

БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД СИЦ
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ И ОПОВЕСТЯВАНЕ КЪМ НЕГО
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

СЪДЪРЖАНИЕ:

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ	3
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	6
ЕДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД	7
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИЯ ПОТОК	8
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	9
БЕЛЕЖКИ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ОТЧЕТ	10

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

„БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ (Дружеството) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ). Дружеството е лицензирано съгласно ЗДСИЦ от Комисията за финансов надзор през януари 2016 година. Седалището и адресът на управление е гр. София, ул. „Филип Кутев“ 137, адм. сгр.1, ет.2.

ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ

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

КАПИТАЛ НА ДРУЖЕСТВОТО

Регистрираният уставен капитал е в размер на 650 хил. лева и е изцяло внесен. На 27.02.2018 г. „Арко Вара“ АС (предходния едноличен собственик на капитала) продаде всичките 650 000 акции на „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс“ ООД. Понастоящем „Дружеството се притежава на 97,69% от „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс“ ООД.

ДАНИИ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ

Дружеството се управлява и представлява от съвет на директорите (СД) от трима членове, изпълнителен член на СД и представляващ дружеството е Павел Петров Бандилов. Дружеството е представлявано и от Илиян Йорданов, прокурист.

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

ДИРЕКТОР ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ

Деница Костова Маркова

ОДИТЕН КОМИТЕТ

Анелия Петкова — Тумбева, председател

Илиян Йорданов

Александър Ненков

ДАТА НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

25.03.2019 г.

Заверено
с доклад



ОСНОВНА ЦЕЛ И КОРПОРАТИВНИ ЦЕННОСТИ НА ДРУЖЕСТВОТО

Съгласно Устава на Дружеството, основната инвестиционна цел е запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите и осигуряване на текущ доход под формата на дивидент на базата на разпределение на риска и диверсификация на портфейла от недвижими имоти. Дружеството си е поставило цели да:

- Осигурява стабилен текущ доход за акционерите под формата на паричен дивидент чрез инвестиране в качествени и доходоносни недвижими имоти на територията на Република България;
- Увеличава стойността на инвестициите на акционерите чрез непрекъснато активно управление на активите на Дружеството, включително закупуване, изграждане и/или реновиране на недвижими имоти с цел последващата им продажба или експлоатация;
- Ефективно да разпределя риска чрез структуриране на диверсифициран портфейл от недвижими имоти с разнообразно предназначение и стратегия за реализация;
- Осигурява ликвидност за акционерите на Дружеството чрез регистриране на акциите на Дружеството за търговия на Българска фондова борса.

Въпреки че Дружеството има свободата да инвестира във всички видове недвижими имоти, то се подчинява на законовите ограничения за инвестиране, регламентирани от ЗДСИЦ. В тази връзка, Дружеството не може:

- да се преобразува в друг вид търговско дружество;
- да придобива право на собственост и други /ограничени/ вещни права върху недвижими имоти, находящи се извън територията на Република България;
- да придобива недвижими имоти, които са предмет на правен спор;
- да инвестира в ценни книжа, търгувани на регулиран пазар, с изключение на ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава, и до 10 на сто от активите си в ипотечни облигации, издадени по реда и при условията на Закона за ипотечните облигации;
- да придобива дялови участия в други дружества с изключение на участие в обслужващо дружество в размер до 10 на сто от капитала си.

Основните ценности на дружеството са:

- сигурност – ние излъчваме сигурност, честност и сме отворени към нуждите на нашите клиенти и партньори;
- професионализъм – гарантираме качеството на нашите услуги;
- уважение – уважаваме индивидуалността на нашите клиенти;
- отговорност – ние държим на нашите обещания;
- партньорство – нашите клиенти са и наши партньори;

В изпълнение на разпоредбите на чл.116г от Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), СД на Дружеството назначи по трудов договор директор за връзки с инвеститорите, който има подходяща квалификация и опит за осъществяване на своите задължения, не е член на

Заверено
с доклад

стр. 4 / 28
Мариела
Спиридонова
Регистриран директор

**БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД СИЦ
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ И ОПОВЕСТЯВАНЕ КЪМ НЕГО
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.**

управителен и контролен орган или прокурист на публичното дружество и отговаря на всички останали изисквания на ЗППЦК към директорите за връзки с инвеститорите на публични дружества.

Дружеството няма назначени други служители по трудов договор.

ОТГОВОРНОСТИ НА РЪКОВОДСТВОТО

Според българското законодателство Ръководството следва да изготвя финансови отчети за всяка финансова година, които да дават вярна и честна информация за състоянието на Дружеството към края на годината и неговите финансови резултати. Ръководството е изготвило приложените тук финансови отчети в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане.

Ръководството потвърждава, че се прилага адекватна счетоводна политика.

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

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

Ръководството поема отговорността, че основната цел е да поддържа печеливша структура на дружеството.

Годишният финансов отчет е одобрен и приет от СД на 25.03.2019 г и е взето решение за оповестяване на пълния комплект от документи по чл. 100н, ал. 1, ал. 4, ал. 7, ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), вр с чл. 32 и чл. 41 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публичното предлагане и допускането до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация (Наредба № 2) по реда и при условията на ЗППЦК и Наредба № 2.

гр. София, 25.03.2019 г.

Съставител на финансовия отчет:.....

Елена Лазарова

Изпълнителен Директор:.....

Павел Бандилов

Заверено
с доклад



БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД СИЦ

ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД

(всички суми са посочени в хиляди лева)

Приложение 31.12.2018 г. 31.12.2017 г.

Разходи за въшни услуги	4.2	(27)	(28)
Разходи за амортизация	4.2	(1)	(1)
Разходи за персонала	4.2	(6)	(9)
Общо разходи за основна дейност		(34)	(38)
ПЕЧАЛБА ОТ ОСНОВНА ДЕЙНОСТ		(34)	(38)
Финансови приходи	4.1	-	30
Финансови разходи	4.2	(4)	(3)
ПЕЧАЛБА ПРЕДИ ОБЛАГАНЕ С ДАНИЦИ		(38)	(11)
Текущ данък върху печалбата		-	(5)
Общо разход за данък		-	(5)
ПЕЧАЛБА СЛЕД ОБЛАГАНЕ С ДАНИЦИ		(38)	(16)
НЕТНА ПЕЧАЛБА/ЗАГУБА за периода		(38)	(16)
ОБЩА СУМА НА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД		(38)	(16)

Дата на съставяне: 25.03.2019 г.

Съставител:

(Елена Лазарова)



Изпълнителен директор

(Павел Георгиев)

Завърено
с доклад

0565 Марияна
Спиридонова
Регистратор

БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД СИЦ

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ към 31.12.2018 г.

(всички суми са посочени в хиляди лева)

Приложение 31.12.2018 г. 31.12.2017 г.

АКТИВИ

Нетекущи активи

Нематериални активи

4.4 2 3

Общо:

2 3

Общо нетекущи активи:

2 3

Текущи активи

Вземания

4.5 1

Парични средства и еквиваленти

4.3 818 637

Общо текущи активи:

819 637

Сума на активите:

821 640

СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ

Собствен капитал

Основен капитал

4.7 650 650

Резерви

Премиен резерв

4.8 276

Общо:

276 0

Натрупана печалба/загуба

(68) (52)

Нетна печалба/загуба за периода

(38) (16)

Общ всеобхватен доход:

(38) (16)

Финансов резултат с натрупване към края на периода:

(106) (68)

Общо собствен капитал:

820 582

Текущи пасиви

Търговски и други задължения

2

Задължения към свързани лица

4.6 1 51

Данъчни задължения

5

Общо:

1 58

Сума на пасивите

1 58

Общо собствен капитал и пасиви

821 640

Дата на съставяне: 25.03.2019 г.

Съставител:

(Елена Лазарова)



Изпълнителен директор:

(Павел Биндичев)



Заверено
с доклад

**БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ**

(всички суми са посочени в хиляди лева)

31.12.2018 г. 31.12.2017 г.

Парични потоци от основна дейност

Плащания на доставчици и други	(29)	(33)
Плащания свързани с персонала и осигурителните институции	(7)	(10)
Платени банкови такси и комисионни	(2)	-
Платени/възстановени данъци	2	
Други постъпления/плащания	(6)	(1)
Нетни парични наличности от основна дейност:	(42)	(44)

Парични потоци от инвестиционна дейност

Предоставени заеми		(589)
Платена главница по отпуснат заем		589
Получени лихви по предоставени заеми		30
Нетни парични наличности от инвест. дейност:	-	30

Парични потоци от финансова дейност

Постъпления от емитирани ценни книжа	299	-
Разходи по емитиране на ценни книжа	(27)	
Получени/върнати заеми	(49)	49
Нетни парични наличности от финанс. дейност:	223	49
Нетно увеличение на паричните наличн.и еквивал.	181	35
Парични наличности и еквив.към нач. на периода:	637	602
Парични наличности и еквив.към края на периода:	818	637

Дата на съставяне: 25.03.2019 г.

Съставител:

(Елена Лазарова)



Изпълнителен директор:

(Павел Бицилов)

**Заверено
с доклад**



БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД СИЦ

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

към 31.12.2018

(всички суми са посочени в хиляди лева)	Основен капитал	Премиен резерв	Натрупана печалба/загуба	Нетна печалба/загуба за периода		Общо собствен капитал
				печалба/загуба	загуба за периода	
Салдо на 31.12.2016 г.	650		(24)	(28)		598
Салдо на 01.01.2017 г.	650	-	(24)	(28)		598
Нетна печалба/загуба за периода				(16)		(16)
Друг всеобхватен доход						-
Общо всеобхватен доход			-	(16)		(16)
Разпределение на печалбата в т.ч. за:			(28)	28		-
прехвърляне като неразпределена			(28)	28		-
Салдо към 31.12.2017 г.	650	-	(52)	(16)		582
Салдо към 01.01.2018 г.	650	-	(52)	(16)		582
Нетна печалба/загуба за периода				(38)		(38)
Общо всеобхватен доход				(38)		(38)
Разпределение на печалбата в т.ч. за:			(16)	16		-
прехвърляне като неразпределена			(16)	16		-
Емисия варианти		276				276
Салдо към 31.12.2018 г.	650	276	(68)	(38)		820

Дата на съставяне: 25.03.2019 г.

Съставител:

Елена Назарова



Изпълнителен директор:

Павел Банди

Заверено
с доклад



БЕЛЕЖКИ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ОТЧЕТ

1. Статут и предмет на дейност

Дружеството е дружество със седалище в България. То е вписано в търговския регистър при Агенция по вписвания с ЕИК 203645531. Адресът му на управление е гр. София, ул. „Филип Кутев” 137, адм. сгр. 1, ет. 2.

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

2. База за изготвяне

2.1. Общи положения

Този финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), които се състоят от :Стандарти за финансови отчети и тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и Международните счетоводни стандарти и тълкувания на Постоянния комитет за разяснявания (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 01.01.2018 г. и са приети от Европейския съюз. Изготвянето на финансовия отчет според изискванията на МСФО изисква Ръководството на Дружеството да прави определени значими счетоводни оценки. Изготвянето изисква също така ръководството на Дружеството да извършва преценки при прилагането на счетоводната политика на Дружеството. С изключение на описаната по-долу счетоводната политика, приложена в настоящия годишен финансов отчет е последователна и същата като приложената в последния годишен финансов отчет на Дружеството за 2017 г. . Дружеството е приело всички нови и/или ревизирани стандарти и разяснения, издадени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Комисията на Европейския съюз, които са уместни за неговата дейност и са в сила за текущия отчетен период, започващ на 1 януари 2018 г. През текущия период Дружеството е приложило за първи път МСФО 9 „Финансови инструменти“.

- МСФО 9 Финансови инструменти (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г.). Тази промяна покрива два въпроса: а) изменя настоящите изискванията на МСФО 9, като позволява класифицирането на определени финансови активи по амортизирана стойност и преминаването им на теста СПГЛ, независимо наличието на условия за предсрочно погасяване с негативна компенсация. Негативна компенсация е налице когато условията по договора позволяват на

Заверено
с доклад


0585
Мирнела
Спасирудова
Пазител на документи

стр. 10 / 28

длъжника да плати предсрочно инструмента преди неговия падеж, и предсрочно платената сума може да е различна от останалите неплатени главница и лихви, но тази негативна компенсация трябва да е разумна и релевантна за ранното прекратяване на договора. Предварителното плащане само по себе си не е достатъчен индикатор за преценка, т.е. важно е да се прецени спрямо текущо преобладаващия лихвен процент, и спрямо него сумата на предплащането може да е и в полза на страна, инициирала го. Важно е изчисляването на компенсацията да е последователно като подход и при санкция за по-ранно плащане и при полза от по-ранно плащане. Също така а) съответният актив следва да е в категорията „държан за събиране на паричните потоци“ съгласно бизнес модела на предприятието; б) потвърждава, че когато даден финансов пасив, отчитан по амортизирана стойност е модифициран, без да се отписва, то ефектът от тази модификация трябва да се признае в печалбата или загубата. Ефектът се измерва като разлика между оригиналните договорени парични потоци и тези, след модификацията, дисконтирани по оригиналния ефективен лихвен процент. Преценката на ръководството е че не се очакват ефекти от прилагането на тази промяна.

Към датата на одобряване за издаване на този финансов отчет за периоди, започващи на 1 януари 2018 г. съществуват нови стандарти, променени стандарти и тълкувания, които не са били приети за по-ранно приложение от дружеството. От тях ръководството на дружеството е преценило, че следните биха имали потенциален ефект в счетоводната политика и финансовите отчети на дружеството за следващи периоди:

Тези стандарти и тълкувания включват:

- МСФО 15 Приходи по договори с клиенти (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. - приет от ЕК). Този стандарт е изцяло нов. Той въвежда цялостен комплекс от принципи, правила и подходи за признаването, отчитането и оповестяването на информацията относно вида, сумата, периода и несигурностите във връзка с приходите и паричните потоци, произхождащи от договори с контрагенти. Стандартът ще замени действащите до този момент стандарти свързани с признаването на приходи, основно МСС 18 Приходи и МСС 11 Договори за строителство. Водещият принцип на новият стандарт е в създаването на модел от стъпки, чрез който определянето на параметрите и времето на прихода са съизмерими спрямо задължението на всяка от страните по сделката помежду им. Ключовите компоненти са: а) договори с клиенти с търговска същност и оценка на вероятността за събиране на договорените суми от страна на предприятието съгласно условията на дадения договор; б) идентифициране на отделните задължения за изпълнение по договора за стоки или услуги - отграничаемост от останалите поети ангажименти по договора, от които клиентът би черпил изгоди; в) определяне на цена на операцията - сумата, която предприятието очаква, че има право да получи срещу прехвърлянето на съответната стока или услуга към клиента - особено внимание се отделя на променливия компонент в цената, финансовия компонент, както и на компонента, получаван в натура; г) разпределение на цената на операцията между отделните задължения за изпълнение по договора - обичайно на база самостоятелната продажна цена на всеки компонент; и д) моментът или периодът на признаване на прихода - при успешното изпълнение на задължение по договора чрез трансфериране на контрола върху обещаната стока или услуга, било то в даден момент или за определен период във времето. Стандартът допуска както пълно ретроспективно приложение, така и модифицирано ретроспективно приложение, от началото на текущия отчетен период, с определени оповестявания за предходните периоди. Ръководството на

предприятието е направило проучване и е преценило, че промените в новия стандарт не биха оказали влияние върху стойностите и класификацията на активите и пасивите, операциите и резултатите от дейността му по отношение на неговите приходи от дейността и/или вземанията му, доколкото не се очаква промяна в бизнес модела, нито промяна във времевия хоризонт на прехвърляне на контрола към клиента от оказваните от дружеството услуги. За 2018 г. Дружеството няма приходи от договори с клиенти.

- Промени в МСС 40 – Инвестиционни имоти – относно трансфери на инвестиционни имоти (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. – приет от ЕС на 14.03.2018). Тази промяна е свързана с предоставяне на допълнително пояснение относно условията и критериите, които допускат трансфер към и от категория „инвестиционни имоти“. Още по-специално, когато обектът на трансфер са сгради в строеж при смяна на употребата им. Такива трансфери са възможни и позволени, само когато са изпълнени или респ. когато вече не са изпълнени критериите и дефиницията за инвестиционни имоти – тогава се приема, че са налице доказателства за смяната на употребата им. Промяна в намеренията или плановете на ръководството не се считат за доказателство за промяна. Дружеството все още не е прилагало настоящия стандарт.

- МСФО 16 Лизинг (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г. – приет от ЕС на 31.10.2017). Този стандарт е с изцяло променена концепция. Той въвежда нови принципи за признаване, измерване и представяне на лизинга чрез налагане на нов модел с цел да осигури по-достоверно и адекватно представяне на тези сделки за лизингополучателя. Стандартът ще замени действащия до този момент стандарт за лизинга - МСС 17 Лизинг, КРМСФО 4 Определяне дали дадено споразумение съдържа лизинг, ПКР-15 Оперативен лизинг – стимули и ПКР-27 Оценка на съдържанието на операции, включващи правната форма на лизинг. а) Водещият принцип на новия стандарт е въвеждането на еднотипен модел на счетоводно третиране на лизинга при лизингополучателите - за всички лизингови договори с продължителност от повече от 12 месеца ще се признава актив под формата на „право на ползване“, който ще се амортизира за периода на договора, и респективно, ще се отчита финансов пасив за задължението по тези договори. Това е и съществена промяна в текущата отчетна практика. За краткосрочни или с много ниска цена лизинги се допуска изключение и запазване на досегашната практика; б) При лизингодателите не би имало съществени промени и те биха продължили да отчитат лизингите по подобие на стария стандарт МСС 17 – като оперативни и финансови. Доколкото новият стандарт дава по-цялостна концепция, един по-подробен анализ на условията на договорите следва да се направи и от тяхна страна и е възможно и при тях (лизингодателите) да настъпят основания за прекласификация на определени лизингови сделки. Новият стандарт изисква разширяване на оповестяванията. Дружеството все още не е прилагало този стандарт.

- МСФО 2 (променен) Плащане на базата на акции – пояснения (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2018 г. – приет от ЕС на 26.02.2018 г.). Тези промени уточняват три основни въпроса: (а) третирането на условията и ефектите, свързани с придобиване на безусловни права при оценката и отчитането на сделки с плащане на базата на акции, уреждани с парични средства; (б) подход за класификация на споразуменията за плащане на базата на акции с елементи на нетен сетълмент за целите на удържане на личен данък на лицата от самото предприятие (под формата на инструменти на собствения капитал) – въвеждане на изключение от общото правило за постигане на практическо улеснение тези трансакции да се класифицират, така както щяха да се отчетат без опцията за нетен сетълмент;

БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД СИЦ
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ И ОПОВЕСТЯВАНЕ КЪМ НЕГО
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

и (в) ново правило за отчитане при модификации на условията на транзакции за плащане на базата на акции, уреждани с парични средства към акции, уреждани чрез издаване на инструменти на собствения капитал.

- Подобрения в МСФО Цикъл 2014-2016 (м. декември 2016 г.) - подобрения в МСФО 12), МСФО 1 и МСС 28 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2018 г. – Приети от ЕС на 07.02.2018 Тези подобрения внасят частични промени и редакции в съответните стандарти, основно с цел да премахнат съществуваща непоследователност или неясноти в приложението на правилата и изискванията на отделните стандарти, както и да се внесе по-прецизна терминология и понятия. Основно промените са насочени към следните обекти или операции: а) обхватът и изискванията към оповестяването по МСФО 12 са валидни и за дружества, класифицирани по реда МСФО като държани за продажба, за разпределение или като преустановени дейности; б) отменяне на някои изключения за прилагане на МСФО 1; и в) изборът на фондове за рисков капитал или други подобни предприятия относно оценката на техните участия в асоциирани или съвместни дружества по справедлива стойност в печалбата или загубата, който избор може да бъде правен на база индивидуална инвестиция, при първоначалното ѝ признаване (МСС 28).

Допълнително, за посочените по-долу нови стандарти, променени стандарти и приети тълкувания, които са издадени и са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 г., ръководството е преценило, че не биха имали потенциален ефект в счетоводната политика, класификациите и стойностите на отчетните обекти във финансовите отчети на дружеството, а именно:

- МСФО 4 (променен) Застрахователни договори (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2018 г. – приет от ЕС на 03.11.2017 г.). Тази промяна е свързана с необходимостта от синхронизиране на отчитането при дружества, които издават застрахователни договори, които попадат и в обхвата на МСФО 9, но преди въвеждането на предстоящия МСФО 17. Тя установява две опции на подход на покриване и подход на временно отсрочване (при определени условия) на МСФО 9. И двете опции са валидни до влизането в сила на новия МСФО 17 Застрахователни договори. Той не е приложим за дейността на дружеството;

- КРМСФО 22 (променен) – Сделки с чуждестранна валута и авансови плащания (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2018 г. – прието от ЕС на 28.03.2018 г.). Това разяснение се отнася за отчитане на транзакции или части от транзакции в чуждестранна валута при получаване на авансови плащания, преди признаването на самия актив, разход или приход. В тези случаи предприятията отчитат първо немонетарен актив по предплатени суми (предплащания по доставки на активи или услуги) или немонетарно задължение по отсрочени приходи (получени аванси от клиенти по продажби). При получаване на такива авансови плащания в чужда валута датата на транзакцията се използва за определяне на обменния курс, а ако има множество плащания – дата на транзакцията се определя за всяко отделно плащане. След това разяснението уточнява, че при първоначалното признаване на съответния актив, разход или приход, в резултат на транзакция по авансово плащане/получаване или на серия от транзакции от плащания/получаване в чуждестранна валута, датата на транзакцията е датата на първоначалното признаване на немонетарния актив или пасив (при еднократно плащане/получаване) или е датата на всяко плащане/получаване. Това тълкувание може да се прилага с

Заверено
с доклад

0568
Маринела
Спиридонова
Делегиран одитор

БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД СИЦ
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ И ОПОВЕСТЯВАНЕ КЪМ НЕГО
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

пълна ретроспекция или перспективно, в два варианта: а) от началото на отчетния период, за който то се прилага за първи път; или б) от началото на предходния период преди периода, през който за първи път то се прилага.

Към датата на одобряване за издаване на този финансов отчет са издадени, но не са все още в сила за годишни финансови периоди, започващи на 1 януари 2018 г. или не са приети от ЕК нови стандарти, променени стандарти и тълкувания. Те не са приети за по-ранно приложение от дружеството. От тях ръководството е преценило, че следните не биха имали потенциален ефект в бъдеще за промени в счетоводната политика и финансовите отчети на дружеството за следващи периоди:

- МСФО 17 Застрахователни договори (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2021 г. – не е приет от ЕК). Този стандарт е изцяло нов счетоводен стандарт, който ще замени действащия до този момент стандарт за застрахователните договори - МСФО 4 Застрахователни договори. Той не е приложим за дейността на дружеството;

- МСС 28 (променен) – Инвестиции в асоциирани предприятия и в съвместно контролирани предприятия – относно дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2019 г. – не е приет от ЕК). Тази промяна уточнява, че предприятието следва да прилага МСФО 9, включително изискванията за обезценка относно участия в асоциирани или съвместни предприятия, които формират нетната инвестиция в тези дружества, и за които не се прилага отчитането по метода на собствения капитал. Той не е приложим за дейността на дружеството.;

- Подобрения в МСФО Цикъл 2015-2017 (м. декември 2017 г.) - подобрения в МСС23, МСС 12 и МСФО 3 във връзка с МСФО11 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2019 г. – не са приети от ЕК). Тези подобрения внасят частични промени и редакции в съответните стандарти, основно с цел да премахнат съществуваща непоследователност или неясноти в приложението на правилата и изискванията на отделните стандарти, както и да се внесе по-прецизна терминология и понятия. Основно промените са насочени към следните обекти или операции: а) поясняват, че когато едно предприятие придобива контрол над бизнес, който е съвместна дейност, то следва да преизчисли (преоцени) предишно държаните си дялове в този бизнес при прилагане на МСФО 3. Също така се уточнява, че когато едно предприятие придобие съвместен контрол в бизнес, който е съвместна дейност, то не следва да преизчислява предишно държаните дялове в него при прилагане на МСФО 11; б) поясняват, че всички данъчни последици от данъци върху доходи от дивиденди (т.е. при разпределение на печалбата) следва да се посочат в печалбата или загубата независимо как са възникнали – при прилагането на МСС12; и в) поясняват, че ако при заеми със специални цели за финансиране на определен квалифициран актив останат непогасени след като активът стане готов за предвидената употреба или продажба, тези заеми стават част от финансиращите средства с общо предназначение когато се изчислява нормата за капитализация по реда на МСС 23. Тези подобрения са не приложими за дейността на дружеството с изключение на МСС2 3 при възникване на капитализация.

- КРМСФО 23 (променен) – Несигурност, свързана с данъчни третириания на данъци върху дохода (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г. – приет от ЕС на 23.10.2018 г.) Това разяснение дава насоки за счетоводното отчитане на данъците върху дохода по МСС 12 Данъци върху дохода, когато съществува несигурност, свързана с данъчни третириания на данъци върху дохода (т.е. несигурност дали избраното от предприятието данъчно третиране ще бъде прието от данъчните власти съгласно данъчното законодателство). Когато съществува несигурност,

Заверено
с доклад



стр. 14 / 28

предприятието признава и оценява текущи или отсрочени данъчни пасиви или активи. То не засяга данъци и други държавни вземания и такси, извън МСС12, нито включва специални изисквания относно лихви и други санкции асоциирани с несигурности по данъци. Разяснението покрива: а) дали предприятието да преценява отделно несигурности по данъчното третиране отделно; б) допусканията, които предприятието прави за проверка и оценка на данъчното третиране от данъчните власти; в) как предприятието е определило данъчната печалба или загуба, данъчните бази, неизполваните данъчни загуби, данъчните ставки и неизполваните данъчни кредити; г) как предприятието е преценило и третирано промените във фактите и обстоятелствата; и д) предприятието да определи дали ще преценява отделните несигурности на данъчното третиране поотделно или в комбинация с други.

Дружеството не изготвя консолидирани счетоводни отчети.

Към датата на изготвяне на финансовите отчети ръководството на Дружеството прави оценка на способността на предприятието да продължи дейността си като действащо предприятие. При оценката дали предположението за действащо предприятие е уместно, ръководството взема предвид всичката налична информация за бъдещето, за най-малко, но без да се ограничава до 12 месеца от датата на баланса. В резултат от оценката на ръководството, тези финансови отчети са изготвени на база на принципа на действащото предприятие.

2.2. Функционална валута и валута на представяне на финансовите отчети

Функционална валута е валутата на основната икономическа среда, в която едно предприятие функционира и в която главно се генерират и изразходват паричните средства. Тя отразява основните сделки, събития и условия, значими за предприятието.

Дружеството води счетоводство и съставя финансовите си отчети в националната валута на Република България – български лев, възприет от Дружеството като функционална валута.

Настоящите финансови отчети са изготвени в хиляди лева.

2.3. Сделки в чуждестранна валута

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

Паричните позиции в чуждестранна валута към 31 декември 2018 години са оценени в настоящите финансови отчети по заключителния курс на БНБ. От 1999 година българският лев е фиксиран към Еврото по курс 1.95583 BGN/EUR

Заверено
с доклад



2.4. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки

Приложението на МСФО изисква от Ръководството да направи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки при изготвяне на финансовите отчети, с цел определяне стойността на някои активи, пасиви, приходи и разходи. Те се извършват въз основа на най-добрата преценка на Ръководството, базирана на историческия опит и анализ на всички фактори, оказващи влияние при дадените обстоятелства към датата на изготвяне на финансовите отчети.

3. Приложени съществени счетоводни политики

3.1. Нетекущи материални и нематериални активи

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

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

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

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

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

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

Заверено
с доклад

0565 Марияла
Сперицова
ПРИЛОЖЕНИЕ

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

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

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

3.2. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти са имоти, държани по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличение на стойността им, или и за двете, но не с цел продажба в обичайната дейност, използване за производство или доставка на стоки и услуги с административни цели. Инвестиционните имоти първоначално се оценяват по цена на придобиване и при последваща оценка – по справедлива стойност, като промените се признават в печалби и загуби.

Цената на придобиване включва всички разходи, директно свързани с придобиването на инвестиционния имот. Стойността на инвестиционните имоти, придобити по стопански начин, включва направените разходи за материали, директно вложен труд, разходите пряко отнасящи се до привеждане на актива до състояние необходимо за неговата експлоатация и капитализирани разходи по заеми.

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

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

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



Завърено
с доклад



3.3. Обезценка на нетекущите материални и нематериални активи и инвестиционни имоти

Към датата на изготвяне на финансовите отчети Ръководството на Дружеството прави преценка дали съществуват индикации за обезценка на нетекущите материални, нематериални активи и инвестиционните имоти. В случай, че се установи, че такива индикации съществуват, се изготвя приблизителна оценка на възстановимата стойност на съответния актив. Когато не е възможно да се изчисли възстановимата стойност на отделния актив, Дружеството определя възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, към която активът принадлежи.

Възстановимата стойност е по-високата сума от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив и стойността му в употреба. Когато възстановимата стойност на даден актив (или на единица, генерираща парични потоци) е по-ниска от балансовата му стойност, последната се намалява до размера на възстановимата стойност. Загубата от обезценка се признава веднага като разход в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

При възстановяване на загуба от обезценка, балансовата стойност на актива (или на единицата, генерираща парични потоци) се увеличава до променената му възстановима стойност. Това увеличение не може да доведе до балансова стойност по-голяма от балансовата стойност, която би била определена при положение, че в предходни периоди не е била признавана загуба от обезценка за дадения актив. Възстановяването на загуба от обезценка се признава веднага като приход в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

3.4. Нетекущи активи, държани за продажба

Нетекущи активи, държани за продажба (или групи за изваждане от употреба) се класифицират като държани за продажба, ако тяхната балансова стойност ще бъде възстановена по-скоро чрез сделка за продажба, а не чрез продължаваща употреба. При класификацията им като държани за продажба, те се оценяват по по-ниската от балансовата им стойност и справедливата им стойност, намалена с разходите по продажбата, като разликата от оценката се признава в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в съответствие с МСС 36 Обезценка на активи.

Нетекущи активи, държани за продажба (или групи за изваждане от употреба) се представят в отчета за финансовото състояние в раздела на нетекущите активи.

3.5. Материални запаси

Материалните запаси включват придобиването на земя или сгради придобити или тяхното изграждане, чиито стойности ще се възстановят предимно чрез продажба. Себестойността на материалните запаси включва разходи за придобиване на материалните запаси, както и всички други разходи отнасящи се до привеждането на материалните запаси до тяхното текущо местоположение и състояние.

Заверено
с доклад



Материалните запаси се отчитат по по-ниската от тяхната себестойност и нетна реализуема стойност. За ръководството няма разлика между нетна реализируема стойност и пазарна стойност на материалните запаси.

3.6. Финансови инструменти

Финансов инструмент е всеки договор, който поражда едновременно, както финансов актив в едно предприятие, така и финансов пасив или инструмент на собствения капитал в друго предприятие.

Финансовите активи и пасиви се признават в отчета за финансовото състояние, когато и само когато Дружеството стане страна по договорните условия на инструмента. Финансовите активи се отписват от отчета за финансовото състояние, след като договорните права за получаването на парични потоци са изтекли или активите са прехвърлени и трансферът им отговаря на изискванията за отписване. Финансовите пасиви се отписват от отчета за финансовото състояние, когато и само когато са погасени – т.е. задължението, определено в договора е отпаднало, анулирано или срокът му е изтекъл.

При първоначалното им признаване финансовите активи (пасиви) се оценяват по справедлива стойност, плюс или минус, в случай на финансов актив или финансов пасив, неоченьван по справедлива стойност през печалбата или загубата, разходите по сделката, които са пряко свързани с придобиването или издаването на финансовия актив или финансовия пасив. , с изключение на финансовите активи (пасиви), отчитани по справедлива стойност през отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

3.6.1. Търговски и други търговски вземания, нетно

Търговските и други вземания са недеривативни финансови активи с фиксирани или определени срокове за уреждане, които не се котираат на активен пазар. Те възникват, когато Дружеството предостави паричен ресурс, стоки или услуги, без да има намерение да търгува възникналото вземане. Тези вземания са представени по тяхната амортизирана стойност, изчислена на база метода на ефективния лихвен процент, с изключение на краткосрочните вземания, които не се амортизират

3.6.2. Парични средства

Паричните средства за целите на съставянето на отчета за паричния поток са паричните средства в брой и по банкови сметки и други краткосрочни високоликвидни инвестиции, които могат да бъдат конвертирани в определена сума парични средства и подлежат на незначителни промени в стойността.

За целите отчета за паричните потоци паричните средства включват неблокираните парични средства.

Заверено
с доклад



В отчета за паричните потоци, в раздела „Парични потоци от основна дейност”, в перото „Платени и възстановени данъци” са показани 7 хил. лв. възстановен данък добавена стойност (ДДС) и 5 хил. лв. платен данък върху доходите.

3.6.3. Обезценка на финансови активи

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

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

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

Кредитна загуба е разликата между всички договорени парични потоци и всички парични потоци, които предприятието очаква да получи, дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент. Предприятието оценява паричните потоци, като взема предвид всички договорни условия по финансовия инструмент (например опции за предсрочно погасяване, удължаване, кол-опции и други подобни опции) за очаквания срок на този финансов инструмент. Паричните потоци, които се вземат предвид, включват парични потоци от продажбата на държани обезпечения или други кредитни подобрения, които са неразделна част от договорните условия. Допуска се, че очакваният срок на финансовия инструмент може да бъде оценен приблизително по надежден начин.

3.6.4. Търговски и други задължения

Като търговски и други задължения се класифицират задължения възникнали от директно предоставяне на стоки, услуги, неклассифицирани като финансови пасиви. Първоначално тези задължения се оценяват по себестойност включваща справедливата стойност на полученото и разходите по сделката. След първоначалното признаване задълженията, които са без фиксиран падеж се отчитат по себестойност.

Задълженията, които са с фиксиран падеж се отчитат по амортизираната им стойност.

Заверено
с доклад



Като дългосрочни се класифицират задължения, които са с фиксиран падеж и остатъчен срок до падежа над една година от датата на падежа.

Като краткосрочни се класифицират задължения, които са:

- без фиксиран падеж;
- с фиксиран падеж и остатъчен срок до падежа до една година от датата на финансовия отчет

3.6.5. Лихвени заеми

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

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

3.7. Основен капитал

Основният капитал на Дружеството е представен по историческа цена в деня на регистрирането му.

3.8. Данък върху дохода

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

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

Отсрочените данъци са сумите на дължимите (възстановими) данъци върху печалбата за бъдещи периоди по отношение на облагаемите (приспадащи се) временни разлики. Временните разлики са разликите между балансовата стойност на един актив или пасив и неговата данъчна основа. Отсрочените данъци върху печалбата се изчисляват чрез прилагането на балансовия пасивен метод. Отсрочените данъчни пасиви се изчисляват за всички облагаеми временни разлики, докато отсрочените данъчни активи за приспадащите се временни разлики се признават, само ако има вероятност за тяхното обратно проявление и ако Дружеството ще е в състояние в бъдеще да генерира достатъчно печалба, от която те да могат да бъдат приспаднати.

Заверено
с доклад



Отсрочените данъчни активи и пасиви се изчисляват като се прилага предполагаемата данъчна ставка за периода, в който те ще се реализират или погасят, съгласно информацията, с която Дружеството разполага към момента на съставяне на финансовите отчети. Отсрочените данъци се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, освен в случаите, когато възникват във връзка с перо в отчета за финансовото състояние, което се отразява директно в собствения капитал на Дружеството. В този случай и отсроченият данък се посочва директно за сметка на това перо (в капитала), без да намира отражение в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

Стойността на отсрочените данъчни активи се преглежда към всяка дата на отчета за финансовото състояние и се намалява, когато не е вероятно, че Дружеството ще може да ги възстанови.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се представят нетно, ако подлежат на единен режим на облагане.

3.9. Доходи на персонала

Краткосрочни доходи на наети лица

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

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

Доходи при прекратяване

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

3.10. Признаване на приходи и разходи

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

Завършено
с доклад



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

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

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

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

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

3.11. Оценка и управление на финансовия риск

3.11.1. Фактори на финансовия риск

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

3.11.2. Пазарен риск

Валутен риск

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

Заверено
с доклад



Лихвен риск

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

Кредитен риск

Финансовите активи на дружеството са концентрирани основно в две групи: парични средства (в брой и по банкови сметки) и вземания от клиенти. Ръководството на дружеството счита, че кредитният риск е минимален, защото същото има ограничен брой клиенти и съответните условия за плащане са определени в договорите с тях.

Ликвиден риск

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

3.12. Управление на капиталовия риск

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

3.13. Свързани лица и сделки между тях

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

**Заверено
с доклад**



(Handwritten signature in blue ink)

4. Допълнителна информация към финансовия отчет

4.1. Приходи

Финансови приходи

Вид приход	2018	2017
Приходи от лихви	-	30
Общо	-	30

4.2. Разходи

Разходи за външни услуги

Вид разход	2018	2017
Административни такси свързани с дейността	(27)	(28)
Общо	(27)	(28)

Разходи за амортизации

Разходи за амортизации на:	2018	2017
Административни в т.ч.	(1)	(1)
дълготрайни нематериални активи	(1)	(1)
Общо	(1)	(1)

Разходи за заплати и осигуровки

Разходи за:	2018	2017
Заплати	(5)	(8)
Осигуровки	(1)	(1)
Общо	(6)	(9)

Финансови разходи

Вид разход	2018	2017
Отриц. разлики от промяна на валутни курсове	(2)	(3)
Други финансови разходи	(2)	-
Общо	(4)	(3)

4.3. Пари и парични еквиваленти.

Парични средства

Вид	31.12.2018	31.12.2017
Парични средства в разплащателни сметки в т.ч.	818	637
В лева	818	637
Общо	818	637

Заверено
с доклад



БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД СИЦ
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ И ОПОВЕСТЯВАНЕ КЪМ НЕГО
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.

4.4. Нематериали активи

	Не текущи нематериални активи	
	Други активи	Общо
Отчетна стойност		
Салдо към 31.12.2016	4	4
Постъпили	-	-
Салдо към 31.12.2017	4	4
Постъпили	-	-
Салдо към 31.12.2018	4	4
Амортизация		
Салдо към 31.12.2016	-	-
Начислени	(1)	(1)
Салдо към 31.12.2017	(1)	(1)
Начислени	(1)	(1)
Салдо към 31.12.2018	(2)	(2)
Балансова стойност		
Балансова стойност към 1.12.2017	3	3
Балансова стойност към 31.12.2018	2	2

4.5. Вземания

Вид	Текущи вземания	
	31.12.2018	31.12.2017
Вземания по предоставени аванси	1	
Общо	1	

4.6. Търговски и други задължения.

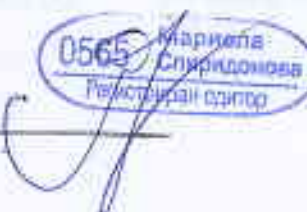
Вид	Текущи задължения	
	31.12.2018	31.12.2017
Задължения към свързани предприятия в т.ч.	1	51
Задължения по доставки	1	
Други задължения		51
Задължения по доставки		2
Други краткосрочни задължения в т.ч.	-	5
Данъчни задължения		5
Общо	1	58

4.7. Основен капитал

Към 31 Декември 2018 г. основният капитал на дружеството възлиза на 650 хил.лв., съставляващ 650 000 броя обикновени акции с номинална стойност 1 лев.

Дружеството е публично дружество по смисъла на Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЗК) и като такава ценните му книжа се търгуват на регулиран пазар на „Българска

Заверено
с доклад



**БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД СИЦ
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ И ОПОВЕСТЯВАНЕ КЪМ НЕГО
31 ДЕКЕМВРИ 2018 г.**

фондова борса“ АД, сегмент за дружества със специална инвестиционна цел. Борсовият код на емисията акции, емитирани от Дружеството е 28R

4.8. Премийни резерви

Вид	Премийни резерви	
	31.12.2018 г.	31.12.2017 г.
емисия варианти	276 172,78	
Общо	276 172,78	

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

Размерът на разходите по публичното предлагане, включително комисионни, вознаграждения, такси възлизат на 22 827,22 лв.

4.9. Сделки със свързани лица.

- Дружеството е мажоритарна собственост на „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс“ ООД, което притежава 97,69% от акционерния му капитал. „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс“ ООД е част от регистрираното в Люксембург „ХИФА Холдинг“ С.ар.л., което контролира 100% от капитала му, като притежава пряко 76,62% и 23,38% непряко чрез „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс 8“ ЕООД.

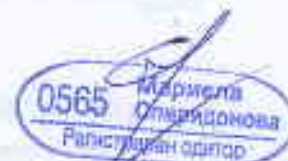
- В Съвета на Директорите участват следните физически лица:

- Павел Петров Бандилов – изпълнителен директор
- Илиан Лозанов Йорданов – Прокурист и изпълнителен член на съвета на директорите
- Бойко Христов Бойков – независим член на съвета на директорите

- „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс“ 2 ЕООД е обслужващо дружество на БПД Индуриален Фонд за Недвижими Имоти АД, както и наемодател във връзка с наетия офис. Към 31.12.2018 г. Задълженията към „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс“ 2 ЕООД са в размер 1 хил.лв. За 2018 г. са осъществени следните сделки с „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс 2“ ЕООД:

Вид на сделката	31.12.2018	31.12.2017
Наем офис	674,75	-
Обслужващо дружество	1125,00	-

Заверено
с доклад



4.10. Събития след датата на отчетния период.

След края на отчетния период и преди изготвянето на междинния финансов отчет, на 15.01.2019 г. се проведе ИОСА на дружеството. По единствената точка в дневния ред е взето следното решение: „Общото събрание на акционерите на „БПД Индустиален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ дава своето предварително одобрение и съгласие по реда на чл. 114 и сл. от ЗППЦК публичното дружество „БПД Индустиален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ да придобие недвижим имот в гр. Бургас, представляващ урегулиран поземлен имот с идентификатор 07079_3.2088, гр. Бургас, Шосеен път, район 5-ти километър, с площ 15 999 кв.м., състоящ се от имоти 6 и 7, които са обединени в УПИ III, от „Български пропърти девелпмънтс 1“ ЕООД с ЕИК 175094324, със седалище и адрес на управление гр. София 1407, район Лозенец, ул. „Филип Кутев“ № 137, административна сграда 1, ет. 2, представлявано от управителя Филип Атанасов Пашов, за сумата от 650 000 лв. без ДДС, която сделка е в полза и на двете страни.“

Към датата на изготвянето на настоящия годишен финансов отчет Дружеството е в процес на подготовка на необходимите за сключването на сделка за покупко-продажба документи.

Заверено
с доклад

