

**БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД СИЦ
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ И ОПОВЕСТЯВАНЕ КЪМ НЕГО
31 МАРТ 2021 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 ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ.....	10

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

„БПД Индустиален 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 и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС). Дружеството е лицензирано съгласно ЗДСИЦДС от Комисията за финансов надзор (КФН) през януари 2016 година. Седалището и адресът му на управление е гр. София, ул. „Филип Кутев“ 137, адм. сгр.1, ет.2.

ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ

Основният предмет на дейност на Дружеството включва инвестиране на 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 на Дружеството е в размер на 2 650 хил. лева и е изцяло внесен. На 27.02.2018 г. „Арко Вара“ АС (предходния едноличен собственик на капитала) продава всичките 650 000 акции към този момент на „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс“ ООД. В резултат на упражняване на права по емисия варианти ISIN BG9200001188, са записани и изцяло заплатени 2 000 000 броя акции, с номинална стойност 1 лев. Предвид това, към края на месец август 2019 г., размерът на капитала на дружеството се е променил от 650 000 лв. на 2 650 000 лв. разпределени в съответния брой акции, с номинална стойност от 1 лев. Увеличението на капитала на дружеството е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията, с вписване № 20190812134834 от 12.08.2019 г. Понастоящем мажоритарен собственик на Дружеството е „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс“ ООД - притежава 99,43% от капитала му.

ДАНИИ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ

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

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

ДИРЕКТОР ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ

Иван Живков Даскалов

ОДИТЕН КОМИТЕТ

Анелия Петкова - Тумбева, председател

Илиян Йорданов - член

Александър Ненков - член

ДАТА НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

26.04.2021 г.

ОСНОВНА ЦЕЛ И КОРПОРАТИВНИ ЦЕННОСТИ НА ДРУЖЕСТВОТО

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

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

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

- да 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.11, б. „г” 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 управителен и контролен орган или прокуриснт 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 междинен финансов отчет, който да дава вярна и честна информация за състоянието на Дружеството към 31 март 2021 година и неговите финансови резултати. Ръководството е изготвило приложеният тук междинен финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от ЕС.

Ръководството потвърждава, че се прилага адекватна и последователна 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.

гр. София, 26.04.2021 г.

Съставител на финансовия отчет:.....

Елена Лазарова

Изпълнителен Директор:.....

Павел Бандилов



ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ КЪМ 31.03.2021

(всички суми са посочени в хиляди лева)	Приложение	31.03.2021 г.	31.12.2020 г.
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
<i>Имоти, машини, съоръжения и оборудване</i>	4.3	8	8
<i>Нематериални активи</i>	4.4	1	1
Общо:		9	9
<i>Нетекущи финансови активи</i>			
Инвестиционни имоти	4.5	2 545	2 545
Активи с право на ползване	4.6	60	21
Дългосрочни вземания от клиенти	4.7	9	9
Дългосрочни вземания от свързани предприятия	4.7	1	1
Общо:		2 615	2 576
Общо нетекущи активи:		2 624	2 585
Текущи активи			
<i>Вземания</i>	4.7	15	25
<i>Парични средства и еквиваленти</i>	4.2	925	853
Общо текущи активи:		940	878
Сума на активите:		3 564	3 463
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Собствен капитал			
<i>Основен капитал</i>	4.10	2 650	2 650
<i>Резерви</i>			
Премиен резерв	4.11	272	272
Общо:		272	272
<i>Натрупана печалба/загуба</i>		418	(23)
Нетна печалба/загуба за периода		68	441
Общ всеобхватен доход:		68	441
Финансов резултат с натрупване към края на периода:		486	418
Общо собствен капитал:		3 408	3 340
Нетекущи пасиви			
Нетекущи търговски и други задължения	4.9	89	86
Лизингови задължения към свързани лица	4.9	47	13
Общо:		136	99
Общо нетекущи пасиви:		136	99
Текущи пасиви			
Търговски и други задължения	4.8	1	2
Задължения към свързани лица	4.8		10
Данъчни задължения	4.8	5	4
Лизингови задължения към свързани лица	4.8	14	8
Общо:		20	24
Сума на пасивите		156	123
Общо собствен капитал и пасиви		3 564	3 463

Дата на съставяне: 26.04.2021

Съставител:

\ Елена Лазарова \

Изпълнителен директор:

\ Павел Бандилов \



ЕДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

(всички суми са посочени в хиляди лева)

Приложение 31.03.2021 г. 31.03.2020 г.

Нетни приходи от продажба	4.7	83	55
Общо приходи от основна дейност		83	55
Разходи за въшни услуги	4.1	9	14
Разходи за амортизация	4.1	4	2
Разходи за персонала	4.1	1	1
Други разходи за дейността	4.1	1	1
Общо разходи за основна дейност		15	18
ПЕЧАЛБА/ЗАГУБА ОТ ОСНОВНА ДЕЙНОСТ		68	37
ПЕЧАЛБА/ЗАГУБА ПРЕДИ ОБЛАГАНЕ С ДАНЪЦИ:		68	37
ПЕЧАЛБА/ЗАГУБА СЛЕД ОБЛАГАНЕ С ДАНЪЦИ:		68	37
НЕТНА ПЕЧАЛБА/ЗАГУБА за периода		68	37
ОБЩА СУМА НА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД		68	37

Дата на съставяне: 26.4.21

Съставител:

\ Елена Лазарова \

Изпълнителен директор

\ Павел Бандалиов \



ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

(всички суми са посочени в хиляди лева)	31.03.2021 г.	31.03.2020 г.
Парични потоци от основна дейност		
Постъпления от клиенти	122	73
Плащания на доставчици и други	(46)	(32)
Плащания свързани с персонала и осигурителните институции	(2)	(2)
Платени банкови такси и комисионни		-
Платени/възстановени данъци		297
Други постъпления/плащания	(2)	(2)
Нетни парични наличности от основна дейност:	72	334
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Придобиване на дълготрайни активи	4.3.	(5)
Нетни парични наличности от инвест. дейност:	-	(5)
Нетно увеличение на паричните наличн.и еквивал:	72	329
Парични наличности и еквив.към нач. на периода:	853	373
Парични наличности и еквив.към края на периода:	925	702

Дата на съставяне: 26.4.21

Съставител:

\ Елена Лазарова \

Изпълнителен директор:
 \ Павел Бандилов \



ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

към 31.03.2021

(всички суми са посочени в хиляди лева)

	Основен капитал	Премиен резерв	Нагрупана печалба/загуба	Нетна печалба/загуба за периода	Общо собствен капитал
Салдо на 31.12.2019 г.	2 650	272	(106)	83	2 899
Салдо на 01.01.2020 г.	2 650	272	(106)	83	2 899
<i>Нетна печалба/загуба за периода</i>				441	441
Общо всеобхватен доход	-	-	-	441	441
Отнасяне на печалбата:			83	(83)	-
Салдо към 31.12.2020 г.	2 650	272	(23)	441	3 340
Салдо към 01.01.2021 г.	2 650	272	(23)	441	3 340
<i>Нетна печалба/загуба за периода</i>				68	68
Общо всеобхватен доход	-	-	-	68	68
Отнасяне на печалбата:			441	(441)	-
Салдо към 31.03.2021 г.	2 650	272	418	68	3 408

Дата на съставяне: 26.4.21

Съставител:

Елена Лазарова

Изпълнителен директор:

Павел Банделов



БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДШНИЯ ФИНАНСОВ 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 01.01.2021 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. Приложената счетоводна политика в настоящия междинен финансов отчет е последователна и същата като приложената в междинните финансови отчети на Дружеството за 2020 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 2021 г.

От възприемането на тези стандарти и/или тълкувания, в сила за годишни периоди започващи на 1 януари 2021 г., не са настъпили промени в счетоводната политика на Дружеството, освен някои нови и разширяването на вече установени оповестявания, без това да доведе до други промени в класификацията или оценката на отделни отчетни обекти и операции.

Междиният финансов отчет на дружеството за първото тримесечие на 2021 г. е изготвен на база историческата цена с изключение на инвестиционните имоти, които са оценени на база справедлива стойност.

Представянето на финансов отчет съгласно Международните стандарти за финансови отчети изисква ръководството да направи най-добри приблизителни оценки, начисления и разумно обосновани предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите, на приходите и разходите, и на оповестяването на условни вземания и задължения към датата на отчета. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към датата на финансовия отчет, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от тях (като в условия на финансова криза несигурностите са по-значителни). Обектите, които предполагат по-висока степен на субективна преценка или сложност, или където предположенията и приблизителните счетоводни оценки са съществени за финансовия отчет, са оповестени в Приложения 2.4, 3.2 и 4.5.

Дружеството не изготвя консолидирани счетоводни отчети.

2.2. Функционална валута и валута на представяне на финансовите отчети

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

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.

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

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.

Изчисление на очаквани кредитни загуби за търговски вземания, парични средства и парични еквиваленти

Измерването на очакваната кредитна загуба за финансови активи, отчитани по амортизирана стойност (вземания и активи по договори с клиенти, парични средства и парични еквиваленти) е област, която изисква използването на комплексни модели и съществени предположения за бъдещи икономически условия и кредитно поведение на клиентите (например вероятността контрагентите да не изпълнят задълженията си и произтичащите от тях загуби).

За прилагането на тези изисквания ръководството на дружеството на този етап не може да направи съществени преценки, като: а) определяне на критерии за идентифициране и оценка на значително увеличение на кредитния риск; б) избор на подходящи модели и предположения за измерване на очакваните кредитни загуби; в) формиране на групи от сходни финансови активи (портфейли) за целите на измерването на очакваните кредитни загуби; г) установяване и оценка за зависимостта между историческите проценти на просрочие и поведението на определени макропоказатели, за да се отразят ефектите от прогнозите за тези макропоказатели в бъдеще при изчисленията на очакваните кредитни загуби.

Търговски вземания

За търговските вземания Ръководството на Дружеството на този етап не може да направи съществени преценки, защото няма достатъчен исторически опит в хода на своята дейност. Дружеството започна активна дейност от месец декември 2019 година. През 2020 година и първото тримесечие на 2021 година не е имало съществени затруднения и просрочия при събирането на вземанията от клиенти, в тази връзка Ръководството на Дружеството не очаква несъбираемост в бъдеще.

Оценката на съотношението между наблюдаваните исторически проценти на неизпълнение, прогнозните икономически условия и очакваните кредитни загуби е съществена счетоводна оценка. Стойността на очакваните кредитни загуби е чувствителна към промени в обстоятелствата и прогнозните условия. Историческите кредитни загуби на Дружеството и прогнозните икономически условия могат да се отклоняват спрямо действителната несъбираемост в бъдеще.

Парични средства

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

Лизингови договори

Прилагането на МСФО 16 изисква Ръководството на Дружеството да извърши различни преценки, приблизителни оценки и предположения, които оказват влияние върху отчетените активи с право на ползване и задължения по лизинг. Основните ключови преценки засягат определянето на подходяща дисконтова норма и определянето на срока на всеки лизингов договор, включително дали е достатъчно сигурно, че опциите за удължаване/ прекратяване на срока на договора ще се упражнят. В резултат на несигурността по отношение на тези предположения и приблизителни оценки е възможно да възникнат съществени корекции в балансовата стойност на засегнатите активи и пасиви в бъдеще и респективно отчетените разходи и приходи (Приложение № 3.5 и Приложение № 4.6).

Приходи от договори с клиенти

При признаване на приходите и изготвяне на междинния финансов отчет Ръководството прави различни преценки, приблизителни оценки и предположения, които оказват влияние върху отчетените приходи, разходи, активи и пасиви по договори и съответстващите им оповестявания. В резултат на несигурността по отношение на тези предположения и приблизителни оценки, е възможно да възникнат корекции в балансовата стойност на засегнатите активи и пасиви в бъдеще и респ. отчетените разходи и приходи.

3. Приложени съществени счетоводни политики

3.1. Нетекущи материални и нематериални активи

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

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

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

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

Амортизацията се начислява въз основа на преценения полезен живот на активите, чрез използването на линейния метод.

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

Начисляването на амортизацията започва от началото на месеца, следващ месеца, в който активът е наличен за употреба и се прекратява на по-ранната 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, възплътени в актива. Промени в метода на амортизация и полезния живот на активите се отчитат като промяна в приблизителните счетоводни преценки в съответствие с МСС 8.

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

3.2. Инвестиционни имоти

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

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

Критерии за класифициране на инвестиционните имоти

Един инвестиционен имот генерира парични потоци в голяма степен независимо от другите активи, притежавани от Дружеството. Това отличава инвестиционния имот от ползвания от собственика имот. Производството или доставката на стоки или услуги (или използването на имота за административни цели) генерира парични потоци, които могат да се отнесат не само към имота, но и към други активи, използвани в процеса на производство или доставка. За ползван от собственика имот Дружеството прилага МСС 16 Имоти, машини и съоръжения.

Дружеството приема един имот за инвестиционен и в следните ситуации:

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

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

Признаване на инвестиционен имот

Инвестиционен имот се признава като актив само, когато:

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

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

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

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

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

Първоначална оценка

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

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

Не се включват в цената на придобиване:

- първоначалните разходи (освен ако не са необходими, за да приведат имота в работното му състояние, предвидено от ръководството на Дружеството);
- първоначалните оперативни загуби, понесени преди инвестиционният имот да достигне планираното ниво на заетост, или

- необичайно големи количества бракуван материал, труд или други ресурси в строителството или разработването на имота;

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

Последващо оценяване след първоначалното признаване

Последващото оценяване след първоначалното признаване в Дружеството става като се прилага модела на справедливата стойност. Всички инвестиционни имоти в Дружеството се оценяват по справедлива стойност, с изключение на случаите, когато пазарът за сравними имоти е неактивен и справедливата стойност на даден имот не може да бъде надеждно определена на непрекъсната основа. Дружеството оценява този инвестиционен имот, като използва модела на цената на придобиване в МСС 16 Имоти, машини и съоръжения. Остатъчната стойност на инвестиционния имот се приема за нула. Дружеството продължава да прилага МСС 16 до освобождаването на този инвестиционен имот.

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

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

3.3. Обезценка на нетекучите материални и нематериални активи

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

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

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

3.4. 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. Лизинг

Дружеството прилага МСФО 16 - Лизинг по отношение на всички лизингови договори, включително лизинг на активи с право на ползване при преотдаване.

В началото на договора Дружеството преценява дали договорът представлява или съдържа елементи на лизинг. Даден договор представлява или съдържа елементи на лизинг, ако по силата на този договор се прехвърля срещу възнаграждение правото на контрол над използването на даден актив за определен период от време. Периодът от време може да бъде изразен като степента на ползване на даден актив. Дружеството прави повторна оценка дали даден договор представлява или съдържа елементи на лизинг единствено при промяна в реда и условията на договора. За договор, който представлява или съдържа елементи на лизинг, Дружеството отчита всеки лизингов компонент отделно от нелизинговите компоненти на договора.

За договор, който съдържа лизингов компонент и един или повече допълнителни лизингови или нелизингови компоненти, лизингополучателят разпределя възнаграждението по договора за всеки лизингов компонент въз основа на относителната единична цена на лизинговия компонент. Относителната единична цена на лизинговите и нелизинговите компоненти се определя въз основа на цената, която лизингодателят или сходен доставчик би начислил на дружеството за този или подобен компонент поотделно. Ако наблюдаемата самостоятелна цена не е непосредствено достъпна, лизингополучателят прави приблизителна оценка на единичната цена, като използва в максимална степен наблюдаемите данни.

Лизингодател

За договор, който съдържа лизингов компонент и един или повече допълнителни лизингови или нелизингови компоненти, лизингодателят разпределя възнаграждението по договора, прилагайки параграфи 73 - 90 от МСФО 15.

Срок на лизинговия договор

Дружеството определя срока на лизинговия договор като неотменим период на лизинга, заедно със:

- а) периодите, по отношение на които съществува опция за удължаване на лизинговия договор, ако е достатъчно сигурно, че лизингополучателят ще упражни тази опция; както и
- б) периодите, по отношение на които съществува опция за прекратяване на лизинговия договор, ако е достатъчно сигурно, че лизингополучателят ще упражни тази опция.

При оценката на това дали е достатъчно сигурно, че лизингополучателят ще упражни опцията да удължи или няма да упражни опцията да прекрати срока на лизинга, Дружеството взема предвид всички факти и обстоятелства, които създават икономически стимул за лизингополучателя да упражни опцията да удължи или да не упражни опцията да прекрати срока на лизинга.

Лизингополучателят прави повторна оценка на това дали е достатъчно сигурно, че ще упражни опцията за удължаване или няма да упражни опцията за прекратяване, при настъпването на важно събитие или съществено изменение в обстоятелствата, което е под контрола на лизингополучателя и засяга това доколко е достатъчно сигурно, че лизингополучателят ще упражни опция, която не е била отразена при определянето на срока на лизинговия договор, или няма да упражни опция, която преди това е отразил при определянето на срока на лизинговия договор.

ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛ

Признаване

На началната дата лизингополучателят признава актива с право на ползване и пасива по лизинга.

Първоначална оценка

Първоначална оценка на актива с право на ползване

На началната дата лизингополучателят оценява актива с право на ползване по цена на придобиване. Тя включва:

- а) размера на първоначалната оценка на пасива по лизинга;
- б) лизинговите плащания, извършени към или преди началната дата, минус получените стимули по лизинга;
- в) първоначалните преки разходи, извършени от лизингополучателя;

Първоначална оценка на пасива по лизинга.

На началната дата лизингополучателят оценява пасива по лизинга по настоящата стойност на лизинговите плащания, които не са изплатени към тази дата. Лизинговите плащания се дисконтират с лихвения процент, заложен в лизинговия договор, ако този процент може да бъде непосредствено определен. Ако този процент не може да бъде непосредствено определен, лизингополучателят използва диференциалния лихвен процент на лизингополучателя.

На началната дата лизинговите плащания, включени в оценката на пасива по лизинга, обхващат следните плащания за правото на ползване на основния актив по време на срока на лизинговия договор, които не са платени към началната дата:

- а) фиксирани плащания минус подлежащите на получаване стимули по лизинга;
- б) променливи лизингови плащания, зависещи от индекс или процент, които са оценени според стойността на индекса или процента към началната дата;
- в) плащания на санкции за прекратяване на лизинговия договор, ако в срока на лизинговия договор е отразено упражняването на опция за прекратяването на договора от страна на лизингополучателя.

Последваща оценка

Последваща оценка на актива с право на ползване. След началната дата лизингополучателят оценява актива с право на ползване посредством модел на цената на придобиване.