

**БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ  
МЕЖДУШЕЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ И ОПОВЕСТЯВАНЕ КЪМ НЕГО  
31 ДЕКЕМВРИ 2019 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 2 650 хил. лева и е изцяло внесен. На 27.02.2018г. „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 „Дружеството се притежава на 99,43% 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**

Иван Живков Даскалов

### **ОДИТЕН КОМИТЕТ**

Анелия Петкова — Тумбева, председател

Илиян Йорданов

Александър Ненков

## **ДАТА НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**

27.01.2020 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;
- 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 законите 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 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 междинни финансови отчети, които да дават ярна и честна информация за състоянието на Дружеството към 31 декември 2019 година 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.

гр. София, 27.01.2020 г.

Съставител на финансовия отчет.....

Елена Лазарова



Изпълнителен Директор:.....

Павел Бандалиов



# БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ

## ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ КЪМ 31.12.2019 Г.

(всички суми са посочени в хиляди лева)

Приложение 31.12.2019 г. 31.12.2018 г.

### АКТИВИ

#### Нетекущи активи

Нематериални активи

4.3 1 2

Общо:

1 2

Нетекущи финансови активи

Инвестиционни имоти

4.4 2 274 -

Активи с право на ползване

4.5 6

Общо:

2 280 -

Общо нетекущи активи:

2 281 2

#### Текущи активи

Вземания

4.6 305 1

Парични средства и еквиваленти

4.2 373 818

Разходи за бъдещи периоди

Общо текущи активи:

678 819

Сума на активите:

2 959 821

### СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ

#### Собствен капитал

Основен капитал

4.9 2 650 650

Резерви

Премиян резерв

4.10 272 276

Общо:

272 276

Натрупана печалба/загуба

(106) (68)

Нетна печалба/загуба за периода

83 (38)

Общ всеобхватен доход:

83 (38)

Финансов резултат с натрупване към края на периода:

(23) (106)

Общо собствен капитал:

2 899 820

#### Нетекущи пасиви

Нетекущи търговски и други задължения

4.8 36

Лизингови задължения

4.5 6

Общо:

42 -

Общо нетекущи пасиви:

42 -

#### Текущи пасиви

Търговски и други задължения

4.7 12 -

Задължения към свързани лица

4.7 6 1

Общо:

18 1

Сума на пасивите

60 1

Общо собствен капитал и пасиви

2 959 821

Дата на съставяне: 27.01.2020 г.

Съставител:

Елена Латарова

Изпълнителен директор:

Павел Бандилов



# БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ

## ЕДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

(всички суми са посочени в хиляди лева)

Приложение 31.12.2019 г. 31.12.2018 г.

Нетни приходи от продажба	4.6	15	
Приходи от преценка	4.4	106	
<b>Общо приходи от основна дейност</b>		<b>121</b>	<b>-</b>
Разходи за външни услуги	4.1	31	27
Разходи за амортизация	4.1	1	1
Разходи за персонала	4.1	4	6
Други разходи за дейността	4.1	1	
<b>Общо разходи за основна дейност</b>		<b>37</b>	<b>34</b>
<b>ПЕЧАЛБА/ЗАГУБА ОТ ОСНОВНА ДЕЙНОСТ</b>		<b>84</b>	<b>(34)</b>
Финансови разходи	4.1	1	4
<b>ПЕЧАЛБА/ЗАГУБА ПРЕДИ ОБЛАГАНЕ С ДАНИЦИ:</b>		<b>83</b>	<b>(38)</b>
<b>ПЕЧАЛБА/ЗАГУБА СЛЕД ОБЛАГАНЕ С ДАНИЦИ:</b>		<b>83</b>	<b>(38)</b>
<b>НЕТНА ПЕЧАЛБА/ЗАГУБА за периода</b>		<b>83</b>	<b>(38)</b>
<b>ОБЩА СУМА НА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД</b>		<b>83</b>	<b>(38)</b>

Дата на съставяне: 27.01.2020 г.

Съставител:

Елена Лазарова

Изпълнителен директор

Цвел Бандалив



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

(всички суми са посочени в хиляди лева)

31.12.2019 г.    31.12.2018 г.

**Парични потоци от основна дейност**

Постъпления от клиенти		58	-
Плащания на доставчици и други		(25)	(29)
Плащания свързани с персонала и осигурителните институции		(9)	(7)
Платени банкови такси и комисионни		(1)	(2)
Платени/възстановени данъци		3	2
Други постъпления/плащания		(2)	(6)
<b>Нетни парични наличности от основна дейност:</b>		<b>24</b>	<b>(42)</b>

**Парични потоци от инвестиционна дейност**

Придобиване на дълготрайни активи	4.4	(2 464)	-
<b>Нетни парични наличности от инвест. дейност:</b>		<b>(2 464)</b>	<b>-</b>

**Парични потоци от финансова дейност**

Постъпления от емитирани ценни книжа		2 000	299
Разходи по емитиране на ценни книжа		(5)	(27)
Получени/върнати заеми		-	(49)
<b>Нетни парични наличности от финанс. дейност:</b>		<b>1 995</b>	<b>223</b>
<b>Нетно увеличение на паричните наличн. и еквивал:</b>		<b>(445)</b>	<b>181</b>
<b>Парични наличности и еквив. към нач. на периода:</b>		<b>818</b>	<b>637</b>
<b>Парични наличности и еквив. към края на периода:</b>		<b>373</b>	<b>818</b>

Дата на съставяне: 27.01.2020 г.

Съставител:

Елена Лазарова





# БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ

## ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

към 31.12.2019

(всички суми са посочени в хиляди лева)	Основен капитал	Премияен резерв	Нагрупана печалба/загуба	Нетна печалба/загуба за периода		Общо собствен капитал
				печалба/загуба за периода	Общо собствен капитал	
Салдо на 31.12.2017 г.	650		(52)	(16)		582
Салдо на 01.01.2018 г.	650	-	(52)	(16)		582
<i>Нетна печалба/загуба за периода</i>				(38)		(38)
<i>Друг всеобхватен доход</i>						-
Общо всеобхватен доход	0	-	-	(38)		(38)
Отнасяне на загубата:			(16)	16		-
като непокрита			(16)	16		-
Емисия варианти		276				276
Салдо към 31.12.2018 г.	650	276	(68)	(38)		820
Салдо към 01.01.2019 г.	650	276	(68)	(38)		820
<i>Нетна печалба/загуба за периода</i>				133		133
<i>Друг всеобхватен доход</i>						-
Общо всеобхватен доход	0	-	-	83		83
Отнасяне на загубата:			(38)	38		-
като непокрита			(38)	38		-
Емитиране на основен капитал	2 000	(4)				1 996
Емисия варианти						-
Салдо към 31.12.2019 г.	2 650	272	(106)	83		2 899

Дата на съставяне: 27.01.2020 г.

Съставител:

\ Елена Лазарова \

Изпълнителен директор:

\ Павел Бандилов \



## **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 01.01.2019 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 последния годишен финансов отчет на Дружеството за 2018 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 2019 г.

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. 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 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.

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

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

Начисляването на амортизацията започва от началото на месеца, следващ месеца, в който активът е наличен за употреба и се прекратява на по-ранната 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“ 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, 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. 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 степен на ползване на даден актив. Дружеството прави повторна оценка дали даден договор представлява или съдържа елементи на лизинг единствено при промяна в реда и условията на договора. За договор, който представлява или съдържа елементи на лизинг, дружеството отчита всеки лизингов компонент отделно от нелизинговите компоненти на договора.

##### *Лизингополучател*

За договор, който съдържа лизингов компонент и един или повече допълнителни лизингови или нелизингови компоненти, лизингополучателят разпределя възнаграждението по договора за всеки лизингов компонент въз основа на относителната единична цена на лизинговия компонент. Относителната единична цена на лизинговите и нелизинговите компоненти се определя въз основа на цената, която лизингодателят или сходен доставчик би начислил на дружеството за този или подобен компонент поотделно. Ако наблюдаемата самостоятелна цена не е



непосредствено достъпна, лизингополучателят прави приблизителна оценка на единичната цена, като използва в максимална степен наблюдаемите данни.

#### *Лизингодател*

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

#### *Срок на лизинговия договор*

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

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

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

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

## **ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛ**

#### *Признаване*

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

#### *Първоначална оценка*

Първоначална оценка на актива с право на ползване

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

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

#### Първоначална оценка на пасива по лизинга

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

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

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

#### *Последваща оценка*

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

Последваща оценка на пасива по лизинга. След началната дата лизингополучателят оценява пасива по лизинга като:

- а) увеличава балансовата стойност, за да отрази лихвата по пасива по лизинга;
- б) намалява балансовата стойност, за да отрази извършените лизингови плащания; и
- в) преоценява балансовата стойност, за да отрази преоценките или измененията на лизинговия договор или да отрази коригираните фиксирани по същество лизингови плащания

Лихвата по пасива по лизинга за всеки период през срока на лизинговия договор е сумата, която се получава, ако към остатъчното салдо на пасива по лизинга бъде приложен постоянен лихвен процент (дисконтовия) за периода.

След началната дата лизингополучателят признава в печалбата или загубата както лихвата по пасива по лизинга, така и променливите лизингови плащания, които не са включени в оценката на пасива по лизинга, в периода, през който е настъпило събитието или обстоятелството, довело до тези плащания.

#### Преценка на пасива по лизинга

След началната дата лизингополучателят преценява пасива по лизинга, за да отрази промените в лизинговите плащания. Лизингополучателят признава сумата на преценката на пасива по лизинга като корекция на актива с право на ползване. Ако обаче балансовата стойност на актива с право на ползване е намалена до нула и има по-нататъшно намаляване в оценката на пасива по лизинга, лизингополучателят признава остатъчна сума на преценката в печалбата или загубата.

Лизингополучателят преценява пасива по лизинга, като дисконтира коригираните лизингови плащания с коригиран дисконтов процент, ако има промяна в срока на лизинговия договор. Лизингополучателят определя коригираните лизингови плащания въз основа на коригирания

Лизингополучателят преценява пасива по лизинга, като дисконтира коригираните лизингови плащания, ако има промяна в бъдещите лизингови плащания, произтичаща от промяна в индекс или процент, използван за определяне на тези плащания, включително например промени в пазарното равнище на наемите след преглед на пазара за отдаване под наем. Лизингополучателят преценява пасива по лизинга, за да отрази тези коригирани лизингови плащания само когато има промяна в паричните потоци. Лизингополучателят определя коригираните лизингови плащания за остатъка от срока на лизинговия договор въз основа на коригираните договорни плащания.

#### Изменения на лизинговия договор

Лизингополучателят отчита изменението на лизинговия договор като отделен лизинг, ако изменението увеличава обхвата на лизинговия договор, като добавя правото на ползване на един или повече основни активи и възнаграждението по лизинговия договор се увеличава със сума, съизмерима със самостоятелната цена за увеличението в обхвата и евентуални корекции на тази цена за отразяване на обстоятелствата по конкретния договор.

Ако изменение в лизингов договор не е отчетено като отделен лизинг към датата на влизане в сила на изменението, лизингополучателят разпределя възнаграждението в променения договор, определя срока на изменения лизингов договор и преценява пасива по лизинга, като дисконтира коригираните лизингови плащания с коригиран дисконтов процент. Коригираният дисконтов процент се определя като лихвения процент, заложен в лизинговия договор за остатъка от срока на този договор, ако този процент може да бъде непосредствено определен, или като диференциалния лихвен процент на лизингополучателя към датата на влизане в сила на изменението, ако лихвеният процент, заложен в лизинговия договор, не може да бъде непосредствено определен.

Ако изменение в лизингов договор не е отчетено като отделен лизинг, лизингополучателят отчита преоценката на пасива по лизинга като намалява балансовата стойност на актива с право на ползване, за да отрази частичното или пълно прекратяване на лизинговия договор, за изменения на лизинговия договор, намаляващи неговия обхват. Лизингополучателят признава в печалбата или загубата всички доходи или загуби, свързани с частичното или пълното прекратяване на лизинговия договор и извършва съответните корекции на актива с право на ползване за всички други изменения на лизинговия договор.

## ЛИЗИНГОДАТЕЛ

### Класификация на лизинговите договори

Лизингодателят класифицира всеки от своите лизингови договори като договор за оперативен или за финансов лизинг. Лизинговият договор се класифицира като договор за финансов лизинг, ако с него се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив, и като договор за оперативен лизинг, ако с него не се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив. Дали даден лизингов договор е договор за финансов или за оперативен лизинг зависи от същността на сделката, а не от формата на договора. Класификацията на лизинговия договор се осъществява на датата на въвеждане и се преразглежда само при изменение на лизинговия договор.

### Договори за оперативен лизинг

Лизингодателят признава лизинговите плащания по договори за оперативен лизинг като приход по линейния метод или на друга систематична база. Лизингодателят прилага друга систематична база, когато тази база отразява по-точно начина, по който се намалява ползата от използването на основния актив. Лизингодателят признава разходите, включително амортизацията, извършени във връзка с генерирането на дохода от лизинг, като разход.

Амортизационната политика по отношение на амортизируемите основни активи, предмет на оперативен лизинг, трябва да бъде съгласувана с обичайната амортизационна политика на лизингодателя по отношение на подобни активи.

Лизингодателят отчита изменението в договор за оперативен лизинг като нов лизинг от датата на влизане в сила на изменението, като взема предвид всички авансово платени или начислени лизингови плащания, свързани с първоначалния договор за лизинг, като част от лизинговите плащания за новия лизинг

## 3.6. 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.

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.

### **3.7. 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, неоченяван 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.

#### **3.7.1. Търговски и други търговски вземания, нетно**

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

#### **3.7.2. 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.

### **3.7.3. Обезценка на финансови активи**

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

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

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

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

### **3.7.4. 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.

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

Като краткосрочни се класифицират задължения, които са:

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

### **3.7.5. Лихвени заеми**

Лихвените заеми се признават първоначално по справедлива цена, формирана от получените парични постъпления, нетно от присъщите разходи по сделката. След първоначалното им

признаване, лихвените заеми се оценяват по амортизирана стойност, като всяка разлика между първоначалната стойност и стойността на падеж се отчита в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода на ползване на заема на база метода на ефективния лихвен процент. Получените лихвени заеми, при възникването на които не са извършени разходи свързани със сделката, не се амортизират.

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

### **3.8. Основен капитал**

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

### **3.9. 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.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се изчисляват като се прилага предпологаемата 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.

### **3.10. 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.

### **3.11. Признаване на приходи и разходи**

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

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

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



приходите се основава на историческия опит на Дружеството, като се взема предвид вида на клиента, вида и специфичните условия на всяка транзакция.

Дружеството отчита текущо разходите за дейността по икономически елементи и след това 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.

### **3.12. Отчитане на приходи от договори с клиенти**

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

Дружеството използва 5 стъпков модел:

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

### **3.13. Оценка и управление на финансовия риск**

#### **3.13.1. 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.

#### **3.13.2. Пазарен риск**

##### **Валутен риск**

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

#### **Лихвен риск**

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

#### **Кредитен риск**

Финансовите активи на дружеството са концентрирани основно в две групи: парични средства (в брой и по банкови сметки) и вземания от клиенти. Ръководството на дружеството счита, че 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.

### **3.14. 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.

### **3.15. Свързани лица и сделки между тях**

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

#### **3.15.1. Под свързано лице следва да се разбира:**

- а) Лице или близък член на семейството на това лице е свързано с дружеството, ако лицето:
  - упражнява контрол или упражнява съвместен контрол върху дружеството;
  - упражнява значително влияние върху дружеството; или
  - е член на ключов ръководен персонал на дружеството. Изпълнителните директори са ключов управленски персонал
- б) Предприятие е свързано с дружеството, ако е изпълнено някое от следните условия:
  - Предприятието и дружеството са членове на една и съща група;
  - Едно предприятие е асоциирано или съвместно предприятие на другото предприятие;
  - И двете предприятия са съвместни предприятия на едно и също трето лице;
  - Дадено предприятие е съвместно предприятие на трето предприятие и другото предприятие е асоциирано предприятие на третото предприятие;
  - Дружеството е контролирано или контролирано съвместно от лице, определено в буква а).

### 3.15.2. Характеристика на сделките между свързани лица

Сделки със свързани лица представляват прехвърляне на ресурси, услуги или задължения между свързани лица, независимо от това дали се прилага някаква цена или не. Следователно, свързаните лица могат да сключват сделки, каквито не биха сключили несвързани лица.

## 4. Допълнителна информация към финансовия отчет

### 4.1. Разходи

Разходи за външни услуги		
Вид разход	31.12.2019	31.12.2018
Административни такси свързани с дейността	(31)	(27)
Общо	(31)	(27)
Разходи за персонала		
Разходи за:	31.12.2019	31.12.2018
Разходи за възнаграждения на персонала	(4)	(6)
Общо	(4)	(6)
Разходи за амортизации		
Разходи за:	31.12.2019	31.12.2018
Амортизации	(1)	(1)
Общо	(1)	(1)
Други разходи за дейността		
Вид разход	31.12.2019	31.12.2018
Данъци и такси	(1)	--
Общо	(1)	---
Финансови разходи		
Вид разход	31.12.2019	31.12.2018
Други финансови разходи	(1)	4
Общо	(1)	4

### 4.2. Пари и парични еквиваленти.

Парични средства		
Вид	31.12.2019	31.12.2018
Парични средства в разплащателни сметки в т.ч.	373	818
В лева	373	818
Общо	373	818

**БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД СИЦ  
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ И ОПОВЕСТЯВАНЕ КЪМ НЕГО  
31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**

**4.3. Нематериални активи**

	Нетекущи нематериални активи	
	Други активи	Общо
<i>Отчетна стойност</i>		
Салдо към 31.12.2017	4	4
Постъпили	-	-
Салдо към 31.12.2018	4	4
Постъпили	-	-
Салдо към 30.09.2019	4	4
<i>Амортизация</i>		
Салдо към 31.12.2017	(1)	(1)
Начислени	(1)	(1)
Салдо към 31.12.2018	(2)	(2)
Начислени	(1)	---
Салдо към 31.12.2019	(3)	(2)
<i>Балансова стойност</i>		
Балансова стойност към 31.12.2018	1	2
Балансова стойност към 31.12.2019	1	2

**4.4. Инвестиционни имоти**

Инвестиционни имоти	Инвестиционни имоти		
	Земи	Сгради	Общо
<i>Отчетна стойност</i>			
Салдо към 31.12.2017	-	-	-
Салдо към 31.12.2018	-	-	-
Постъпили	650	1 518	2 168
Излезли	-	-	-
Преоценки по справедлива стойност	106	-	106
Салдо към 31.12.2019	756	1 518	2 274
<i>Амортизация</i>			
Салдо към 31.12.2017	-	-	-
Салдо към 31.12.2018	-	-	-
Салдо към 31.12.2019	-	-	-
<i>Балансова стойност</i>			
Балансова стойност към 31.12.2018	-	-	-
Балансова стойност към 31.12.2019	756	1 518	2 274

**БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД СИЦ  
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ И ОПОВЕСТЯВАНЕ КЪМ НЕГО  
31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**

**Парични потоци свързани с придобиването на инвестиционни имоти**

Вид	2019 г.	2018 г.
Парични потоци свързани с придобиване на инвестиционни имоти, в т.ч.	2464	650
ДДС	296	--

  

Суми включени в единния отчет за всеобхватния доход от отдаване под наем на инвестиционни имоти	Имот гр. Варна 10135.3514.130.101
от наем	13
Доходи от такса управление	2

Към края на отчетния период Дружеството е придобило следните инвестиционни имоти:

- недвижим имот в гр. Бургас, собственост на „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс 1“ ЕООД, със следните параметри: 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 Ш.

- недвижим имот в гр. Варна, представляващ обособена част от логистичен парк БПД Варна – складова база А-3, намиращ се в гр. Варна, ул. Перла 26, с идентификатор 10135.3514.130.101, със застроена площ 2 063 кв.м. и РЗП 2 419 кв.м., от „Варна Лоджистикс“ ЕАД. Сградата е на два надземни етажа, състояща се от Склад А3 с РЗП 1776.81 кв.м.

Дружеството прилага модела на справедливата стойност. Той се основава на оценяването от независим оценител, който притежава призната и подходяща професионална квалификация. Недвижимите имоти се оценяват в края на всяка финансова година или в случаите, предвидени в разпоредбата на чл. 20, ал. 1 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

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

Недвижимият имот е оценен по следните методи:

- метод на сравнителен подход – с теглови коефициент 0,50;
- метод на приходен подход – с теглови коефициент 0,50.

За изготвянето на пазарна оценка на имот в гр. Бургас дружеството е използвало услугите на оценителска фирма „МАРК – ФРП КОНСУЛТ“ ЕООД, със седалище по регистрация в гр. Баня, област София (столица), ул. „Стефан Стамболов“ 40А, с ЕИК 175084718, с адрес за

кореспонденция гр. София, ул. „Султан тепе“ № 1А, ап. 7, представлявано от Фантина Рангелова,

Земята е оценена по следните методи:

- Метод на сравнителната стойност – теглови коефициент 0,5
- Метод на остатъчната стойност – продажби - теглови коефициент 0,05
- Метод на остатъчната стойност – наеми - теглови коефициент 0,45

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

Увеличението на стойността на имота, отразена в Единния отчетт за всеобхватния доход е в размер на 106 хил.лв.

#### **4.5. Лизинг.**

##### Лизингополучател

Дружеството има сключени договори по оперативен лизинг на активи с право на ползване при преотдаване. В тази връзка Дружеството е признало активи с право на ползване, като същите са обект на договор за сублизинг. Договорите са сключени в края на месец 11. 2019 г. и със среден срок 3 години.

Видове лизингови договори (хил.лв)	Балансова ст-ст (хил.лв)
преотдаване на активи с право на ползване	6

Предвид времето на сключване на договорите за отчетния период няма начислени амортизации, както и лихвени разходи за пасивите по лизинга.

Дружеството за първи път сключва договори по оперативен лизинг през текущия период в резултат на което няма ефект от прилагане на МСФО 16 за първи път, няма разпределени суми в неразпределена печалби и загуби.

##### Лизингодател

Дружеството има сключени договори за оперативен лизинг – отдаване под наем на складови и офис помещения, шоурум, паркоместа. Дружеството признава лизинговите плащания като приход по линейния метод. Доходите от лизинг са оповестени по-долу в т.4.6. във връзка с оповестяванията на договорите с клиенти.

**БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД СИЦ  
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ И ОПОВЕСТЯВАНЕ КЪМ НЕГО  
31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**

**4.6. Вземания**

Вид	Текущи вземания	
	31.12.2019	31.12.2018
Вземания по предоставени аванси	3	1
Вземания от клиенти	5	--
Вземания от бюджета	297	--
Общо	305	1

Вид	31.12.2019	31.12.2018
Признати приходи от договори с клиенти	15	--
Признати загуби от обезценки	--	--

Прихода от отдаване под наем	Сума (хил.лв)
Гр. Варна	15
Наем	13
Такса управление	2
<b>ОБЩО</b>	<b>15</b>

Във връзка с взетото решение от страна на общото събрание на акционерите, с нотариален акт за покупко-продажба, вписан на 12.11.2019 г. в службата по вписванията, гр. Варна с вх. № 30078 от 12.11.2019 г., Дружеството е придобило сграда в град Варна, кв. „Западна промишлена зона“ с обща РЗП 2418,80 кв.м. Дружеството е сключило договори с клиенти за дългосрочно отдаване под наем. За обезпечение на договорите контрагентите са внесли гаранционни депозити в размер на 36 хил.лв. Процентът заетост към 31.12.2019 г. е както следва:

ИМОТ	Отдаваема площ кв.м.	отдадена площ (кв.м.)	Процент заетост
гр. Варна сграда с ИН 10135.3514.130.101	2418.80	1563,92	64,66%

**4.7. Търговски и други задължения.**

Вид	Текущи задължения	
	31.12.2019	31.12.2018
Задължения към свързани предприятия в т.ч.	6	1
Задължения по доставки	6	1
Клиенти по аванси	8	--
Задължения към бюджета	4	--
Общо	18	1

#### **4.8. Нетекущи търговски и други задължения.**

Вид	Нетекущи задължения	
	31.12.2019	31.12.2018
Гаранционни депозити по договори	36	--
Общо	36	--

#### **4.9. Основен капитал**

Към 31 декември 2019 г. основният капитал на дружеството възлиза на 2 650 хил.лв., съставляващ 2 650 000 броя обикновени акции с номинална стойност 1 лев.

Дружеството е публично дружество по смисъла на Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и като такава ценните му книжа се търгуват на регулиран пазар на „Българска фондова борса“ АД, сегмент за дружества със специална инвестиционна цел. Борсовият код на емисията акции, емитирани от Дружеството е 28R

#### **4.10. Премийни резерви**

Вид	Премийни резерви	
	31.12.2019 г.	31.12.2018 г.
емисия варианти	274 325,47	276 172,78
Резерви от емисия акции	-2 814,09	---
Общо	271 511,38	276 172,78

Емисията варианти 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, възнаграждения, такси възлизат на 22 827,22 лв

На 02.07.2019 беше проведено заседание на Съвета на Директорите, на което беше взето следното решение:

Капиталът на Дружеството да бъде увеличен, на основание чл. 195 от ТЗ чрез упражняване на правата на притежателите на варианти, издадени от „БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ, ISIN код BG9200001188, да запишат акции от бъдещо увеличение на капитала чрез издаване на до 299 000 000 броя обикновени, поименни, безналични акции, с право на глас, с номинална стойност 1 лев всяка и емисионна стойност 1.00 лв. за една акция, под условие, че акциите от увеличението бъдат записани от притежателите на варианти. Увеличението на капитала ще се извърши чрез упражняване на до 299 000 000 броя безналични, свободно прехвърляеми варианти от емисия с ISIN код BG9200001188, при изразено желание за упражняване от страна на притежателите на варианти.



**БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ  
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ И ОПОВЕСТЯВАНЕ КЪМ НЕГО  
31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**

Подписката за упражняване на варианти чрез записване на акции от увеличение на капитала на дружеството започна на 11.07.2019 г. и завърши на 01.08.2019 г. успешно. Бяха упражнени и записани 2 000 000 /два милиона/ броя безналични, свободно прехвърляеми, поименни акции, с емисионна стойност от 1 лев всяка, както и заплатени. Сумата за записаните акции, а именно: 2 000 000 /два милиона/ лева, по емисионна стойност от 1 лев за всяка, беше внесена по набирателна сметка на дружеството, открита в УниКредит Булбанк АД. Подписката за упражняване на варианти чрез записване на акции от увеличение на капитала БПД Индустиален Фонд за Недвижими Имоти АДСИЦ приключи успешно, без да са налице затруднения и спорове. Акциите от увеличението се предложиха срещу заплащане на тяхната емисионна стойност от 1 лев за акция, като срещу един вариант можеше да бъде записана една акция от увеличението на капитала. До изтичане на крайния срок бяха упражнени варианти, съответно записани 2 000 000 /два милиона/ броя акции. Размерът на разходите по публичното предлагане, включително комисионни, възнаграждения, такси възлизат на 2814,09 лв.

Увеличението на капитала на Дружеството е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с вписване № 20190812134834 от 12.08.2019 г.

#### **4.11. 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

- Илиян Лозанов Йорданов – Прокуррист 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 Индустиален Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ, както и наемодател във връзка с наетия офис. За периода 01.01.2019 – 31.12.2019 г. са осъществени следните сделки с „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс 2“ ЕООД (БПД 2 ЕООД):

*В хил. лева*

<b>Вид на сделката</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Наем офис	1	1
Обслужващо дружество	9	1

**БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ  
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ И ОПОВЕСТЯВАНЕ КЪМ НЕГО  
31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**

Задължения към свързани лица	31.12.2019	31.12.2018
БПД 2 ЕООД	6	1

- „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс 1“ ЕООД - в изпълнение на решение на извънредното общо събрание на акционерите на „БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ от 05.01.2019 г., на 21.05.2019 г. „БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ придоби недвижим имот – поземлен имот с площ 15 999 кв.м. в гр. Бургас, местност Шосеен път, обл. Бургас, с идентификатор 07079.3.2088, от „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс 1“ ЕООД за сумата от 650 000 лв.

Нотариалният акт за покупко-продажбата е вписан в Службата по вписванията, гр. Бургас в том XVIII, акт 97 от 2019 г. Вписването е с вх. № 6069 от 21.05.2019 г.

- „Варна Лоджистикс“ ЕАД - На 10.09.2019 г. Общото събрание на акционерите дава предварително одобрение и съгласие за сключването на сделка за придобиване на недвижим имот в гр. Варна, складова база А3 с адрес „Западна промишлена зона“. Имотът отговаря на критериите поставени от публичното дружество към недвижимите имоти – относим е към профила на компанията – индустриални, производствени и складови дейности. Дружеството възнамерява да развие имота и да запълни капацитета на сградата и така да генерира добри доходи. На 12.11.2019 г. Дружеството придобива описания имот – НА, вписан в службата по вписванията град Варна в том 83, акт 158 от 2019 г. с вх. № 30078/12.11.2019 г. На 13.11.2019 г. Дружеството е уведомило Комисията за финансов надзор, БФБ и обществеността за придобиването на сградата. Във връзка с осъществяване на дейността си по отдаване на наем на придобитата сграда дружеството наема по договор за оперативен лизинг паркоместа за преотдаване. Към 31.12.2019 г. Дружеството няма задължения към „Варна Лоджистикс“ ЕАД.

За 2019 г. са осъществени следните сделки с „Варна Лоджистикс“ ЕАД:

*В хил. лева*

Вид на сделката	31.12.2019	31.12.2018
Покупка имот	1 479	--

#### 4.11. Събития след датата на отчетния период.

Към датата на съставяне на отчета е възстановена сумата от бюджета в размер на 297 хил.лв. както и е погасено задължението към бюджета в размер на 4 хил.лв. и задълженията към свързани лица в размер на 6 хил.лв. Не са настъпили други съществени промени след датата на отчета.