение. Допълнителни суми не се получават

Размерът на възнагражденията на обслужващите дружества не може да надхвърля обичайното за съответните услуги. Конкретният размер се определя в договора между обслужващото дружество и дружеството със специална инвестиционна цел. Възнагражденията на обслужващите дружества следва да бъдат обосновани с оглед на характера и обема на възложената работа и пазарните условия в страната. Възнагражденията могат да се определят като абсолютна сума, сума за единица предоставени услуги, пропорционално на приходите (на част от приходите), печалбата (на част от печалбата) или на стойността на активите на Дружеството.

Сумите или методите за определяне на възнаграждението на обслужващите дружества в периода на историческата финансова информация са предвидени първоначално в договора с обслужващото дружество "Арко Инвест" ЕООД, съгласно който:

- Обслужващото дружество получава тримесечно възнаграждение в размер на 0.25% от стойността на активите по баланса на АДСИЦ за съответното тримесечие.
- Обслужващото дружество получава и допълнително годишно възнаграждение, в размер на 15% от положителната разлика между продажната цена на всеки продаден недвижим имот на Дружеството преди облагането ѝ с данъци, ако тази положителна разлика е равна или по-голяма от 10 на сто от балансовата стойност на имота. Ако положителната разлика е по-малка от 10 на сто от балансовата стойност на имота, допълнителното възнаграждение на обслужващото дружество е в размер на 5% от положителната разлика между продажната цена на имота преди облагане с данъци и неговата балансова стойност. Това допълнително възнаграждение става дължимо на Обслужващото дружество при достигане на минимум 98 % продадени имоти от всички такива в даден проект.
- Обслужващото дружество получава и допълнително тримесечно възнаграждение, в размер на 8% от получените суми от наеми и арендни вноски на отдадените недвижими имоти под наем и аренда.
- Обслужващото дружество получава и възнаграждение и за обслужване, поддръжка и управление на недвижимите имоти, организиране на извършването на строежи и подобрения в тях, като за времето, в което недвижимите имоти не са отдадени под наем, обслужващото дружество не получава възнаграждение.

Съгласно предвиденото в чл. 10 -12 от договора, сключен на 03.07.2018 г. с обслужващото дружество БПД 2 ЕООД, Дружеството заплаща следните видове възнаграждения без включен ДДС:

1. годишно възнаграждение в размер на 2% (две на сто) върху стойността на придобиване на инвестиционните имоти, изчислявано и изплащано на четири пъти към края на всяко календарно тримесечие като 0.50 % върху стойността на придобиване на инвестиционните имоти, притежавани от дружеството към края на съответното тримесечие;
2. еднократно възнаграждение при продажба на имоти - в размер на 1 % от разликата между продажната и покупната цена на актива.

3. до придобиването на инвестиционни имоти от страна на дружеството, годишното възнаграждение е в размер на 3 000 лв.

При предсрочно прекратяване от дружеството по причини, за които обслужващото дружество не отговаря, обслужващото дружество има право да получи цялото дължимо му по силата на този договор възнаграждение за дейностите, които е извършило в изпълнение на задълженията си, до момента на прекратяване.

Всички разноси, свързани с изпълнението на настоящия договор, включително, но не само разноси за подобрения и строителство в недвижимите имоти, за заплащане на данъци и такси, и др. под., са за сметка на дружеството и не са включени във възнаграждението, освен ако в анекс/-и) към този договор не е предвидено друго.

24. ДАННИ ЗА ОЦЕНИТЕЛИТЕ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Предвид факта, че към настоящия момент Емитентът няма придобити съществени ДМА, към датата на Проспекта не е избран оценител, съответно то не е страна по договорни отношения с конкретен оценител.

Групата БПД, от друга страна, има дългогодишни отношения с независимия оценител на недвижими имоти Фантина Рангелова Рангелова, с рег.№ 100101441 от 14.12.2009 г. на Камарата на независимите оценители. Най-вероятно Емитентът ще встъпи в договорни отношения с посочения оценител при развиване на инвестиционната му стратегия и при достигане на етапа за сключване на сделка за покупко-продажба на недвижим имот.

25. РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ

В случай на одобрение на настоящия Проспект от КФН, успешно приключване на подписката и допускане на емисията до търговия на регулирания пазар, организиран от БФБ АД, Емитентът има задължение за разкриване на регулирана информация по отношение на издадената емисия варианти, по реда на глава шеста „а“ от ЗППЦК – Разкриване на информация и Наредба № 2 на КФН от 17.09.2003г.

Регулираната информация се разкрива едновременно на КФН и на обществеността по начин, който осигурява достигането и до възможно най-широк кръг лица едновременно, и по начин, който не ги дискриминира. Емитентът ще използва информационна агенция или друга медия, така че да осигури ефективно разпространение на регулираната информация до обществеността във всички държави членки.

Емитентът уведомява комисията за сключени договори с информационна агенция или друга медия в срок от 3 работни дни от сключването им, както и при всяка последваща промяна на информационната агенция или медията. Емитентът публикува на своята интернет страница информацията относно наименованието и електронен адрес на избраната от него информационна агенция или друга медия в тридневен срок от сключване на договора. Емитентът поддържа актуална информация за избраната от него информационна агенция или друга медия. Информацията, публикувана на

страницата на емитента в интернет, трябва да е идентична по съдържание с информацията, предоставена на обществеността.

Емитентът разкрива публично годишния финансов отчет за дейността си в срок до 90 дни от завършването на финансовата година. Емитентът разкрива публично 6-месечен финансов отчет за дейността си, обхващащ първите 6 месеца от финансовата година, в срок до 30 дни от края на шестмесечието. Емитентът разкрива публично уведомление за финансовото си състояние в срок до 30 дни от края на първо, трето и четвърто тримесечие.

Емитентът уведомява комисията за:

1. промените в устава си;
2. промените в управителните и контролните си органи;
3. решението си за преобразуване на дружеството;
4. други обстоятелства, определени с наредба.

Задължението се изпълнява от емитента до края на работния ден, следващ деня на вземане на решението или узнаване на съответното обстоятелство, а когато то подлежи на вписване в Търговския регистър - до края на работния ден, следващ деня на узнаване за вписването, но не по-късно от 7 дни от вписването.

В периода между издаване на потвърдението на Проспекта от КФН и крайния срок на публичното предлагане на вариантите, Емитентът следва най-късно до изтичането на следващия работен ден след настъпването, съответно узнаването на съществено ново обстоятелство, значителна грешка или неточност, свързани със съдържащата се в този Проспект информация, които могат да повлияят на оценката на предлаганите варианти, да изготви допълнение към Проспекта и да го представи в КФН.

Емитентът публикува съобщение за допълнението и предоставя допълнението на разположение на обществеността по реда на чл. 92а от ЗППЦК.

Инвеститор, който е записал варианти от настоящата емисия, преди публикуване на допълнението към Проспекта, може да се откаже от записаните варианти в срок два работни от публикуването на съобщението за допълнението, без да отговаря за това, освен ако е било недобросъвестно. Отказът по изречение първо се извършва с писмена декларация пред инвестиционния посредник, чрез който са били записани вариантите.

26.ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЕ ОТ ЕКСПЕРТИ, И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС

В Проспекта не е използвана информация, произтичаща от експертни мнения или доклади. В Проспекта е включена информация от следните източници (трети лица):

- Публичното дружество, емитент на предлаганите акции – “БПД Индустриален фонд за недвижими имоти” АДСИЦ
- БНБ – статистика от сайта на БНБ (www.bnb.bg);
- НСИ – статистика от сайта на НСИ (www.nsi.bg);
- Министерство на финансите – статистика от сайта на Министерство на финансите (www.minfin.bg);
- КФН – информация и нормативни документи от сайта на КФН (www.fsc.bg);

- БФБ – информация от сайта на БФБ (www.bse-sofia.bg);
- Информация от сайтовете на Moody's (www.moody.com), Standard & Poor's (www.standardandpoors.com) и Fitch (www.fitchratings.com)
- Информация от сайтовете на Forton (<http://cwforton.com/>) и Colliers (<http://www.colliers.com/bg-bg/bulgaria/about>)
- Bloomberg– терминала на частната компания за финансови информационни услуги Bloomberg.

Представената в Проспекта информация от тези източници е точно възпроизведена и дотолкова, доколкото отговорните лица са осведомени и могат да проверят информацията, публикувана от тези трети лица, не са пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща.

27. ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ

По време на периода на валидност на Проспекта, потенциалните инвеститори могат да се запознаят със следните документи (или копия от тях):

- протокол от учредителното събрание и устав на Дружеството;
- удостоверение за актуална търговска регистрация на Дружеството;
- протокол от Съвета на директорите на Дружеството за гласуване на увеличаването на капитала, чрез емитиране на варианти;
- одитирана годишна и неодинирана междинна историческа финансова информация за Емитента.

Въпросните документи са публични и могат да бъдат намерени на интернет страниците на Търговския Регистър, КФН, Българска фондова борса и тази на Дружеството.

Потенциалните инвеститори биха могли да получат копие от този Проспект, допълнителна информация за Емитента и за предлаганите книжа, и посочените по-горе документи и от:

- “БПД Индустиален фонд за недвижими имоти” АДСИЦ, с контакти:
 Адрес: гр. София, р-н Лозенец, ул. Филип Кутев 137, бл. 1, ет. 2,
 Телефон: +359 (0)2 8681374
 E-mail: iro@bpdplc.com
 Лице за контакт: Деница Маркова- Директор за връзки с инвеститорите
- Или ИП “Първа финансова брокерска къща” ЕООД, с контакти:
 Адрес: гр. София, ж. к. Стрелбище, ул. “Енос” № 2, ет. 4&5
 Телефон: +359 (0)2 4606400
 E-mail: ffbh@ffbh.bg
 Лице за контакт: Анна Георгиева- Брокер на ценни книжа, от 9:00 до 16:00 ч.

28. СЪКРАЩЕНИЯ И ДЕФИНИЦИИ

В Проспекта са използвани следните съкращения, освен ако контекстът не предполага друго:

BGN

Български лев – законната валута в България

АД	Съкращение за акционерно дружество, учредено съгласно законите на България
БВП	Брутен вътрешен продукт
БНБ	Българска народна банка
БФБ, Българска фондова борса	„Българска фондова борса“ АД
БПД	„Бългериън Пропърти Девелъпмънтс“ ЕООД
Годишни Финансови Отчети	Одитирани финансови отчети на Дружеството за годините, завършващи на 31 декември 2015 г., 2016 г. и 2017 г., включени в Проспекта
Дата за Дивидент	Това е датата, на която акционерите на Дружеството, които притежават или са придобили акции, имат право да получат дивидент и тази дата е 14-ят ден след приемането на решението на Общото събрание на акционерите за разпределение на дивидент.
ДДС	Данък Добавена Стойност
Директиви MIFID	ДИРЕКТИВА 2014/65/ЕС НА ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА от 15 май 2014 година относно пазарите на финансови инструменти и за изменение на Директива 2002/92/ЕО и на Директива 2011/61/ЕС Директива 2004/39/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно пазарите на финансови инструменти за изменение на Директиви 85/611/ЕИО и 93/6/ЕИО на Съвета и Директива 2000/12/ЕО на Европейския парламент и на Съвета, и за отмяна на Директива 93/22/ЕИО на Съвета
Регламент и Директива за Проспектите	РЕГЛАМЕНТ (ЕО) № 809/2004 НА КОМИСИЯТА от 29 април 2004 година относно прилагането на Директива 2003/71/ЕО на Европейския парламент и на Съвета по отношение на информацията, съдържаща се в проспектите, както и формата, включването чрез препратка и публикуването на подобни проспекти и разпространяването на реклами
ДМА	Дълготрайни материални активи
Дружеството	„БПД Индустириален Фонд за Недвижими Имоти“ АД СИЦ
Държава-Членка	Държава-членка на Европейското икономическо пространство
ЕАД	Еднолично акционерно дружество, учредено съгласно законите на Република България
Евро, EUR	Законната валута в еврозоната
ЕС	Европейски съюз
ЕООД	Съкращение за еднолично дружество с ограничена отговорност, учредено съгласно законите на България
Емитентът	„БПД Индустириален Фонд за Недвижими Имоти“ АД СИЦ

Закон за пазарите на финансови инструменти, ЗПИ	Българския Закон за пазарите на финансови инструменти
Закон за публичното предлагане на ценни книжа, ЗППК	Българския Закон за публичното предлагане на ценни книжа (Държавен вестник, No 114 от 30 декември 1999 г. с измененията)
Кодекс на БФБ	Национален кодекс за корпоративно управление от 2007 г., приет от БФБ
КФН, Комисия за Финансов Надзор	Комисия за финансов надзор, която е специализиран държавен орган в Република България за регулиране и надзор върху небанковия финансов сектор (капиталов пазар, застраховане, пенсионно осигуряване).
МСС	Международни счетоводни стандарти, приети от ЕС
МСФО	Международни стандарти за финансови отчети, приети от ЕС
НСИ	Национален статистически институт
ОСА, Общо събрание	Общо събрание на акционерите на Дружеството
ООД	Дружество с ограничена отговорност, учредено съгласно законите на Република България
Правилата на Централен Депозитар	Подробни правила за функционирането на Централен депозитар
Проспект	Настоящият Проспект, изготвен на български език за целите на производството пред КФН и потвърден от КФН.
Предлагането	Публично предлагане на 299 000 000 безналични, свободно прехвърляеми варианти, с емисионна стойност 0.001 лв. (една десета от стотинката) всеки, обект на настоящия проспект.
Публично Съобщение	Публично съобщение, направено във връзка с Предлагането и Листването на БФБ
ПФБК, Инвестиционният посредник	„Първа финансова брокерска къща“ ЕООД, със седалище и адрес на управление в гр. София, ул. Енос № 2, ет.4 и 5 (инвестиционен посредник).
Регламент 809/2004	Регламент (ЕО) № 809/2004 на КФН от 29 април 2004 г. относно прилагането на Директива 2003/71/ЕО на Европейския парламент и на Съвета по отношение на информацията, съдържаща се в проспектите, както и формата, включването чрез препратка и публикуването на такива проспекти и разпространяването на реклами
Съвет на Директорите, СД	Съвет на директорите на Дружеството

Търговски Закон	Българския Търговски закон (Държавен вестник, No 48 от 18 юни 1991 г. с всички изменения)
Устав	Уставът на Дружеството
Финансов Отчет за 2015 г.	Одитиран финансов отчет на Дружеството към и за годината, завършваща на 31 декември 2015 г.
Финансов Отчет за 2016 г.	Одитиран финансов отчет на Дружеството към и за годината, завършваща на 31 декември 2016 г.
Финансов Отчет за 2017 г.	Одитиран финансов отчет на Дружеството към и за годината, завършваща на 31 декември 2017 г.
ЦД, Централен Депозитар	„Централен депозитар“ АД, България
Централната банка	БНБ

29. ИЗЯВЛЕНИЕ ОТНОСНО ПОЕМАНЕТО НА ОТГОВОРНОСТ

Долуподписаното лице, в качеството му на представляващ БПД Индустриален Фонд за Недвижими Имоти АДСИЦ, като емитент на ценните книжа, с подписа си декларира обстоятелствата, посочени по-горе в раздел III, т. 1 и 2.

Павел Петров Бандилов – Изпълнителен директор

Долуподписаните лица, в качеството им на представляващи Първа финансова брокерска къща ЕООД, като инвестиционен посредник на предлагането, с подписите си декларират обстоятелствата, посочени по-горе в раздел III, т. 1 и 2.

Надежда Михайлова Дафинкичева

Управител

Стоян Николов Николов

Управител

IV. ПРИЛОЖЕНИЯ

Декларации по чл. 81, ал. 5, във връзка с чл. 81, ал. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Протоколи от проведени заседания на Съвета на директорите с решения за увеличение на капитала и избор на лицензиран инвестиционен посредник.

Договор за обслужване и подготовка на увеличение на капитала.

Протокол от заседание на Съвета на Директорите за приемане на коригиран Проспект за първично публично предлагане на варианти.