

**БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ И ОПОВЕСТЯВАНЕ КЪМ НЕГО
31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.**

СЪДЪРЖАНИЕ:

| | |
|---|----|
| ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ | 3 |
| ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ КЪМ 31.12.2021 | 7 |
| ЕДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД..... | 8 |
| ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ | 9 |
| ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ | 10 |
| БЕЛЕЖКИ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ | 11 |

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

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

ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ

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

КАПИТАЛ НА ДРУЖЕСТВОТО

Регистрираният уставен капитал на Дружеството е в размер на 7 900 хил. лева и е изцяло внесен. На 27.02.2018 г. „Арко Вара“ АС (предходния едноличен собственик на капитала) продава всичките 650 000 акции към този момент на „Бългериън Пропърти Девелъпмънт“ 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. В резултат на упражняване на права по емисия варианти ISIN BG9200001188, са записани и изцяло заплатени 5 250 000 броя акции, с номинална стойност 1 лев. Предвид това, към края на месец септември 2021 г., размерът на капитала на Дружеството се е променил от 2 650 000 лв. на 7 900 000 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. 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.
- Увеличението на капитала на „БПД Индустирален Фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ от 2 650 000 лв. на 7 900 000 лв., е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 03.09.2021 г., с вписване № 20210903102603. Увеличението на капитала на дружеството е извършено, в резултат на конвертиране на варианти чрез записване на 5 250 000 (пет милиона двеста и петдесет хиляди) броя нови безналични акции, с номинална стойност 1 лев. Предвид това към края на месец септември 2021 г. размерът

на капитала на Дружеството се е променил от 2 650 000 лв. на 7 900 000 лв. с номинална стойност от 1 лев.

Понастоящем мажоритарен собственик на Дружеството е „Български Пропърти Девелъпмънтс“ ООД - притежава 99,81% от капитала му.

ДАННИ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ

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

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

ДИРЕКТОР ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ

Иван Живков Даскалов

ОДИТЕН КОМИТЕТ

Анелия Петкова - Тумбева, председател

Илиян Йорданов - член

Александър Ненков - член

ДАТА НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

28.01.2022 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 доходоносни недвижими имоти на територията на Република България;
- Увеличава стойността на инвестициите на акционерите чрез непрекъснато активно управление на активите на Дружеството, включително закупуване, изграждане и/или реновиране на недвижими имоти с цел последващата им продажба или експлоатация;
- Ефективно да разпределя риска чрез структуриране на диверсифициран портфейл от недвижими имоти с разнообразно предназначение и стратегия за реализация;

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

- да обезпечава чужди задължения с изключение на банкови кредити, отпуснати на дъщерно дружество по чл. 28, ал. 1,
- да предоставя заеми и да получава заеми от лица, различни от банки. За обезпечаване на задълженията по банкови кредити на дъщерно дружество по чл. 28, ал. 1 се изисква предварително одобрение от общото събрание на акционерите на дружеството със специална инвестиционна цел. Сделките, сключени в нарушение на изречение второ, са нищожни.
- да придобива дялови участия в други дружества, освен в случаите на чл. 25, ал. 4 и 5.
- да участва на капиталовия пазар, като инвестира в активи, различни от тези по чл. 25, ал. 1 - 3, или да извършва обратно изкупуване по реда на чл. 111, ал. 5 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, освен в случаите по чл. 18.

Основните ценности на дружеството са:

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

В изпълнение на разпоредбите на чл.11, б. „г” от Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), СД на Дружеството назначи по трудов договор директор за връзки с инвеститорите, който има подходяща квалификация и опит за осъществяване на своите задължения, не е член на управителен и контролен орган или 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 междинен финансов отчет, който да дава вярна и честна информация за състоянието на Дружеството към 31 декември 2021 година и неговите финансови резултати. Ръководството е изготвило приложеният тук междинен финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от ЕС.

Ръководството потвърждава, че се прилага адекватна и последователна счетоводна политика.

**БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ И ОПОВЕСТЯВАНЕ КЪМ НЕГО
31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.**

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, 28.01.2022 г.

Съставител на финансовия отчет:.....

Елена Лазарова

Изпълнителен Директор:.....

Павел Бандилов

**БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД СИЦ
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ И ОПОВЕСТЯВАНЕ КЪМ НЕГО
31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.**

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ КЪМ 31.12.2021

| (всички суми са посочени в хиляди лева) | Приложение | 31.12.2021 г. | 31.12.2020 г. |
|--|------------|---------------|---------------|
| АКТИВИ | | | |
| Нетекущи активи | | | |
| <i>Имоти, машини, съоръжения и оборудване</i> | 4.3 | 360 | 8 |
| <i>Нематериални активи</i> | 4.4 | | 1 |
| Общо: | | 360 | 9 |
| Нетекущи финансови активи | | | |
| Инвестиционни имоти | 4.5 | 7 287 | 2 545 |
| Активи с право на ползване | 4.6 | 47 | 21 |
| Дългосрочни вземания от клиенти | 4.7 | 6 | 9 |
| Дългосрочни вземания от свързани предприятия | 4.7 | 2 | 1 |
| Общо: | | 7 342 | 2 576 |
| Общо нетекущи активи: | | 7 702 | 2 585 |
| Текущи активи | | | |
| <i>Вземания</i> | 4.7 | 1 085 | 25 |
| <i>Парични средства и еквиваленти</i> | 4.2 | 280 | 853 |
| Общо текущи активи: | | 1 365 | 878 |
| Сума на активите: | | 9 067 | 3 463 |
| СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ | | | |
| Собствен капитал | | | |
| <i>Основен капитал</i> | 4.10 | 7 900 | 2 650 |
| <i>Резерви</i> | | | |
| Премииен резерв | 4.11 | 268 | 272 |
| Общо: | | 268 | 272 |
| <i>Натрупана печалба/загуба</i> | | 266 | (23) |
| Нетна печалба/загуба за периода | | 469 | 441 |
| Общ всеобхватен доход: | | 469 | 441 |
| Финансов резултат с натрупване към края на периода: | | 735 | 418 |
| Общо собствен капитал: | | 8 903 | 3 340 |
| Нетекущи пасиви | | | |
| Нетекущи търговски и други задължения | 4.9 | 89 | 86 |
| Лизингови задължения към свързани лица | 4.9 | 31 | 13 |
| Общо: | | 120 | 99 |
| Общо нетекущи пасиви: | | 120 | 99 |
| Текущи пасиви | | | |
| Търговски и други задължения | 4.8 | 1 | 2 |
| Търговски задължения към свързани лица | 4.8 | 26 | 10 |
| Данъчни задължения | 4.8 | | 4 |
| Лизингови задължения към свързани лица | 4.8 | 17 | 8 |
| Общо: | | 44 | 24 |
| Сума на пасивите | | 164 | 123 |
| Общо собствен капитал и пасиви | | 9 067 | 3 463 |

Дата на съставяне: 28.10.2021

Съставител:

Изпълнителен директор:

\ Елена Лазарова \

\ Павел Бандилов \

ЕДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

(всички суми са посочени в хиляди лева)

Приложение 31.12.2021 г. 31.12.2020 г.

| | | | |
|---|------|------------|------------|
| Нетни приходи от продажба | 4.7 | 430 | 285 |
| Приходи от последваща оценка по справ. стойност | 4.5 | 141 | 271 |
| Общо приходи от основна дейност | | 571 | 556 |
| Разходи за материали, суровини и консумативи | 4.1. | | 1 |
| Разходи за въшни услуги | 4.1 | 65 | 96 |
| Разходи за амортизация | 4.1 | 24 | 8 |
| Разходи за персонала | 4.1 | 5 | 4 |
| Други разходи за дейността | 4.1 | 5 | 5 |
| Общо разходи за основна дейност | | 99 | 114 |
| ПЕЧАЛБА/ЗАГУБА ОТ ОСНОВНА ДЕЙНОСТ | | 472 | 442 |
| Финансови разходи | 4.1 | 3 | 1 |
| ПЕЧАЛБА/ЗАГУБА ПРЕДИ ОБЛАГАНЕ С ДАНЪЦИ: | | 469 | 441 |
| ПЕЧАЛБА/ЗАГУБА СЛЕД ОБЛАГАНЕ С ДАНЪЦИ: | | 469 | 441 |
| НЕТНА ПЕЧАЛБА/ЗАГУБА за периода | | 469 | 441 |
| ОБЩА СУМА НА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД | | 469 | 441 |

Дата на съставяне: 28.01.2022

Съставител:

Изпълнителен директор

\ Елена Лазарова \

\ Павел Бандилов \

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

| (всички суми са посочени в хиляди лева) | 31.12.2021 г. | 31.12.2020 г. |
|---|----------------|---------------|
| Парични потоци от основна дейност | | |
| Постъпления от клиенти | 475 | 385 |
| Плащания на доставчици и други | (109) | (133) |
| Плащания свързани с персонала и осигурителните институции | (10) | (8) |
| Платени банкови такси и комисионни | (1) | (1) |
| Платени/възстановени данъци | (60) | 263 |
| Други постъпления/плащания | (4) | (12) |
| Нетни парични наличности от основна дейност: | 291 | 494 |
| Парични потоци от инвестиционна дейност | | |
| Придобиване на дълготрайни активи 4.3. | (5 937) | (5) |
| Плащания по договор за лизинг (лихва и главница) | (21) | (9) |
| Нетни парични наличности от инвест. дейност: | (5 958) | (14) |
| Парични потоци от финансова дейност | | |
| Постъпления от емитирани ценни книжа | 5 250 | - |
| Разходи по емитиране на ценни книжа | (4) | - |
| Изплатени дивиденди | (152) | - |
| Нетни парични наличности от финанс. дейност: | 5 094 | - |
| Нетно увеличение на паричните наличн.и еквивал: | (573) | 480 |
| Парични наличности и еквив.към нач. на периода: | 853 | 373 |
| Парични наличности и еквив.към края на периода: | 280 | 853 |

Дата на съставяне: 28.01.2022

Съставител:

\ Елена Лазарова \

Изпълнителен директор:

\ Павел Бандилов \

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

към 31.12.2021

| (всички суми са посочени в хиляди лева) | Основен капитал | Премиен резерв | Натрупана печалба/загуба | Нетна печалба/загуба за периода | Общо собствен капитал |
|---|-----------------|----------------|--------------------------|---------------------------------|-----------------------|
| Салдо на 31.12.2019 г. | 2 650 | 272 | (106) | 83 | 2 899 |
| Салдо на 01.01.2020 г. | 2 650 | 272 | (106) | 83 | 2 899 |
| <i>Нетна печалба/загуба за периода</i> | | | | 441 | 441 |
| Общо всеобхватен доход | - | - | - | 441 | 441 |
| Други изменения | | | 83 | (83) | - |
| Салдо към 31.12.2020 г. | 2 650 | 272 | (23) | 441 | 3 340 |
| Салдо към 01.01.2021 г. | 2 650 | 272 | (23) | 441 | 3 340 |
| <i>Нетна печалба/загуба за периода</i> | | | | 469 | 469 |
| <i>Друг всеобхватен доход</i> | | | | | - |
| Общо всеобхватен доход | - | - | - | 469 | 469 |
| Отнасяне на печалбата: | | | | | - |
| дивиденди | | | | (152) | (152) |
| покриване на загуба | | | (106) | 106 | - |
| Други изменения | | | 183 | (183) | - |
| Емитиране на основен капитал | 5 250 | 1 | - | | 5 251 |
| Емисия варианти | | (5) | | | (5) |
| Салдо към 31.12.2021 г. | 7 900 | 268 | 54 | 681 | 8 903 |

Дата на съставяне: 28.01.2022

Съставител:

Изпълнителен директор:

\ Елена Лазарова \

\ Павел Бандилов \

БЕЛЕЖКИ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

1. Статут и предмет на дейност

„БПД Индустиален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ (Дружеството) е дружество със седалище в България. То е вписано в търговския регистър при Агенция по вписвания с ЕИК: 203645531. Адресът му на управление е гр. София, ул. „Филип Кутев“ 137, адм. сгр. 1, ет. 2.

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

2. База за изготвяне

2.1. Общи положения

Този финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), които се състоят от: Стандарти за финансови отчети и тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и Международните счетоводни стандарти и тълкувания на Постоянния комитет за разяснявания (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 01.01.2021 г. и са приети от Европейския съюз.

Изготвянето на финансовия отчет според изискванията на МСФО изисква Ръководството на Дружеството да прави определени значими счетоводни оценки. Изготвянето изисква също така ръководството на Дружеството да извършва преценки при прилагането на счетоводната политика на Дружеството. Приложената счетоводна политика в настоящия междинен финансов отчет е последователна и същата като приложената в междинните финансови отчети на Дружеството за 2020 г. Дружеството е приело всички нови и/или ревизирани стандарти и разяснения, издадени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Комисията на Европейския съюз, които са уместни за неговата дейност и са в сила за текущия отчетен период, започващ на 1 януари 2021 г.

От възприемането на тези стандарти и/или тълкувания, в сила за годишни периоди започващи на 1 януари 2021 г., не са настъпили промени в счетоводната политика на

Дружеството, освен някои нови и разширяването на вече установени оповестявания, без това да доведе до други промени в класификацията или оценката на отделни отчетни обекти и операции.

Междиният финансов отчет на Дружеството към 31.12.2021 г. е изготвен на база историческата цена с изключение на инвестиционните имоти, които са оценени на база справедлива стойност.

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

Дружеството не изготвя консолидирани финансови отчети.

2.2. Функционална валута и валута на представяне на финансовите отчети

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

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

Настоящите финансови отчети са изготвени в хиляди лева.

2.3. Сделки в чуждестранна валута

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

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

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

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

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

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

Търговски вземания

За търговските вземания, Ръководството на Дружеството на този етап Дружеството прилага индивидуален подход по отношение на изчисление на очакваните кредитни загуби, доколкото клиентите не са много и може директно да се оценява тяхното финансово представяне. Дружеството започна активна дейност от месец декември 2019 година. През 2020 година и към 31.12.2021 година не е имало съществени затруднения и просрочия при събирането на вземанията от клиенти, в тази връзка Ръководството на Дружеството не очаква несъбираемост в бъдеще.

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

Парични средства

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

Лизингови договори

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

Приходи от договори с клиенти

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

3. Приложени съществени счетоводни политики

3.1. Нетекущи материални и нематериални активи

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2. Инвестиционни имоти

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

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

Критерии за класифициране на инвестиционните имоти

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

Дружеството приема един имот за инвестиционен и в следните ситуации:

- Земя, притежавана с цел дългосрочно увеличаване на стойността на капитала, а не с цел краткосрочна продажба в хода на обичайната си дейност; През четвъртото тримесечие на 2021 година Дружеството е придобило земя, която е класифицирана от него като инвестиционен имот, изхождайки от тези съображения.
- 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 г. и четвъртото тримесечие на 2021 г. Дружеството е придобило сгради, класифицирани като инвестиционен имот и отдадена на оперативни лизинги.
- Сграда, която не се ползва, но се притежава, за да бъде отдадена по един или повече оперативни лизинга.
- Имот, който се изгражда или разработва за бъдещо използване като инвестиционен имот.

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

Признаване на инвестиционен имот

Инвестиционен имот се признава като актив само, когато:

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

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

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

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

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

Първоначална оценка

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

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

Не се включват в цената на придобиване:

- първоначалните разходи (освен ако не са необходими, за да приведат имота в работното му състояние, предвидено от ръководството на Дружеството);
- първоначалните оперативни загуби, понесени преди инвестиционният имот да достигне планираното ниво на заетост, или
- необичайно големи количества бракуван материал, труд или други ресурси в строителството или разработването на имота.

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

Последващо оценяване след първоначалното признаване

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

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

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

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

3.3. Обезценка на нетекущите материални и нематериални активи

Към датата на изготвяне на финансовите отчети, Ръководството на Дружеството прави преценка дали съществуват индикации за обезценка на нетекущите материални и нематериални активи. В случай, че се установи, че такива индикации съществуват, се изготвя приблизителна оценка на възстановимата стойност на съответния актив. Когато не е възможно да се изчисли

възстановимата стойност на отделния актив, Дружеството определя възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, към която активът принадлежи.

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

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

3.4. Лизинг

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

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

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 възнаградението 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

**БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ И ОПОВЕСТЯВАНЕ КЪМ НЕГО
31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.**

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.

Преоценка на пасива по лизинга

След началната дата лизингополучателят преоценява пасива по лизинга, за да отрази промените в лизинговите плащания. Лизингополучателят признава сумата на преоценката 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 преоценката 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 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 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

3.5. Материални запаси

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

други разходи отнасящи се до привеждането на материалните запаси до тяхното текущо местоположение и състояние.

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.

3.6. Финансови инструменти

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

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

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

3.6.1. Търговски и други търговски вземания, нетно

Търговските и други вземания са недеривативни финансови активи с фиксирани или определени срокове за уреждане, които не се 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.

3.6.2. Парични средства

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

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

3.6.3. Обезценка на финансови активи

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

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

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

Кредитна загуба е разликата между всички договорени парични потоци и всички парични потоци, които 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.

3.6.4. Търговски и други задължения

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

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

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.

3.6.5. Лихвени заеми

Лихвените заеми се признават първоначално по справедлива цена, формирана от получените парични постъпления, нетно от присъщите разходи по сделката. След първоначалното им признаване, лихвените заеми се оценяват по амортизирана стойност, като всяка разлика между първоначалната стойност и стойността на падеж се отчита в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода на ползване на 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.

3.7. Основен капитал

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

3.8. Данък върху дохода

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

Съгласно чл. 175 от Закона за корпоративното подоходно облагане (ЗКПО) дружествата със специална инвестиционна цел не се облагат с корпоративен данък, т.е. Дружеството няма данък върху дохода и свързани с него отсрочени данъци.

3.9. Доходи на персонала

Краткосрочни доходи на наети лица

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

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

Доходи при прекратяване

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

3.10. Признание 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 ги отнася по функционално предназначение с цел формиране размера на разходите по направления и дейности. Признаването на разходите за разход за текущия период се извършва при начисляване на съответстващите им приходи.

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

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

3.11. 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.

3.12. Оценка и управление на финансовия риск

3.12.1. 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.

3.12.2. 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 конкретно и строго 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.

3.13. 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.

3.14. Свързани лица и сделки между тях.

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

3.14.1. 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 материали | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Вид разход | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
| Разходи за материали, суровини и консумативи | -- | (1) |
| Общо | -- | (1) |
| Разходи за външни услуги | | |
| Вид разход | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
| Административни такси свързани с дейността | (65) | (96) |
| Общо | (65) | (96) |
| Разходи за персонала | | |
| Разходи за: | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
| Разходи за възнаграждения на персонала | (5) | (4) |
| Общо | (5) | (4) |
| Разходи за амортизации | | |
| Разходи за: | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
| Амортизации | (24) | (8) |
| Общо | (24) | (8) |
| Други разходи за дейността | | |
| Вид разход | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
| Други разходи | (5) | (5) |
| Общо | (5) | (5) |
| Финансови разходи | | |
| Вид разход | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
| Банкови такси и комисионни | (3) | (1) |
| Общо | (3) | (1) |

4.2. Пари и парични еквиваленти.

| Парични средства | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Вид | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
| Парични средства в разплащателни сметки в т.ч. | 280 | 853 |
| В лева | 280 | 853 |
| Общо | 280 | 853 |

**БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ И ОПОВЕСТЯВАНЕ КЪМ НЕГО
31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.**

4.3. Имоти, машини, съоръжения и оборудване

| | Офис обзавеждане | Съоръжения | Общо |
|-----------------------------------|---------------------|------------|------|
| Отчетна стойност | | | |
| Салдо към 31.12.2019 | -- | -- | -- |
| Постъпили | 9 | -- | 9 |
| Салдо към 31.12.2020 | 9 | -- | 9 |
| Постъпили | -- | 358 | 358 |
| Салдо към 31.12.2021 | 9 | 358 | 9 |
| Амортизация | | | |
| Салдо към 31.12.2019 | -- | -- | -- |
| Начислени | (1) | -- | (1) |
| Салдо към 31.12.2020 | (1) | -- | (1) |
| Начислени | (2) | (4) | (6) |
| Салдо към 31.12.2021 | (3) | (4) | (7) |
| Балансова стойност | | | |
| Балансова стойност към 31.12.2020 | 8 | -- | 8 |
| Балансова стойност към 31.12.2021 | 6 | 354 | 360 |

4.4. Нематериални активи

| | Нетекучи нематериални активи | |
|-----------------------------------|------------------------------|------|
| | Програмни продукти | Общо |
| Отчетна стойност | | |
| Салдо към 31.12.2019 | 4 | 4 |
| Постъпили | - | - |
| Салдо към 31.12.2020 | 4 | 4 |
| Постъпили | - | - |
| Салдо към 31.12.2021 | 4 | 4 |
| Амортизация | | |
| Салдо към 31.12.2019 | (3) | (3) |
| Начислени | - | - |
| Салдо към 31.12.2020 | (3) | (3) |
| Начислени | (1) | (1) |
| Салдо към 31.12.2021 | (4) | (4) |
| Балансова стойност | | |
| Балансова стойност към 31.12.2020 | 1 | 1 |
| Балансова стойност към 31.12.2021 | -- | -- |

**БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД СИЦ
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ И ОПОВЕСТЯВАНЕ КЪМ НЕГО
31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.**

4.5. Инвестиционни имоти

| Инвестиционни имоти | | | |
|-----------------------------------|-------------|---------------|-------------|
| | Земи | Сгради | Общо |
| Отчетна стойност | | | |
| Салдо към 31.12.2019 | 756 | 1 518 | 2 168 |
| Преоценки по справедлива стойност | 28 | 243 | 271 |
| Салдо към 31.12.2020 | 784 | 1 761 | 2 545 |
| Постъпили | 1 996 | 2 605 | 4 601 |
| Преоценки по справедлива стойност | 22 | 119 | 141 |
| Салдо към 31.12.2021 | 2 802 | 4 485 | 7 287 |
| Балансова стойност | | | |
| Балансова стойност към 31.12.2020 | 784 | 1 761 | 2 545 |
| Балансова стойност към 31.12.2021 | 2 802 | 4 485 | 7 287 |

| Суми включени в единния отчет за всеобхватния доход от отдаване под наем на инвестиционни имоти през 2021 г. | Имот гр. Варна 10135.3514.130.101 |
|---|--|
| Приходи от наем, в.т.ч. | 298 |
| - рекламна площ | 7 |
| Приход от такса управление (ТУ) | 36 |

| Суми включени в единния отчет за всеобхватния доход от отдаване под наем на инвестиционни имоти през 2021 г. | Имот гр. Русе 63427.333.94 |
|---|---------------------------------------|
| Приходи от наем, в.т.ч. | 82 |
| - стелажно оборудване | 7 |
| Приход от такса управление | 14 |

Към края на отчетния период Дружеството притежава следните инвестиционни имоти:

- недвижим имот в гр. Бургас, 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 2 418,80 кв.м. 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.

**БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ И ОПОВЕСТЯВАНЕ КЪМ НЕГО
31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.**

- недвижим имот в гр. Русе, представляващ земя с площ от 53 691 кв.м., складова сграда (ФАЗА I) с РЗП от 13 850 кв.м., функционираща от 21.10.2012 г., находяща се в гр. Русе, Община Русе, Област Русе, УПИ I-94, КВ.№ 888, Местност „Слатина” (Индуриална зона Русе, ул. „Слатинска“ № 6), БКТП с площ 9 кв.м. и КПП с площ 38 кв.м.

Дружеството прилага модела на справедливата стойност. Той се основава на оценяването от независим оценител, който притежава призната и подходяща професионална квалификация, отговаряща на изискванията на приложимото законодателство към датата на изготвяне. Недвижимите имоти се оценяват в края на всяка финансова година или в случаите, предвидени в приложимото законодателство към датата на изготвяне на отчета.

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 Добромир 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.

Пазарната стойност на недвижимият имот към 31.12.2021 г. е 1 879 хил.лв, оценен по следните методи:

- разходен подход – с теглови коефициент 0,00;
- приходен подход – с теглови коефициент 1,00.

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.

Пазарната стойност на земята към 31.12.2021 е 806 хил.лв, оценена по следните методи:

- Метод на сравнителен подход – теглови коефициент 0,6;
- Метод на остатъчен подход наеми – теглови коефициент 0,35;
- Метод на остатъчен подход продажби – теглови коефициент 0,05.

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.

При покупката на недвижим имот в гр. Русе, представляващ земя с площ от 53 691 кв.м. и складова сграда (ФАЗА I) с РЗП от 13 850 кв.м., функционираща от 21.10.2012 г., находяща се в гр. Русе, Община Русе, Област Русе, УПИ I-94, КВ.№ 888, Местност „Слатина” (Индуриална зона Русе, ул. „Слатинска“ № 6) БКТП с площ 9 кв.м. и КПП с площ 38 кв.м. Дружеството е използвало услугите на оценителска фирма - „МАРК – ФРП КОНСУЛТ” ЕООД,

**БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АД СИЦ
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ И ОПОВЕСТЯВАНЕ КЪМ НЕГО
31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.**

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.

- Метод на сравнителния подход – 0,50;
- Метод на вещния подход – 0,25;
- Метод на приходния подход – 0,25.

Предвид придобиването на имота през ноември 2021 г., към края на годината оценителят е предоставил писмо потвърждение за валидността на направените оценки на имота към края на годината.

4.5. Лизинг.

Лизингополучател

Дружеството има сключени със свързано дружество договори по оперативен лизинг на активи с право на ползване при преотдаване/сублизинг. Използвания дисконтов процент е 2.5 %. Част от Договорите са сключени в периода ноември 2019 г. - януари 2020 г. и са със среден срок 3 години, а тези от периода септември 2020 г - януари 2021 са съответно със среден срок 5 години.

Информацията за активите с право на ползване е посочена в следната таблица:

| | Активи с право на ползване | Общо |
|-----------------------------------|---|-------------|
| Отчетна стойност | | |
| Салдо към 31.12.2019 | 6 | 6 |
| Постъпили | 22 | 22 |
| Салдо към 31.12.2020 | 28 | 28 |
| Постъпили | 43 | 43 |
| Салдо към 31.12.2021 | 71 | 71 |
| Амортизация | | |
| Салдо към 31.12.2019 | -- | -- |
| Начислени | (7) | (7) |
| Салдо към 31.12.2020 | (7) | (7) |
| Начислени | (17) | (17) |
| Салдо към 31.12.2021 | (24) | (24) |
| Балансова стойност | | |
| Балансова стойност към 31.12.2020 | 21 | 21 |
| Балансова стойност към 31.12.2021 | 47 | 47 |

Лизинговото задължение от своя страна към 31.12.2021 г. е текущо - 17 хил. лева и нетекущо - 31 хил. лева.

**БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ И ОПОВЕСТЯВАНЕ КЪМ НЕГО
31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.**

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. Приходите от лизинг са оповестени по-долу в т. 4. 7. във връзка с оповестяванията на договорите с клиенти.

4.6. Вземания

| Дългосрочни вземания | | |
|--|------------|------------|
| Вид | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
| Дългосрочни вземания от клиенти | 6 | 9 |
| Вземания от свързани предприятия (предоставени депозити) | 2 | 1 |
| Общо | 8 | 10 |

| Текущи вземания | | |
|----------------------------------|-------------|------------|
| Вид | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
| Вземания по предоставени аванси | 4 | 4 |
| Вземания от клиенти и доставчици | 33 | 21 |
| Вземания от свързани предприятия | 94 | -- |
| Данъци за възстановяване – ДДС | 954 | -- |
| Общо | 1085 | 25 |

| Вид | 31.12.2021 | 30.09.2020 |
|--|------------|------------|
| Признати приходи от договори с клиенти | 430 | 285 |

Дружеството има сключени осем договори за наем на площи, паркоместа и рекламни площ. Средната продължителност на договорите за наем е 4 години с опция за автоматично удължаване.

| Приход от отдаване под наем | Сума (хил.лв) |
|------------------------------------|----------------------|
| Гр. Варна | 334 |
| Наем от складови площи и шоурум | 284 |
| Наем открита площ | 5 |
| Наем от рекламни площи | 7 |
| Наем от паркоместа | 2 |
| Такса управление | 36 |
| Гр. Русе | 96 |
| Наем от складови и офис площи | 75 |
| Наем стелажно оборудване | 7 |
| Такса управление | 14 |
| ОБЩО | 430 |

**БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ И ОПОВЕСТЯВАНЕ КЪМ НЕГО
31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.**

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 2 418,80 кв.м. за която е достигната сто процента заетост в края на годината. За обезпечение на договорите контрагентите са внесли гаранционни депозити, които към 31.12.2021 г. вече са в размер на 89 хил.лв (31.12.2020 г. – 86 хил.лв.).

С нотариален акт за покупко-продажба, вписан на 24.11.2021 г. в службата по вписванията, гр. Русе с вх. № 14363 от 24.11.2021 г., недвижим имот в гр. Русе, представляващ земя с площ от 53 691 кв.м. и складова сграда (ФАЗА I) с РЗП от 13 850 кв.м., функционираща от 21.10.2012 г., находяща се в гр. Русе, Община Русе, Област Русе, УПИ I-94, КВ.№ 888, Местност „Слатина” (Индустриална зона Русе, ул. „Слатинска“ № 6) БКТП с площ 9 кв.м. и КПП с площ 38 кв.м. за която е достигната сто процента заетост в края на годината.

Процентът заетост към 31.12. 2021г. е както следва:

| ИМОТ | Отдаваема площ кв.м. | отдадена площ (кв.м.) | Процент заетост |
|---|---------------------------------|----------------------------------|----------------------------|
| гр. Варна сграда с ИН 10135.3514.130.101 | 2 418,80 | 2 418,80 | 100,00% |
| гр. Бургас - поземлен имот с ИН 07079.3.2088 | 15 997,00 | 0,00 | 0,00% |
| гр.Русе сграда с ИН 63427.333.94.1 | 13 913,00 | 13 913,00 | 100,00% |

4.7. Търговски и други задължения.

| Текущи задължения | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Вид | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
| Задължения към свързани предприятия в т.ч. | 26 | 10 |
| - Задължения по доставки | 26 | 10 |
| Задължения към доставчици и клиенти | 1 | 2 |
| Задължения към бюджета | -- | 4 |
| Лизингови задължения към свързани предприятия | 17 | 8 |
| Общо | 44 | 24 |

На 15.06.2021 г. беше проведено ОСА, на което беше взето решение за изплащане на дивидент за 2020 г., както следва:

**БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ И ОПОВЕСТЯВАНЕ КЪМ НЕГО
31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.**

Обща сума на дивидента за 2020 г., подлежащ на изплащане – 152,505.42 лв. Същият е изплатен през третото тримесечие на 2021 г.

Размер на дивидента за една акция бруто - 0.05755 лв.

4.8. Нетекущи търговски и други задължения.

| Нетекущи задължения | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Вид | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
| Гаранционни депозити по договори | 89 | 86 |
| Лизингови задължения към свързани предприятия | 31 | 13 |
| Общо | 120 | 99 |

4.9. Основен капитал

Към 31 декември 2021 г. основният капитал на Дружеството възлиза на 7 900 хил. лв., съставляващ 7 900 000 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 емисията акции, емитирани от Дружеството, е BPD.

4.10. Премийни резерви

| Премийни резерви * | | |
|--------------------------------|----------------------|----------------------|
| Вид | 31.12.2021 г. | 31.12.2020 г. |
| емисия варианти | 269 476,28 | 274 325,47 |
| Резерви от емисия акции | (1 037,90) | (2 814,09) |
| Общо | 268 438,38 | 271 511,38 |

- *Сумите са в лв.*

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 1,00 лев за акция при конверсионно съотношение вариант/акция 1:1, които Дружеството ще издаде при бъдещо увеличение на капитала си, съгласно решения на СД 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 Дружеството, 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 1,00 лв. всяка

**БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ И ОПОВЕСТЯВАНЕ КЪМ НЕГО
31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.**

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.

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 1,00 лв. всяка, както и заплатени. Сумата за записаните акции, а именно: 2 000 000 /два милиона/ лева, по емисионна стойност от 1,00 лв. 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 на Дружеството 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 2 814,09 лв.

На 19.07.2021 г. беше проведено общо събрание на притежателите на варианти, на което е взето решение за упражняване на правата по емисия варианти с ISIN код BG9200001188.

На 21.07.2021 г. 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 297 000 000 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 297 000 000 броя безналични, свободно прехвърляеми неупражнени 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 03.08.2021 г. и завърши успешно на 24.08.2021 г.. В резултат на проведената подписка, бяха упражнени, записани и заплатени 5 250 000 /пет милиона двеста и петдесет хиляди/ броя безналични, свободно прехвърляеми, поименни акции, с емисионна стойност от 1 лев всяка една. Сумата за записаните акции, а именно: 5 250 000 /пет милиона двеста и петдесет хиляди/ 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 Дружеството 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 (24.08.2021 г.) бяха упражнени варианти, съответно записани 5 250 000 /пет

милиона двеста и петдесет хиляди/ броя акции. Размерът на разходите по подписката, включително комисиони, възнаграждения, такси, възлизат на 3 073 лв.

Към 31.12.2021 г. Дружеството разполага с 291 750 000 (двеста деветдесет и един милиона седемстотин и петдесет хиляди) броя обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми варианти, с емисионна стойност от 0,001 лева. Чрез упражняване на правата на притежателите на варианти, издадени от Дружеството, ISIN код BG9200001188, да запишат акции от бъдещо увеличение на капитала чрез издаване на до 291 750 000 броя обикновени, поименни, безналични акции, с право на глас, с номинална стойност 1,00 лв. всяка и емисионна стойност 1.00 лв. за една акция, под условие, че акциите от увеличението бъдат записани от притежателите на варианти при изразено желание за упражняване от страна на притежателите на варианти.

4.11. Сделки със свързани лица.

- Дружеството е мажоритарна собственост на „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс“ ООД, което притежава 99.81% от акционерния му капитал. „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс“ ООД е част от регистрираното в Люксембург „ХИФА Холдинг“ С.а р.л., което контролира 100% от капитала му, като притежава пряко 76.62% и 23.38% непряко чрез „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс 8“ ЕООД. Крайният собственик на „ХИФА Холдинг“ С.а р.л. е физическото лице г-н Джоузеф Чарлс Луис, с 97% непряк контрол.

- В СД участват следните физически лица:
 - Павел Петров Бандилов – изпълнителен директор
 - Илиян Лозанов Йорданов – прокуриснт и неизпълнителен член на СД
 - Бойко Христов Бойков – независим член на СД

Начислените средства за възнаграждения на СД съгласно Политиката за възнаграждения на Дружеството е в размер на 1 хил.лв. Към 31.12.2021 Дружеството няма задължения към СД.

За 2021 г. Дружеството обявява сделки със свързани лица, квалифицирани като такива по линия на собствеността:

- „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс 2“ ЕООД
- „Варна Лоджистикс“ ЕАД
- „БПД Лоджистикс“ ЕООД
- „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс 4“ ЕООД

**БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ И ОПОВЕСТЯВАНЕ КЪМ НЕГО
31 ДЕКЕМВРИ 2021 г.**

| Продажби | | | |
|----------------------|------------------------|----------------|----------------|
| Клиент | Вид сделка | 2021 г. | 2020 г. |
| Варна Лоджистикс ЕАД | Наем | 3 | 3 |
| БПД Лоджистикс ЕООД | Наем, ТУ и консумативи | 78 | - |
| Общо | | 81 | 3 |

| Покупки | | | |
|--|---|----------------|----------------|
| Доставчик | Вид сделка | 2021 г. | 2020 г. |
| Бългериън Пропърти Девелъпмънтс 2 ЕООД | Възнагр.на обсл.др-во, конс. и услуги префактурирани на наематели, наем | 47 | 82 |
| Варна Лоджистикс ЕАД | Лизингови вноски и консумативи | 45 | 22 |
| Бългериън Пропърти Девелъпмънтс 4 ЕООД | Покупка имот и консумативи | 5891 | -- |
| Общо | | 6008 | 95 |

| Вземания | | | |
|----------------------|----------------------|----------------------|--|
| Клиент | 31.12.2021 г. | 31.12.2020 г. | |
| Варна Лоджистикс ЕАД | 3 | 1 | |
| БПД Лоджистикс ЕООД | 93 | -- | |
| | 96 | 1 | |

| Задължения | | | |
|--|----------------------|----------------------|--|
| Доставчик | 31.12.2021 г. | 31.12.2020 г. | |
| Бългериън Пропърти Девелъпмънтс 2 ЕООД | 15 | 8 | |
| Варна Лоджистикс ЕАД | 52 | 23 | |
| Бългериън Пропърти Девелъпмънтс 4 ЕООД | 7 | -- | |
| | 74 | 31 | |

4.12. Отчитане влиянието на Covid-19 върху дейността на Дружеството

Продължаващата пандемия от COVID-19 не оказва съществено неблагоприятно влияние върху пазара на индустриални имоти, което се потвърждава от постигнатите финансови резултати на Дружеството, дори се наблюдава точно обратен ефект от нея в частта за търсене и наемане на складови площи в индустриални и логистични имоти, а именно - засилено търсене и покачване на цените на тези площи. Към датата на изготвяне на междинния финансов отчет не е налице информация за спиране на съществени проекти, както и оттегляне на клиенти на Дружеството във връзка с пандемията. Към 31.12.2021 г. всички наематели заплащат на Дружеството месечен наем в срокове и в размер, определени в първоначално сключените договори с тях.

Дружеството продължава с тенденцията да отчита текуща печалба, както и положителен паричен поток от оперативната си дейност. Наред с това през отчетното тримесечие то успя да увеличи регистрирания си капитал чрез записаното и заплатено упражняване на варианти от емисия BG9200001188 за сумата от 5 250 хил. лева.

Към датата на изготвяне на настоящия отчет, ситуацията около епидемията продължава да е динамична и трудно предвидима.

В тази връзка и предвид продължаващата епидемична обстановка в страната от 21 октомври 2021 г. са въведени нови ограничителни мерки за разрешено и допустимо присъствие на определени обществени, търговски и други обекти в страта, като не се очаква тези мерки да повлияят пряко и съществено върху дейността на дружеството, доколкото същите няма да увеличат оперативните разходи, както и да породят съществена несигурност за изпълнение на сключените дългосрочни наемни договори.

Във връзка с извънредната пандемична обстановка, свързана с COVID-19, Дружеството продължава да обезпечава стриктното спазване на всички противоепидемични изисквания за безопасно използване на прилежащите общи части на отдадената под наем сграда А3.

4.13. Събития след датата на отчетния период.

Не са налице събития след датата на отчетния период.