

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

Изменения на лизинговия договор

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

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

Заверено
с доклад



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

Заверено
с доклад



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

3.7.2. 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.

Заверено
с доклад



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 предрочно 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

Заверено
с доклад



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 (припадащи 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 припадащите 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 предполагаемата данъчна ставка за периода, в който те ще се реализират или погасят, съгласно информацията, с която Дружеството разполага към момента на съставяне на финансовите отчети. Отсрочените данъци се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, освен в случаите, когато възникват във връзка с перо в отчета за финансовото състояние, което се отразява директно в собствения капитал на Дружеството. В този случай и отсроченият данък се посочва

Завършено
с доклад



директно за сметка на това перо (в капитала), без да намира отражение в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

Стойността на отерочените 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.

Отерочените 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 прелите 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.

Заверено
с доклад



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 несигурни 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 и само, ако контрагентът по договора е клиент.

Дружеството използва 5 стъпков модел:

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

3.13. 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.

Завършено
с доклад



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.

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

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

- 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	

стр. 27 / 35



Заверено
с доклад

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

Общо 373 818

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 31.12.2019	4	4
<i>Амортизация</i>		
Салдо към 31.12.2017	(1)	(1)
Начислени	(1)	(1)
Салдо към 31.12.2018	(2)	(2)
Начислени	(1)	(1)
Салдо към 31.12.2019	(3)	(2)
<i>Балансова стойност</i>		
Балансова стойност към 31.12.2018	2	2
Балансова стойност към 31.12.2019	1	1

4.4. Инвестиционни имоти

Инвестиционни имоти	Общо		
	Земли	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	-	-	-

стр. 28 / 35

Заверено
с доклад

05/85
Ирина Спиридонова
Професионален одитор

БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД СИЧ
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ И ОПОВЕСТЯВАНЕ КЪМ НЕГО
31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.

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

Парични потоци свързани с придобиването на инвестиционни имоти

Вид	2019 г.	2018 г.
Парични потоци свързани с придобиване на инвестиционни имоти, в т.ч.	2 464	-
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 „Български Пропърти Девелпмънтс 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 III.

- 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 Лоджетикс“ ЕАД. Сградата е на два надземни етажа, състояща се от склад с РЗП 1 776.81 кв.м., шоурум - първо ниво от 286.62 кв.м. и второ ниво от 355.37 кв.м. или общо шоурум РЗП 641.99 кв.м..

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.

стр. 29 / 35

Заверено
с доклад



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

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 регистрацията 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 отчет за всеобхватния доход е в размер на 106 хил.лв.

4.5. Лизинг.

Лизингополучател

Дружеството има сключени със свързано дружество договори по оперативен лизинг на активи с право на ползване при преотдаване/сублизинг. В тази връзка Дружеството е признало активи с право на ползване в размер на 6 хил. лева и съответно лизингово задължение за същата стойност. Използвания дисконтов процент е 2.5 %. Договорите са сключени в края на месец 11. 2019 г. и със среден срок 3 години.

Лизинговото задължение от своя страна е текущо - 2 хил. лева и нетекущо - 4 хил. лева.

Предвид времето на сключване на договорите за отчетния период начислените амортизации, свързани с активите с право на ползване, както и лихвените разходи за лизинговото задължение са незначителни.

Към 01.01.2019 г. дружеството е страна по лизингов договор със обслужващото си дружество БПД 2 ЕООД, за който е приложило практически целесъобразна мярка съгласно пар. В3 от МСФО 16 и по тази причина не отчита ефект от прилагане на МСФО 16 за първи път, отразен в капиталовата секция на неговия финансов отчет.

Лизингодател

Дружеството има сключени договори за оперативен лизинг – отдаване под наем на складови и офис помещения, шоурум, паркоместа. Дружеството признава лизинговите плащания като

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

приход по линейния метод. Доходите от лизинг са оповестени по-долу в т.4.6. във връзка с оповестяванията на договорите с клиенти.

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

Приход от отдаване под наем	Сума
	(хил.лв)
Гр. Варна	15
Наем	13
Такса управление	2
ОБЩО	15

Във връзка с взетото решение от страна на ОСА, 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 дългоерочно 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	--
Лизингови задължения към свързани предприятия	2	-

стр. 31 / 35

Заверено
с доклад



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

Общо 20 1

4.8. Нетекущи търговски и други задължения.

Вид	Нетекущи задължения	
	31.12.2019	31.12.2018
Гаранционни депозити по договори	36	--
Лизингови задължения към свързани предприятия	4	-
Общо	40	--

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 ЗППЦК и като такова ценните му книжа се търгуват на регулиран пазар на „Българска фондова борса“ АД, сегмент за дружества със специална инвестиционна цел. Борсовият код на емисиите 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 СД, 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 Индустиален 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

стр. 32 / 35

Заверено
с доклад



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

прехвърляеми варианти от емисия с ISIN код BG9200001188, при изразено желание за упражняване от страна на притежателите на варианти.

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. Финансови резултати и разпределяне на дивидент

За 2019 г. дружеството отчита печалба в размер на 83 хил. лева, която съгласно чл. 10 от ЗДСИЦ подлежи на разпределение между акционерите му. Минималния размер на печалбата за разпределение е 90 % от нейния размер, след като бъде извършено преобразуването ѝ по реда на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ. В тази връзка след преобразуване дружеството отчита загуба в размер на 23 хил. лева, т.е. няма печалба за разпределение за 2019 г.

4.12. Сделки със свързани лица.

- Дружеството е мажоритарна собственост на „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс“ ООД, което притежава 99.43% 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 СД участват следните физически лица:

- Павел Петров Бандилов – изпълнителен директор
- Илиян Лозанов Йорданов – Прокуррист и изпълнителен член на СД
- Бойко Христов Бойков – независим член на СД

Заверено
с доклад

05/15
Маргела
Спирidonova
Регистриран одитор

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

- „Български Пропърти Девелъпмънтс 2“ ЕООД е обслужващо дружество на Дружеството, както и наемодател във връзка с наетия офис. За периода 01.01.2019 – 31.12.2019 г. са осъществени следните сделки с „Български Пропърти Девелъпмънтс 2“ ЕООД (БПД 2):

В хил. лева

Вид на сделката	31.12.2019	31.12.2018
Наем офис	1	1
Обслужващо дружество	9	1

Задължения към свързани лица	31.12.2019	31.12.2018
БПД 2	6	1
Варна Лоджистикс ЕАД	2	--
Лизингови задължения краткосрочни Варна Лоджистикс ЕАД	4	--
Лизингови задължения дългосрочни		

- „Български Пропърти Девелъпмънтс 1“ ЕООД - в изпълнение на решение на извънредното общо събрание на акционерите на „БПД Индустриален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ от 05.01.2019 г., на 21.05.2019 г. „БПД Индустриален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ придобил недвижим имот – поземлен имот с площ 15 999 кв.м. в гр. Бургас, местност Шосеен път, обл. Бургас, с идентификатор 07079.3.2088, от „Български 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/сублизинг. Към 31.12.2019 г.

Заверено
с доклад



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

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

В хил. лева

Вид на сделката	2019	2018
Покупка имот	1 479	--

4.11. Събития след датата на отчетния период.

В края на 2019 г. се появиха новини от Китай за регистрирани случаи на зараза с COVID-19 (Коронавирус). Ситуацията в края на годината се определяше като контролируема и не се очакваше заразата да прехвърли границите на Китай и да достигне европейските държави, включително да достигне до България. През първите няколко месеца на 2020 г. се наблюдаваше експоненциално нарастване на вируса, като отрицателното му въздействие върху здравните и социалните системи на държавите от Европейския съюз набра скорост. Водещи медицински експерти не се ангажират с прогнози за периода на разпространението на заразата, поради което към момента на съставяне на настоящия финансов отчет не могат да се направят и прогнози за последиците върху световната и в частност българската икономика. Към датата на изготвянето на отчета, ситуацията е все още в процес на развитие, като се очаква пик на заразените с COVID-19 и в България, след което броят на заразените рязко да намалее и едва след това да се извърши преценка за размера на вредите върху българската икономика. В създадалата се необичайна и непредвидима ситуация и отчитайки специфичния предмет на дейност на дружеството – инвестиране в и отдаване под наем на индустриални площи ръководството счита, че към настоящия момент заразата с COVID-19 няма пряко въздействие върху Дружеството и няма индикации за значително повлияване на принципа-предположение за действащо предприятие за него. Ръководството ще продължи да наблюдава потенциалното въздействие и ще предприеме всички възможни стъпки за смекчаване на евентуалните неблагоприятни ефекти върху Дружеството като цяло и неговите акционери.

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 между датата на отчета и датата на неговото съставяне.

Заверено
с доклад

