

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ
30 ЮНИ 2024 Г.

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ
Междинен Финансов Отчет

30 Юни 2024

СЪДЪРЖАНИЕ:

МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	3
МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД	4
МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	5
МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	6
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ	7

МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

(всички суми са в хиляди лева)

	Прил.	30 юни 2024	31 декември 2023
АКТИВИ			
Нетекучи активи			
Инвестиционни имоти	4	66,573	65,829
Нетекучи вземания от клиенти	5	471	547
Нетекучи активи общо		67,044	66,376
Текущи активи			
Вземания от клиенти и доставчици	5	1,321	659
Парични средства и еквиваленти	6	1,784	3,042
Текущи активи общо		3,105	3,701
Общо активи		70,149	70,077
КАПИТАЛ			
Капитал и резерви на собствениците			
Акционерен капитал	8	36,700	36,700
Други резерви		3	3
Резерв от емисия на акции		(99)	(99)
Неразпределена печалба/загуба	7	6,264	5,092
Общо капитал		42,868	41,696
ПАСИВИ			
Нетекучи пасиви			
Получени депозити	13	855	855
Задължения по получени банкови заеми	10	25,553	-
Нетекучи пасиви общо		26,408	855
Текущи пасиви			
Текуща част от задължения по облигационни заеми	9	-	26,123
Текуща част от задължения по получени банкови заеми	11	641	-
Задължения за дивидент	7	-	1,172
Задължения към доставчици	12	112	149
Други задължения	14	120	82
Текущи пасиви общо		873	27,526
Общо пасиви		27,281	28,380
Общо собствен капитал и пасиви		70,149	70,077

Настоящият междинен финансов отчет е одобрен с решение на СД на 29.07.2024 г.

Изпълнителен директор:
Асен Лисев

ASEN
STOIMENOV
LISEV

Digitally signed by ASEN
STOIMENOV LISEV
Date: 2024.07.29
12:24:33 +03'00'

Съставител: МН Прогрес
Консулт ЕООД
Мая Рикова

MAYA
Nikolaeva
Rikova

Digitally signed by
MAYA Nikolaeva
Rikova
Date: 2024.07.29
11:52:28 +03'00'

3

Приложенията на страници от 7 до 28 са неразделна част от междинния финансов отчет към 30.06.2024 г.

МЕЖДУШЕН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

(всички суми са в хиляди лева)

	Прил	30 юни 2024	30 юни 2023
Приходи от продажба на услуги	15	3,057	2,077
Други приходи	16	265	5
Разходи за материали		(2)	(4)
Разходи за външни услуги	17	(1,177)	(425)
Разходи за възнаграждения	18	(48)	(49)
Други разходи	19	(73)	(68)
Разходи/приходи от преоценка на инвестиционен имот (нето)	4	-	4,252
Печалба/ (загуба) от дейността		2,022	5,788
Финансови разходи	20	(700)	(457)
Разход за данък		-	-
Печалба/(загуба) за периода		1,322	5,331
Друг всеобхватен доход		-	-
Общо всеобхватен доход за периода		1,322	5,331

Настоящият междинен финансов отчет е одобрен с решение на СД на 29.07.2024 г.

ASEN
STOIMENOV
LISEV

Digitally signed by ASEN
STOIMENOV LISEV
Date: 2024.07.29
12:25:00 +03'00'

Изпълнителен директор:

Асен Лисев

MAYA
Nikolaeva
Rikova

Digitally signed by
MAYA Nikolaeva
Rikova
Date: 2024.07.29
11:52:52 +03'00'

Съставител: МН Прогрес
Консулт ЕООД
Мая Рикова

МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

(всички суми са в хиляди лева)

	Отнасящи се до притежатели на собствен капитал				Общо капитал
	Основен капитал	Текуща и неразпределена Печалба/Загуба	Други резерви	Резерв от емисия на акции	
Салдо към 1 януари 2023	36,700	2,032	3	(99)	38,636
Печалба за периода	-	6,227	-	-	6,227
Задължителен дивидент за разпределение за периода		(1,553)			(1,553)
Допълнително разпределен дивидент за предходни години	-	(1,614)	-	-	(1,614)
Салдо към 31 декември 2023	36,700	5,092	3	(99)	41,696
Салдо към 1 януари 2024	36,700	5,092	3	(99)	41,696
Печалба за периода	-	1,322	-	-	1,322
Допълнително разпределен дивидент за предходни години	-	(150)	-	-	(150)
Салдо към 30 юни 2024	36,700	6,264	3	(99)	42,868

Настоящият междинен финансов отчет е одобрен с решение на СД на 29.07.2024 г.

ASEN STOIMENOV
LISEV

Digitally signed by ASEN
STOIMENOV LISEV
Date: 2024.07.29 12:25:19
+03'00'

Изпълнителен директор:

Асен Лисев

MAYA Nikolaeva
Rikova

Digitally signed by MAYA
Nikolaeva Rikova
Date: 2024.07.29 11:53:08
+03'00'

Съставител: МН Прогрес Консулт
ЕООД

Мая Рикова

МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

(всички суми са в хиляди лева)

	Прил.	30 юни 2024	30 юни 2023
Парични потоци от оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		3,572	2,915
Плащания към доставчици		(1,341)	(909)
Плащания свързани с трудови възнаграждения		(42)	(42)
Платени/възстановени данъци		(617)	(582)
Други плащания		-	(2)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		1,572	1,380
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Плащания за подобрения на имоти		(893)	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		(893)	-
Паричен поток от финансова дейност			
Постъпления от банков заем		26,208	-
Платена главница по банков заем		(131)	-
Платена лихва по банков заем		(224)	-
Платена главница по облигационен заем		(25,950)	(675)
Платени лихви по облигационен заем		(420)	(647)
Платени лихви, такси, комисионни		(113)	-
Изплатен дивидент		(1,307)	(1,590)
Нетен паричен поток от финансова дейност		(1,937)	(2,912)
Нетно (намаление)/увеличение на паричните средства		(1,258)	(1,532)
Парични средства в началото на периода		3,042	5,411
Парични средства в края на периода	6	1,784	3,879

Настоящият междинен финансов отчет е одобрен с решение на СД на 29.07.2024 г.

ASEN
STOIMENOV
LISEV

Digitally signed by
ASEN STOIMENOV
LISEV
Date: 2024.07.29
12:25:38 +03'00'

Изпълнителен директор:

Асен Лисев

MAYA
Nikolaeva
Rikova

Digitally signed by
MAYA Nikolaeva Rikova
Date: 2024.07.29
11:53:23 +03'00'

Съставител: МН Прогрес

Консулт ЕООД

Мая Рикова

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ 30 ЮНИ 2024

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

1. Резюме на дейността

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, учредено на 15.08.2017 г. в град София и вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 21.08.2017 г. с ЕИК (единен идентификационен код): 204729982 и е с неограничен период на съществуване.

Дружеството е със седалище и адрес на управление: град София, район Лозенец, бул. „Черни връх“ № 51, Офис X, сграда 2, ет. 5. Адресът за кореспонденция съвпада с адреса на управление. Телефон: +359 2 9888 651.

Дружеството е получило лиценз от КФН да осъществява дейност като акционерно дружество със специална инвестиционна цел на 1 август 2018 г. На същата дата с Решение 78 на КФН Дружеството е вписано като публично дружество в Регистъра на публичните дружества и другите емитенти, воден от КФН.

Предмет на дейност: Набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и последващо инвестиране на набраните средства в недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи, подобрения и обзавеждане в последните, с цел предоставянето им за управление, отдаването им под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба и всяка друга дейност, свързана със инвестиране в недвижими имоти и позволена от закона.

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е публично дружество съгласно Закона за публично предлагане на ценни книжа и неговите акции се търгуват свободно на “Българска фондова борса – София” АД. Акцииите на дружеството са поименни, безналични и свободно прехвърляеми ценни книжа, които се предлагат публично.

Прехвърлянето на поименните безналични акции, издадени от дружеството, имат действие от момента на вписване на сделката в регистъра на Централния депозитар, който издава документ, удостоверяващ правата върху тези акции.

Към 30.06.2024 г. разпределението на регистрирания капитал на Дружеството е, както следва:

	30.06.2024	31.12.2023
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Акционерен капитал (хил. лв.)	36,700	36,700
Брой акции (номинал 1 лв.)	36,700,000	36,700,000

Акционери, притежаващи акционерния капитал:

Акционери	Към 30.06.2024г.	
	Брой права на глас	% от права на глас
БЛЕК СИЙ ДИВЕЛОПМЕНТ ЕООД	9 107 364	24,82%
БРАВО ХОЛД А ЕООД	12 000 000	32,70%
АСЕН СТОИМЕНОВ ЛИСЕВ*	70 672	0,19%
УПФ ДОВЕРИЕ АД	2 352 000	6,41%
УПФ "СЪГЛАСИЕ"	2 120 000	5,78%
ПАВЕЛ ТОМАШ СУДЖАРСКИ-КШОНЖЕК	2 000 000	5,45%
HORIZON PLATINUM PORTFOLIO	2 988 631	8,14%
Други юридически и физически лица	6 061 333	16,52%
ОБЩО:	36 700 000	100,00%

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ 30 ЮНИ 2024

*Чрез „Браво Холд А“ ЕООД, притежаващо пряко 12 000 000 броя права на глас, представляващи 32.70% от капитала на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, изпълнителният директор – г-н Асен Лисев, притежава общо 12 070 672 броя права на глас, представляващи 32.89% от капитала на публичното дружество

БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ има едностепенна система на управление със Съвет на директорите, състоящ се от трима членове. Ръководството на дружеството в лицето на Съвета на директорите има следния състав към 30.06.2024 г.:

Константин Василев Проданов	Председател и член на СД
Асен Стоименов Лисев	Изпълнителен директор
Владислав Димитров Христов	Член на СД

Дружеството се представлява и управлява от изпълнителния директор Асен Лисев.

Одитният комитет подпомага работата на Съвета на директорите, има роля на лица натоварени с общото управление, които извършват мониторинг и надзор над вътрешната контролна система, управлението на риска и системата на финансовото отчитане на дружеството.

Одитният комитет има следния състав:

Анелия Ангелова-Тумбева - Председател
Атанас Иванов - Член
Константин Проданов - Член

Към 30.06.2024 г. съставът на персонала в дружеството включва 1 служител на трудов договор.

2. Счетоводна политика

По-долу е описана счетоводната политика, приложена при изготвянето на финансовия отчет. Политиката е била последователно прилагана за всички представени години, освен ако изрично не е упоменато друго.

2.1 База за изготвяне на финансовия отчет

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Международните стандарти за финансови отчети (МСФО) приети от Европейският съюз (МСФО, приети от ЕС), тълкуванията на МСФО приложими за дружества отчитащи се по МСФО. Настоящият финансов отчет е изготвен при спазване принципа на историческата цена, освен в случаите на извършена преоценка на земи и сгради, финансови активи на разположение за продажба и финансови активи и пасиви (вкл. Деривативни инструменти), отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата.

Изготвянето на финансовите отчети в съответствие с МСФО изисква употребата на счетоводни приблизителни оценки. Когато е прилагало счетоводната политика на предприятието, ръководството се е основавало на собствената си преценка. Елементите на финансовите отчети, чието представяне включва по-висока степен на преценка или субективност, както и тези елементи, за които предположенията и оценките имат значително влияние върху финансовите отчети като цяло, са отделно оповестени в Приложение 3.

2.1.1 Принцип на действащото предприятие

Ръководството има основателни очаквания, че Дружеството разполага с адекватни ресурси, за да продължи да оперира в обозримо бъдеще дори и в условията на продължаващи военни действия

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ 30 ЮНИ 2024

между Русия и Украйна, както и ескалирания в началото на м.10.2023 г. конфликт между Израел и Палестина. Към 30.06.2024 г., 92.33 % от притежаваната офис сграда е отдадена под наем. През м.04.2024 г. дружеството погаси в срок емитирания 5-годишен облигационен заем, като освен това през отчетния период редовно обслужва лихвените плащания по ползания банков заем.

Ръководството на дружеството счита, че не са налице съществени събития, които биха възпрепятствали Дружеството да изпълни своя бизнес план и има основание да продължава да прилага принципа - предположение за действащо предприятие при изготвянето на финансовите отчети на Дружеството.

2.1.2. Счетоводната политика и оповестявания

а) Нови стандарти и изменения, приложими от 1 януари 2024 г.

Следните стандарти и тълкувания се прилагат за първи път за периодите на финансово отчетяване започващ на или след 1 януари 2024 г.:

- **Класификация на пасивите като текущи или нетекущи - Изменения на МСС 1**

Измененията в тесен обхват на МСС 1 Представяне на финансови отчети изясняват, че пасивите се класифицират като текущи или нетекущи в зависимост от правата, които съществуват в края на отчетния период. Класификацията не се влияе от очакванията на предприятието или събитията след датата на отчетяване (напр. получаване на предупреждение или нарушение на споразумението). Измененията също така изясняват какво означава МСС 1, когато се отнася до „уреждане“ на пасив.

Измененията могат да повлияят на класификацията на пасивите, особено за дружества, които преди са обмисляли намеренията на ръководството да определи класификацията и за някои пасиви, които могат да бъдат преобразувани в собствен капитал.

Те трябва да се прилагат ретроспективно в съответствие с нормалните изисквания в МСС 8 Счетоводни политики, промени в счетоводните оценки и грешки.

- **Представяне на финансови отчети: Нетекущи задължения по ковенанти - Изменение на МСС 1, което също е в сила от началото на 2024 г.**

- **Задължение по лизинг при продажба и обратен лизинг – Изменения на МСФО 16**

През септември 2022 г. СМСС финализира изменения с тесен обхват на изискванията при продажба и обратен лизинг в МСФО 16 Лизинг, които обясняват как предприятието отчита продажба и обратен лизинг след датата на сделката.

Измененията уточняват, че при определяне на лизинговия пасив след продажбата и обратния лизинг, продавачът-лизингополучател определя „лизинговите плащания“ и „перезгледаните лизингови плащания“ по начин, който не води до признаване от страна на продавача-лизингополучателя на каквато и да е сума в печалбата или загуба, която е свързана с правото на използване, което запазва. Това може особено да повлияе на транзакциите за продажба и обратен лизинг, когато лизинговите плащания включват променливи плащания, които не зависят от индекс или процент.

- **Споразумения за финансиране на доставчици – Изменения на МСС 7 и МСФО 7**

СМСС издаде нови изисквания за оповестяване относно договореностите за финансиране на доставчици („SFAs“), след като обратната връзка към решението на дневния ред на Комитета за тълкувания на МСФО подчерта, че информацията, изисквана от МСС 7 Отчет за паричните потоци и МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестяванията не отговаря на изискванията на нуждите от информация на потребителите.

Целта на новите оповестявания е да се предостави информация за SFAs, която позволява на

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ 30 ЮНИ 2024

инвеститорите да оценят ефектите върху задълженията, паричните потоци и излагането на ликвиден риск на предприятието.

МССС предостави преходно облекчение, като не изисква сравнителна информация през първата година и също така не изисква оповестяване на определени начални салда. Освен това изискваните оповестявания са приложими само за годишни периоди през първата година на прилагане. Следователно новите оповестявания ще трябва да бъдат предоставени най-рано в годишните финансови отчети за края на годината през декември 2024 г., освен ако предприятието има финансова година по-малка от 12 месеца.

б) предстоящи изисквания

В сила от 1 януари 2025 г. дружеството очаква да прилага и изискванията, свързани с изменението на **МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове: Липса на конвертируемост**.

2.2 Сделки в чуждестранна валута

(а) Функционална валута и валута на представяне

Отделните елементи на финансовите отчети на Дружеството се оценяват във валутата на основната икономическа среда, в която предприятието извършва дейността си (“функционална валута”).

Годишния финансов отчет е представен в хиляди български лева, която е функционална валута и валута на представяне

Българският лев е фиксиран към еврото (EUR), посредством механизма на валутния съвет, въведен в Република България, от 1 януари 1999 г.

(б) Сделки и салда

Сделките в чуждестранна валута се трансформират във функционална валута, като се прилага официалния курс за съответния ден. Печалбите и загубите от промяна във валутните курсове, възникнали в резултат на разплащания по сделки в чуждестранна валута, както и от преоценка по заключителен валутен курс на деноминираните в чуждестранна валута активи и пасиви се признават в отчета за доходите.

Монетарните активи и пасиви в чуждестранна валута се отчитат по заключителен курс на БНБ към датата на съставяне на финансовия отчет.

2.3 Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти (земи и сгради) са имоти, чието предназначение е да се държат дългосрочно с цел предоставянето им под наем, лизинг или аренда, и/или за постигане на нарастване на стойността им, като дружеството получава от тях изключително приходи от наем.

Инвестиционните имоти са представени във финансовия отчет по модела на справедливата стойност по смисъла на МСС 40 „Инвестиционни имоти“. В стойността на имотите са включени и всички трайно прикрепени друг тип дълготрайни материални активи, без които съответният имот не би могъл да осъществява предназначението си. Инвестиционните имоти, отчитани по модела на справедливата стойност не се амортизират.

При първоначалното придобиване имотите се оценяват по цена на придобиване (себестойност), която включва покупната цена и всички преки разходи, необходими за привеждане на имота като актив в работно състояние. Преките разходи са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална покупка и/или изграждане, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта по изграждането на имота, невъзстановими такси и данъци и др. Покупната цена на всеки имот предварително, преди сделката, се подкрепя и съпоставя чрез оценка на независим лицензиран оценител. Като компонент от цената на придобиване (себестойността) на имотите придобити чрез строителство за срока на изграждането им

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ 30 ЮНИ 2024

се капитализират и разходите по заемите и/или други привлечени средства, с които пряко се финансира придобиването и/или строителството на тези имоти.

След първоначално признаване, инвестиционните имоти се оценяват и отчитат по справедлива стойност. Оценките по справедливата стойност на имотите всяка година се правят със съдействието на независим оценител. Ефектите от преоценката до справедлива стойност се третират и представят като приходи/разходи от дейността в отчета за всеобхватния доход за отчетния период, в който възникват.

Разходите за ремонти и поддръжка на инвестиционни имоти се признават за текущи в периода, през който са направени. Извършени последващи разходи, свързани с инвестиционните имоти, които имат характер на подмяна и/или добавяне на определени възлови части/компоненти, или на преустройство и реконструкция, се капитализират към балансовата стойност на съответния актив /имот/ при условие, че отговарят на критериите за признаване на инвестиционен имот. Същевременно, неамортизираната част на заменените компоненти се изписва от балансовата стойност на активите и се признава в текущите разходи за периода на преустройството.

Инвестиционните имоти се отписват от отчета за финансовото състояние, когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи стопански изгоди или се продадат. Печалбите или загубите от продажби на отделни активи от групата на “инвестиционните имоти” се определят чрез сравняването на приходите от продажбата и балансовата стойност на актива към датата на продажбата. Те се посочват нетно като “Нетна печалба/загуба от продажба на нетекущи активи” на лицевата страна на отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

2.4. Търговски вземания

Търговските вземания представляват безусловно право на дружеството да получи възнаграждение по договори с клиенти и други контрагенти (т.е. то е обвързано само изтичане на време преди изплащането на възнаграждението).

Търговските вземания се представят и отчитат първоначално по справедлива стойност на база цената на сделката, която стойност е обичайно равна на фактурната им стойност, освен ако те съдържат съществен финансиращ компонент, който не се начислява допълнително. В този случай те се признават по сегашната им стойност, определена при дисконтова норма в размер на лихвен процент, преценен за присъщ на длъжника.

Дружеството държи търговските вземания единствено с цел събиране на договорни парични потоци и ги оценява последващо по амортизирана стойност, намалена с размера на натрупаната обезценка за очаквани кредитни загуби.

Дружеството прилага модела на очакваните кредитни загуби за целия срок на всички търговски вземания, използвайки опростения подход, допускан от МСФО 9.

2.5. Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и парични еквиваленти включват пари в брой и пари по банкови сметки други високо ликвидни краткосрочни инвестиции с първоначален падеж от 3 месеца и по-малко.

2.6. Акционерен капитал и резерви

БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ е създадено като акционерно дружество със специална инвестиционна цел, учредено е по реда на Търговския закон и Закона за дружествата със специална инвестиционна цел

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ 30 ЮНИ 2024

и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС). Предметът му на дейност е ограничен само до инвестиране в недвижими имоти.

Основният капитал на дружествата със специална инвестиционна цел не може да бъде по-малък от 500 хил. лв. и се набира само от парични вноски, което е изпълнено от БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ. Акционерите отговарят за задълженията на дружеството до размера на своето акционерно участие в капитала и могат да претендират връщане на това участие само в производство по ликвидация или несъстоятелност. Акционерният капитал е оценен по номиналната стойност на издадените акции.

Съгласно изискванията на Търговския закон, дружеството формира „Фонд резервен“ за сметка на средствата, получени над и под номиналната стойност на акциите при издаването им (Резерв от емисия на акции).

Поради статута на дружеството, като акционерно дружество със специална инвестиционна цел, то няма законово задължение за формиране на „Законови резерви“ в размер най-малко на 10% от размера на основния капитал, съгласно разпоредбите на Търговския закон.

2.7. Разпределение на дивиденди

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация, дружествата с такъв статут трябва да разпределят не по-малко от 90% от реализираната печалба за съответната финансова година, след нейното преизчисляване по реда на чл. 29 от ЗДСИЦДС.

Задължителният по закон дивидент в размер на не по-малко от 90% от реализираната печалба, преизчислена по чл. 29 от ЗДСИЦДС, се признава като задължение в текущата година и намаление на неразпределената печалба в отчета за финансовото състояние. Съгласно чл. 115в от ЗППЦК публичните дружества могат да изплащат междинен (авансов) дивидент на базата на 6-месечен финансов отчет.

2.8. Печалба/ загуба на акция

Печалбата или загубата на акция се изчислява като се раздели печалбата или загубата за периода, коригирана допълнително по реда на чл. 29 от ЗДСИЦДС, за да се определи сумата от нея, която подлежи на разпределение между акционерите, притежатели на обикновени акции, на средно-претегления брой на държаните обикновени акции за периода.

Средно-претегленият брой акции представлява броят на държаните обикновени акции в началото на периода, коригиран с броя на обратно изкупените обикновени акции и на новоиздадените такива през периода, умножен по средно-времевия фактор. Този фактор изразява броя на дните, през които конкретните акции са били държани, спрямо общия брой на дните през периода.

2.9. Текущи и отсрочени данъци

Като лицензирано дружество със специална инвестиционна цел БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ не се облага с корпоративен данък съгласно Закона за корпоративно подоходно облагане. В резултат на това Дружеството не признава в отчетите си активи и пасиви по отсрочени данъци.

2.10. Провизии

Провизии се отчитат, когато възникне настоящо съдебно, конструктивно или нормативно задължение за Дружеството, в резултат на минали събития, когато се очаква да възникнат изходящи парични потоци за погасяване на задължението и когато може достатъчно точно да се определи сумата на самото задължение. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Когато има няколко подобни задължения, вероятността да възникнат изходящи парични потоци за тяхното погасяване се оценява като се взема предвид целия клас от задължения.

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ 30 ЮНИ 2024

Провизия се признава дори и в случаите, в които вероятността да възникне изходящ паричен поток за дадено задължение в класа е малка.

Провизиите се оценяват по настоящата стойност на разходите, които се очаква да бъдат необходими за погасяване на задълженията използвайки дисконтов процент преди данъци който отразява текуща пазарна оценка на рисковете свързани със задължението.

2.11. Търговски задължения

Търговия задължения са задължения за заплащане на стоки или услуги, които са били придобити от доставчици в обичайния ход на стопанската дейност. Търговските задължения се класифицират като текущи задължения, ако плащането е дължимо в рамките на една година или по-малко (или нормалния цикъл на стопанската дейност е по-дълъг), ако случаят не е такъв, те се представят като нетекущи задължения

Търговските задължения се признават първоначално по справедлива цена, а в последствие по амортизирана стойност като се използва метода на ефективния лихвен процент

2.12. Лихвоносни заеми и други привлечени финансови ресурси

Всички заеми и други привлечени финансови ресурси първоначално се признават и оценяват по себестойност (номинална сума), която се приема за справедлива стойност на полученото по сделката, нетно от преките разходи, свързани стези заеми и привлечени ресурси. След първоначалното признаване, лихвоносните заеми и други привлечени ресурси, последващо се оценяват по амортизируема стойност. Амортизируемата стойност е изчислена като са взети предвид всички видове такси, комисионни и други разходи, вкл. дисконт или премия, асоциирани с тези заеми. Печалбите и загубите се признават в отчета за всеобхватния доход като финансови приходи или разходи (лихва) през периода на амортизация или когато задълженията се отпишат или редуцират.

Лихвоносните заеми и други привлечени финансови ресурси се класифицират като текущи, освен ако и за частта от тях, за която дружеството има безусловно право да уреди задължението си в срок над 12 месеца от датата на отчета за финансово състояние.

2.13. Финансови инструменти

Финансови активи

Дружеството първоначално признава финансов актив в момента, в който стане страна по договорно споразумение, и го класифицира съгласно бизнес модела за управление на финансови активи и характеристиките на договорените парични потоци.

Бизнес моделът на Дружеството за управление на финансови активи се отнася до начина, по който управлява финансовите си активи, за да генерира парични потоци. Бизнес моделът определя дали паричните потоци ще бъдат резултат от събирането на договорните парични потоци, продажбата на финансовите активи или и двете. Класификацията на финансовите активи при първоначалното им придобиване зависи от характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив и бизнес модела на Дружеството за тяхното управление.

Бизнес моделът на Дружеството за управление на финансовите активи се позовава на начина, по който то управлява финансовите си активи с цел генериране на парични потоци, и определя дали паричните потоци ще възникнат в резултат на събирането на договорни парични потоци, продажба на финансовите активи, или и двете.

С изключение на търговските вземания, които не съдържат съществен компонент на финансиране, или за които Дружеството е приложило практически целесъобразна мярка, Дружеството първоначално оценява финансовия актив по справедлива стойност, плюс, в случай на финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата, разходите по сделката. Търговските

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ 30 ЮНИ 2024

вземания, които не съдържат съществен компонент на финансиране, и за които Дружеството е приложило практически целесъобразна мярка, се оценяват по цената на сделката, определена съгласно МСФО 15.

За целите на последващото оценяване финансовите активи се класифицират в четири категории:

- Финансови активи по амортизирана стойност (дългови инструменти)
- Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата
- Финансови активи по справедлива стойност в друг всеобхватен доход с "рециклиране" на кумулативните печалби или загуби (дългови инструменти)
- Финансови активи, определени като такива по справедлива стойност в друг всеобхватен доход без "рециклиране" на кумулативните печалби и загуби при тяхното отписване (капиталови инструменти)

През текущия период Дружеството отчита финансови активи в категорията „Финансови активи по амортизирана стойност“. Ръководството на Дружеството е преценило, че финансовите активи представляващи парични средства в банки, търговски вземания и други текущи вземания се държат от Дружеството с цел получаване на договорените парични потоци и се очаква да доведат до парични потоци, представляващи единствено плащания на главница и лихви (прилаган бизнес модел). Тези финансови активи се класифицират и оценяват последващо по амортизируема стойност.

Финансовите активи се отписват от отчета за финансово състояние на дружеството, когато правата за получаване на парични средства от тези активи са изтекли, или са прехвърлени, или Дружеството е поело задължението да плати напълно получените парични потоци, без съществена забава, към трета страна чрез споразумение за прехвърляне; при което или (а) Дружеството е прехвърлило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху актива; или (б) Дружеството нито е прехвърлило, нито е запазило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху актива, но не е запазило контрола върху него.

Когато Дружеството е прехвърлило правата си за получаване на парични потоци от актива или е встъпило в споразумение за прехвърляне, то прави оценка на това дали и до каква степен е запазило рисковете и ползите от собствеността. Когато то нито е прехвърлило, нито е запазило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив, нито е прехвърлило контрола върху него, то продължава да признава прехвърления актив, до степента на продължаващото си участие в него. В този случай Дружеството признава и свързаното задължение. Прехвърленият актив и свързаното задължение се оценяват на база, която отразява правата и задълженията, които Дружеството е запазило.

Обезценка на финансови активи

Дружеството признава коректив (провизия за обезценка) за очаквани кредитни загуби (ОКЗ) за всички дългови инструменти, които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата. Очакваните кредитни загуби се изчисляват като разлика между договорните парични потоци, дължими съгласно условията на договора, и всички парични потоци, които дружеството очаква да получи, дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент. Очакваните парични потоци включват и паричните потоци от продажбата на държаното обезпечение или други кредитни подобрения, които представляват неразделна част от условията на договора.

Загуба от обезценка на търговските вземания, активите по договор и лизинговите вземания се оценяват в размер равен на ОКЗ за целия живот на финансовия инструмент.

При определяне дали кредитният риск на даден финансов актив е нараснал значително след първоначалното признаване и при оценяването на ОКЗ, Дружеството взема предвид разумната и обоснована информация, която е подходяща и достъпна без излишни разходи или усилия. Това включва както количествена, така и качествена информация и анализ, основани на историческия опит на Дружеството и обоснована кредитна оценка и включваща прогнозна информация.

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ 30 ЮНИ 2024

Финансови пасиви

Първоначално признаване, класификация и оценяване

При първоначално им признаване финансовите пасиви се класифицират като:

такива по справедлива стойност в печалбата или загубата, или като заеми и привлечени средства, търговски или други задължения. Първоначално всички финансови пасиви се признават по справедлива стойност, а в случая на заеми и привлечени средства и търговски и други задължения, нетно от пряко свързаните разходи по сделката.

Финансовите пасиви на дружеството включват търговски и други задължения, заеми и други привлечени средства, включително и банкови овърдрафти.

Последващо оценяване

След първоначалното им признаване, дружеството оценява лихвоносните заеми и привлечени средства по амортизирана стойност, чрез метода на ефективния лихвен процент. Печалбите и загубите се признават в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината), когато съответният финансов пасив се отписва, както и чрез амортизацията на база ефективен лихвен процент.

Амортизираната стойност се изчислява като се вземат под внимание каквито и да било дисконти или премии при придобиването, както и такси или разходи, които представляват неразделна част от ефективния лихвен процент. Амортизацията се включва като “финансов разход” в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

Отписване

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението бъде погасено, или прекратено, или изтече. Когато съществуващ финансов пасив бъде заменен с друг от същия кредитодател при по същество различни условия, или условията на съществуващ пасив бъдат съществено променени, тази размяна или модификация се третира като отписване на първоначалния пасив и признаване на нов. Разликата в съответните балансови суми се признава в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

2.14. Пенсионни и други задължения

Съгласно Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като работникът или служителят е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Дружеството е задължено да му изплати обезщетение в двукратен размер на брутно месечно трудово възнаграждение към датата на прекратяване на трудовото правоотношение. В случай, че работникът или служителят е работил в Дружеството през последните 10 години, размерът на обезщетението възлиза на шестмесечния размер на брутно му трудово възнаграждение.

Задължението за изплащане на дефинирани доходи се изчислява годишно от независими актюери, като се използва кредитният метод на прогнозните единици. Сегашната стойност на задължението за изплащане на дефинирани доходи се определя, като се дисконтират очакваните бъдещи изходящи парични потоци с лихвените проценти на висококачествени държавни ценни книжа, които са с падеж, близък до този на съответното задължение, и във валутата, в която са деноминирани плащанията.

Актюерските печалби и загуби, възникнали в резултат на практически корекции и промени на актюерските предположения, се признават в отчета за доходите на база оставащия среден срок на прослужване на съответните служители. Разходите за предишен трудов стаж се признават в отчета за доходите в момента на тяхното възникване, освен в случаите, когато пенсионният план е създаден с условие, че служителите трябва да останат на работа за определен период от време. В такъв случай разходите за предишен трудов стаж се амортизират по линейния метод за „периода на придобиване”. За отчетния период на 2024 г., както и за 2023 г. дружеството не е признавало разходи за дългосрочни доходи на персонала поради факта, че има само 1 сужител на трудов договор.

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ 30 ЮНИ 2024

2.15. Признаване на приходите от оперативен лизинг (наем)

Приход от наеми от оперативен лизинг на инвестиционни имоти се признава съгласно МСФО 16 на базата на линейния метод в продължение на срока на съответния лизинг. Първоначално направените преки разходи във връзка с договарянето и уреждането на оперативния лизинг, се добавят към балансовата стойност на отдадените активи и се признават на базата на линейния метод в продължение на срока на лизинга.

2.16. Признаване на разходи

Разходите в дружеството се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост, и до степента, до която това не би довело за признаване на активи/пасиви, които не отговарят на определенията за такива съгласно МСФО.

Разходите за бъдещи периоди се отлагат за признаване като текущ разход за периода, през който договорите за които се отнасят, се изпълняват.

Загубите, възникнали в резултат на преоценка на инвестиционни имоти до справедлива стойност се представят на отделен ред в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

Финансовите разходи се включват в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината), когато възникнат, като се посочват отделно от финансовите приходи и се състоят от: разходи за лихви по получени заеми, банкови такси по заеми и гаранции, нетна загуба от курсови разлики по заеми в чуждестранна валута, разходи/загуби от сделки с дългосрочни капиталови инвестиции и обезценки на предоставени търговски заеми.

2.17. Свързани лица

За целите на настоящия финансов отчет Дружеството представя като свързани лица акционерите, включително и дружествата, контролирани от тях, както и членовете на съвета на директорите.

2.18. Оценяване по справедлива стойност

Някои от активите и пасивите на дружеството се оценяват и представят и/или само оповестяват по справедлива стойност за целите на финансовото отчитане. Такива са: инвестиционните имоти, определени търговски и други вземания и задължения, които се оценяват на повтаряща се база. Справедливата стойност е цената, която би била получена при продажбата на даден актив или платена при прехвърлянето на пасив в обичайна сделка между независими пазарни участници на датата на оценяването. Справедливата стойност е изходяща цена и се базира на предположението, че операцията по продажбата ще се реализира или на основния пазар за този актив или пасив, или в случай на липса на основен пазар – на най-изгодния пазар за актива или пасива. Както определеният като основен, така и най-изгодният пазар са такива пазари, до които дружеството задължително има достъп. Измерването на справедливата стойност се прави от позицията на предположенията и преценките, които биха направили потенциалните пазарни участници, когато те биха определяли цената на съответния актив или пасив, като се допуска, че те биха действали за постигане на най-добра стопанска изгода от него за тях. При измерването на справедливата стойност на нефинансови активи винаги изходната точка е предположението какво би било за пазарните участници най-доброто и най-ефективно възможно използване на дадения актив. Дружеството прилага различни оценъчни техники, които биха били подходящи спрямо спецификата на съответните условия и обекти, и за които разполага с достатъчна база от входящи данни, като се стреми да използва в максимална степен наличната публично наблюдаема информация и респективно – да минимизира използването на ненаблюдаема информация. То използва и трите допустими подхода: пазарния, приходния и разходния подход, като най-често прилаганата оценъчна техника е методът на дисконтирани парични потоци на база

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ 30 ЮНИ 2024

капитализиран доход от наем.

Справедливата стойност на всички активи и пасиви, които се оценяват и/или оповестяват във финансовите отчети по справедлива стойност, се категоризира в рамките на следната йерархия на справедливите стойности, а именно:

- Ниво 1 – Котирани (некоригирани) пазарни цени на активен пазар за идентични активи или пасиви;
- Ниво 2 – Оценъчни техники, при които се използват входящи данни, които са различни от директно котирани пазарни цени на имоти и наеми, но са пряко или косвено достъпни за наблюдение, вкл. когато котираните цени са обект на значителни корекции;
- Ниво 3 – Оценъчни техники, при които се използват входящи данни, които в значителната си част са ненаблюдаеми.

Дружеството използва опита на външни лицензирани оценители за определяне на справедливите стойности на инвестиционните имоти. Финалните оценки на справедливата стойност подлежат на одобрение от изпълнителния директор на дружеството. Резултатите от оценъчния процес на измерване на справедливата стойност се представят на одитния комитет и на независимите одитори на дружеството. За целите на оповестяванията на справедливата стойност, дружеството е групирало съответните си активи и пасиви на база тяхната същност, основни характеристики и рискове, както и на йерархичното ниво на справедливата стойност.

3. Значими счетоводни приблизителни оценки и преценки

Приблизителните оценки и преценки са базирани на натрупан опит и други фактори, включително очаквания за бъдещи събития при наличните обстоятелства. Достоверността на приблизителните оценки и преценки се преразглежда редовно.

Извършените преценки и предположения от Ръководството оказват влияние върху отчетените суми на активите и задълженията и оповестяванията на задължения към датата на финансовите отчети, както и върху сумите на приходите и разходите, отчетени през периода в отчета за доходите.

Ръководството е използвало значими счетоводни приблизителни оценки и преценки по отношение на обезценката на вземания от клиенти и при определяне размера на провизиите за задължения.

Обезценки на вземания

Загуба от обезценка на търговските вземания, активите по договор и лизинговите вземания винаги се оценяват в размер равен на ОКЗ за целия живот на финансовия инструмент.

По отношение на вземанията, Дружеството наблюдава както на индивидуална основа характеристиките на отделните клиенти, така и рискът от неизпълнение на индустрията, в която клиентите оперират. Дружеството начислява загуба от обезценка, която представлява приблизителна оценка за възникнали загуби по отношение на търговските вземания, активите по договор и лизинговите вземания по рискови категории. Основни критерии за категоризиране на клиентите в съответната рискова категория са кредитоспособност, схема и срок на погасяване, индустрия и оборот. Рисковите категории и приложимите коефициенти за обезценка са както следва:

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ
 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ 30 ЮНИ 2024

	фактурирани	Нефактурирани
Обезценка на активи служещи за обезпечение на изискуеми вземания	по метода на амортизацията	
Обезценка на вземания необезпечени с материални активи:		
непросрочени	не се обезценяват	не се обезценяват
от 1 до 60 дни проср.	0,05	0,05
от 61 до 120 дни проср.	0,13	0,13
от 121 до 180 дни проср.	0,23	0,23
от 181 до 240 дни проср.	0,38	0,38
от 241 до 300 дни проср.	0,56	0,56
от 301 до 360 дни проср.	0,76	0,76
повече от 360 дни проср.	1	1

Балансовата стойност на вземанията се коригира чрез използването на корективна сметка, където се натрупват всички обезценки, а сумата на загубата от обезценка за периода се признава в отчета за всеобхватния доход към „други разходи за дейността“.

Загубата от обезценка се възстановява, ако това възстановяване може да бъде обективно отнесено към събитие, станало след като е била призната загуба от обезценка. В случаите на последващо възстановяване на обезценка то се посочва в намаление на загубата от обезценка на реда “други разходи за дейността” за сметка на намаление на коректива.

Справедлива стойност

Инвестиционните имоти, определени търговски и други вземания и задължения, които се оценяват на повтаряща се база са представени по справедлива стойност. Справедливата стойност е цената, която би била получена при продажбата на даден актив или платена при прехвърлянето на пасив в обичайна сделка между независими пазарни участници на датата на оценяването. Измерването на справедливата стойност се прави от позицията на предположенията и преценките, които биха направили потенциалните пазарни участници, когато те биха определяли цената на съответния актив или пасив, като се допуска, че те биха действали за постигане на най-добра стопанска изгода от него за тях. Дружеството прилага различни оценъчни техники, които биха били подходящи спрямо спецификата на съответните условия и обекти, и за които разполага с достатъчна база от входящи данни, като се стреми да използва в максимална степен наличната публично наблюдаема информация и респективно – да минимизира използването на ненаблюдаема информация. То използва и трите допустими подхода: пазарния, приходния и разходния подход, като най-често прилаганата оценъчна техника е методът на дисконтирани парични потоци на база капитализиран доход от наем.

Във всички приложения към настоящия финансов отчет сумите са посочени в хил. лева, освен ако не е упоменато друго.

4. Инвестиционни имоти

	сграда	земя	общо
Справедлива стойност към 01.01.2023 г.	55,768	5,805	61,573
Приходи/ разходи за обезценка (нето)	3,585	17	3,602
Подобрения	654	-	654
Справедлива стойност към 31.12.2023 г.	60,007	5,822	65,829
Справедлива стойност към 01.01.2024 г.	60,007	5,822	65,829
Подобрения	744	-	744
Справедлива стойност към 30.06.2024 г.	60,751	5,822	66,573

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ 30 ЮНИ 2024

През 2019 г. дружеството придоби инвестиционен имот, а именно офис сграда с разгърната застроена площ (РЗП) от 14,479 кв. м. и отдаваема площ 13,718 кв. м. (Офис А) в гр. София. Част от покупната цена е платена със средствата от емитиран облигационен заем в размер на 30,000 хил. лева, а остатъкът е осигурен със средствата от увеличението на капитала на дружеството в размер на 29,457 хил. лева. Със заем в размер на 12,027 хил. лв. от „Уникредит Булбанк“ АД е финансиран платения ДДС по сделката. Закупеният инвестиционен имот първоначално е признат в отчета по цена на придобиване, като към нея са добавени всички преки разходи по придобиването му. Последващото оценяване на инвестиционния имот е по справедлива стойност.

В тази връзка Дружеството е възложило на независим лицензиран оценител актуализация на оценката на справедливата стойност на инвестиционния имот към края на отчетния период. Ефективната дата на оценката е 31 декември 2023 г. Използваните подходи и методи на оценка са метод на дисконтираните чисти парични потоци (ДЧПП) и метод на възстановителната стойност. Оценителят е определил със 100 % тежест получената оценка по метода на ДЧПП, тъй като този метод се счита в практиката за най-надежден при определяне на стойността на офис сграда особено при наличието на дългосрочни наемни договори.

Оценката по справедлива стойност на инвестиционния имот към 31.12.2023 г. по смисъла на МСФО 13 е на базата на входящите данни, използвани при техниката за оценяване, категоризирани йерархично като справедливи стойности на ниво 2 - наблюдавани пазарни цени на наемите от активен пазар, наемни договори, пазарни норми на капитализация и дисконтиране.

Изготвената оценка на инвестиционния имот към 31.12.2023 г. по справедлива стойност е повторяема, поради прилагането на модела на справедливата стойност по МСС 40.

Към 30.06.2024 г. ръководството на дружеството счита, че не са настъпили съществени промени на пазара на офис имоти и в тази връзка приема, че отчетената балансова стойност на инвестиционните имоти се равнява на тяхната справедлива стойност към края на отчетния период.

Към края на първото шестмесечие на 2024 г. върху имота има учредена ипотека в полза УниКредит Булбанк АД във връзка с обезпечаване на договорен инвестиционен кредит, усвоен през м.04.2024 г.

5. Вземания от клиенти и доставчици

	30 юни 2024	31 декември 2023
<u>Текущи вземания от клиенти</u>		
Фактурирани вземания от клиенти (отчетна стойност)	1,054	255
Обезценка, нетно	-	-
Фактурирани вземания от клиенти (балансирана стойност)	1,054	255
Нефактурирани (неизискуеми) вземания от клиенти (отчетна стойност)	85	96
Нефактурирани (неизискуеми) вземания от клиенти (балансирана стойност)	85	96
Вземания по платени аванси	126	308
Предплатени такси	56	-
Общо балансова стойност на текущите вземания от клиенти и доставчици	1,321	659
<u>Нетекучи вземания от клиенти</u>		
Нефактурирани (неизискуеми) вземания от клиенти (отчетна стойност)	471	547
Обезценка, нетно	-	-
Нефактурирани (неизискуеми) вземания от клиенти (балансирана стойност)	471	547

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ
 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ 30 ЮНИ 2024

Общо балансова стойност на нетекущите (неизискуеми) вземания от клиенти	471	547
--	------------	------------

Към 30.06.2024 г. Дружеството е направило тест за обезценка на текущите и нетекущи вземания от клиенти, в резултат на което през периода не са признати разходи за обезценка, тъй като вземанията от клиенти са обезпечени с гаранционни депозити и банкови гаранции, които покриват вземанията с настъпил падеж за плащане. Всички настоящи и бъдещи вземания от клиенти на Браво Пропърти Фонд АДСИЦ, произтичащи от всички договори за наем са заложили като обезпечение в полза на УниКредит Булбанк във връзка с получен банков инвестиционен кредит. Като обезпечение на свое вземане от клиент, Дружеството сключи през 2020 г. договор за залог на движими вещи, който е в сила и към края на отчетния период.

Коефициентите за обезценка на вземанията са както следва:

	фактурирани	нефактурирани
Непросрочени	не се обезценяват	-
Обезценка на активи служещи за обезпечение на изискуеми вземания (просрочени)	по метода на амортизацията	-
Обезценка на вземания необезпечени с материални активи:		
Непросрочени	не се обезценяват	не се обезценяват
от 1 до 60 дни проср.	0,05	0,05
от 61 до 120 дни проср.	0,13	0,13
от 121 до 180 дни проср.	0,23	0,23
от 181 до 240 дни проср.	0,38	0,38
от 241 до 300 дни проср.	0,56	0,56
от 301 до 360 дни проср.	0,76	0,76
повече от 360 дни проср.	1	1

Структурата на вземанията от клиенти по рискови категории, както и размерът на загубата от обезценка, към 30.06.2024 г. са както следва:

	Отчетна стойност на вземания		Начислена/възстановена обезценка, нетно	
	фактурирани	нефактурирани	фактурирани	нефактурирани
Обезценка на вземания необезпечени с материални активи:				
Непросрочени	1,054	556	-	-
от 1 до 60 дни проср.	-	-	-	-
от 61 до 120 дни проср.	-	-	-	-
от 121 до 180 дни проср.	-	-	-	-
от 181 до 240 дни проср.	-	-	-	-
от 241 до 300 дни проср.	-	-	-	-
от 301 до 360 дни проср.	-	-	-	-
повече от 360 дни проср.	-	-	-	-
	1,054	556	-	-

Справедливите стойности на текущите търговски и други вземания от клиенти и доставчици, са както следва:

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ 30 ЮНИ 2024

	30 юни 2024	31 декември 2023
Фактурирани вземания от клиенти	1,054	255
Нефактурирани (неизискуеми) вземания от клиенти	85	96
Вземания по платени аванси	126	308
Предплатени такси	56	-
Общо текущи вземания от клиенти и доставчици	1,321	659

Справедливите стойности на нетекущите вземания от клиенти, са както следва:

	30 юни 2023	31 декември 2023
Нефактурирани (неизискуеми) вземания от клиенти	471	547

6. Пари и парични еквиваленти

	30 юни 2024	31 декември 2023
Парични средства в банки и налични пари	1,197	2,592
Блокирани парични средства	587	450
	1,784	3,042

За целите на отчета за паричните потоци, паричните средства включват следното:

	30 юни 2024	31 декември 2023
Парични средства в брой	1	1
Парични средства в банкови сметки	1,196	2,591
Блокирани парични средства	587	450
	1,784	3,042

Относно блокираните парични средства виж Приложение 22.

7. Неразпределена печалба/загуба

	31 март 2024	31 декември 2023
Баланс в началото на периода	5,092	2,032
Печалба за текущия период	1,322	6,227
Доначислен разпределен дивидент за 2022 г.	-	(160)
Задължение за разпределяне на дивидент за 2023 г.	-	(1,172)
Разпределен авансов дивидент за 2023 г.	-	(381)
Разпределен дивидент от неразпределена печалба за минали години	-	(1,454)
Доначислен дивидент за 2023 г.	(150)	-
Баланс в края на периода	6,264	5,092

Съгласно разпоредбите на ЗДСИЦДС, дружеството е задължено да разпределя дивидент не по-малко от 90% от финансовия резултат, преобразуван по реда на чл. 29 ЗДСИЦДС.

Сумата на задължителния дивидент за разпределяне за 2023 г., изчислен съгласно чл. 29 от

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ 30 ЮНИ 2024

ЗДСИЦДС е в размер на 1,553 хил. лв.

На извънредно ОСА, проведено на 04.09.2023 г. е взето решение за разпределение и изплащане на шестмесечен дивидент за 2023 г. в размер на 1,835 хил. лева или брутен размер на 1 акция от 0.05 лева, като 381 хил. лева са от преобразуваната по реда на чл. 29 от ЗДСИЦДС реализирана печалба през първо полугодие на 2023 г. и 1,454 хил. лв. са от неразпределената печалба на Дружеството от предходни години.

Към 31.12.2023 г. дружеството отчита задължение за начислен задължителен минимален дивидент в размер на 1,172 хил. лева в Отчета за финансовото състояние за 2023 г.

Задължението за изплащане на дивидент за 2023 г. и авансово изплатения дивидент са посочени в намаление на печалбата в Отчета за промените в собствения капитал за 2023 г.

На проведеното на 29.04.2024 г. ОСА е гласувано решение за разпределение като дивидент на част от реализираната през 2023 г. печалба след приспадане на авансово разпределения дивидент, определена по реда на чл. 29 от ЗДСИЦДС, в размер на 1 321 хил. лева. Останалата част от реализираната балансова печалба за 2023 г. е гласувано да бъде отчетена като неразпределена печалба.

В тази връзка през първото шестмесечие на 2023 г. е доначислено задължение в размер на 150 хил. лева за изплащане на гласуван дивидент за 2023 г. в размер на 1 321 хил. лева.

Към 30.06.2024 г. дружеството е обезпечило изплащането на гласуваните дивиденти за 2023 г. и авансов за 2023 г., като средствата за тях са прехвърлени по специална банкова сметка и към сметка на ЦД.

8. Акционерен капитал

	Обикновени акции (хил. бр.)	Номинална стойност на една акция	Общо (хил. лв.)
Към 31 декември 2023	36,700	1 лв.	36,700
Към 30 юни 2024	36,700	1 лв.	36,700

Към 30.06.2024 г. акционерният капитал е разпределен както следва:

Акционери	Към 30.06.2024 г.	
	Брой права на глас	% от права на глас
БЛЕК СИЙ ДИВЕЛОПМЕНТ ЕООД	9 107 364	24,82%
БРАВО ХОЛД А ЕООД	12 000 000	32,70%
АСЕН СТОИМЕНОВ ЛИСЕВ*	70 672	0,19%
УПФ ДОВЕРИЕ АД	2 352 000	6,41%
УПФ "СЪГЛАСИЕ"	2 120 000	5,78%
ПАВЕЛ ТОМАШ СУДЖАРСКИ-КШОНЖЕК	2 000 000	5,45%
HORIZON PLATINUM PORTFOLIO	2 988 631	8,14%
Други юридически и физически лица	6 061 333	16,52%
ОБЩО:	36 700 000	100,00%

*Чрез „Браво Холд А“ ЕООД, притежаващо пряко 12 000 000 броя права на глас, представляващи 32.70% от капитала на „Браво Пропърти Фонд“ АД СИЦ, изпълнителният директор – г-н Асен Лисев, притежава общо 12 070 672 броя права на глас, представляващи 32.89% от капитала на публичното дружество.

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ 30 ЮНИ 2024

9. Текущи задължения по облигационен заем

През 2019 г. „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ е издало 30,000 броя безналични облигации с номинална стойност 1,000.00 лв. всяка една. Облигациите са обикновени (неконвертируеми), поименни, лихвоносни, свободно прехвърляеми и обезпечени. Облигациите от настоящата емисия са от един клас и дават еднакви права на притежателите си.

Целта на облигационния заем е частично финансиране на придобиването на завършена и изцяло отдадена под наем офис сграда, с разгърната застроена площ (РЗП) от 14,479 кв. м. и отдавана под наем площ за от 13,718 кв. м., находяща се в УПИ VI-537,1523, кв. 8, НЗП Изток, м. Къро, р-н Младост, гр. София, заедно с поземления имот.

Срокът на облигационния заем е 5 години (60 месеца) от датата на издаване на емисията с тримесечно купонно плащане, с 3,25 % годишно (фиксиран лихвен процент), без опция за предсрочно погасяване и без гратисен период. Довереник на облигационния заем е Обединена Българска Банка АД.

Разходите по емитирането и дължимото възнаграждението на довереника за целия период на облигационния заем са включени в балансовата стойност и се амортизират, като се ползва метода на ефективната лихва. Времевият хоризонт на изчисляване на ефективния лихвен процент е равен на 5 години от емитирането на облигациите.

През м.04.2024 г. Дружеството погаси в срок задължението си по окончателно плащане на главницата и дължимите лихви към датата на падежа на емитирания облигационен заем.

На 12.04.2024 г., в изпълнение на чл. 21, ал. 4 от Наредба № 22 на КФН, Дружеството е подало заявление за отписване на емисията от регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за Комисията за финансов надзор, съответно към края на настоящия отчетен период емисията е отписана.

	30 юни 2024	31 декември 2023
Текущо задължение по главници	-	25,934
Текущо задължение за лихви	-	189
Текущи задължения по облигационен заем	-	26,123

Справедливите стойности на текуща част от задълженията по облигационния заем са както следва:

	30 юни 2024	31 декември 2023
Текущо задължение по главница	-	25,934
Лихва	-	189
На падежа на облигационната емисия	-	26,123

10. Нетекущи задължения по банков заем

През 03.2024 г. „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ сключи договор за банков инвестиционен кредит с „УниКредит Булбанк“ АД.

Срокът на банковия заем е 4 години (48 месеца) от датата на подписване на договора за заем с плащане на лихва на всяко последно число от всеки трети месец и тримесечно плащане на главница без гратисен период. Лихвата представлява сбор от приложимия променлив лихвен индекс 3-месечен EURIBOR и Надбавка в размер на 1.50% годишно, като във всеки един момент от действието на Договора за инвестиционен кредит, годишният лихвен процент, начисляван върху

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ
 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ 30 ЮНИ 2024

редовна главница няма да е по-нисък от 4%.

	30 юни 2024	31 декември 2023
Нетекущи задължения по банков заем	25,553	-
	<u>25,553</u>	<u>-</u>

Справедливите стойности на нетекущите задължения по банковия заем са както следва:

	30 юни 2024	31 декември 2023
Задължения по банков заем	25,553	-
	<u>25,553</u>	<u>-</u>

11. Текущи задължения по банков заем

	30 юни 2024	31 декември 2023
Текущо задължение по главници	524	-
Текущо задължение по лихви	117	-
Текущи задължения по банков заем	<u>641</u>	<u>-</u>

Справедливите стойности на текуща част от задълженията по банковия заем са както следва:

	30 юни 2024	31 декември 2023
Текущо задължение по главница	524	-
Текущо задължение по лихви	117	-
Текущи задължения по банков заем	<u>641</u>	<u>-</u>

През отчетния период дружеството е извършило погашение в срок на дължима главница и лихви, съгласно договорените условия с финансиращата банка.

12. Задължения към доставчици

	30 юни 2024	31 декември 2023
Задължения към доставчици	112	149
Задължения към доставчици	<u>112</u>	<u>149</u>

Справедливите стойности на задълженията към доставчици са както следва:

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ
 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ 30 ЮНИ 2024

	30 юни 2024	31 декември 2023
Задължения към доставчици и клиенти	112	149
	112	149

13. Задължения по получени депозити

	30 юни 2024	31 декември 2023
Получени депозити по сключени договори за наем	855	855
	855	855

Справедливите стойности на получените депозити са както следва:

	30 юни 2024	31 декември 2023
Получени депозити по сключени договори за наем	855	855
	855	855

Съгласно условията по договорите за наем получените гаранционни депозити могат да бъдат усвоявани при неизпълнение на условията по договорите. Към края на отчетния период няма неизпълнени условия по наемните договори.

14. Други задължения

	30 юни 2024	31 декември 2023
Задължения към персонала	7	-
Задължения за ДДС	97	7
Задължения по ЗДДФЛ и оконч. данъци по ЗКПО	16	2
Задължения за МДТ	-	73
Всичко други задължения	120	82

15. Приходи от продажба на услуги

	30 юни 2024	30 юни 2023
Приходи от наеми на офисни площи	2,713	1,905
Приходи от такси за адм. обслужване на имоти	344	172
	3,057	2,077

Към 30.06.2024 г. дружеството отчита 92.33%-та заетост на своя инвестиционен имот, като в тази връзка има сключени дългосрочни договори с 5 наемателя.

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ
 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ 30 ЮНИ 2024

16. Други приходи

	30 юни 2024	30 юни 2023
Компенсация за електроенергия (правителст. финансираня)	-	5
Ремонтни дейности	265	-
	265	5

17. Разходи за външни услуги

	30 юни 2024	30 юни 2023
Поддръжка на имоти	(180)	(162)
Възнаграждение на обслужващото дружество	(589)	(181)
Консултантски и одиторски услуги	(66)	(53)
Застраховки	(13)	(13)
Държавни и регулаторни такси	(64)	(16)
Ремонт	(265)	-
	(1,177)	(425)

18. Разходи за заплати и социални осигуровки

	30 юни 2024	30 юни 2023
Заплати	(48)	(48)
Социални осигуровки	-	(1)
	(48)	(49)

В разходите за заплати и за двата съпоставими периода са включени начислените възнаграждения на членовете на съвета на директорите в общ размер на 48 хил. лева за всеки период.

19. Други разходи

	30 юни 2024	30 юни 2023
Данъци по ЗМДТ	(73)	(68)
	(73)	(68)

20. Финансови разходи

	30 юни 2024	30 юни 2023
Лихви по облигационен заем	(231)	(428)
Признати разсрочени разходи за емитиране на облигации	(16)	(29)
Лихви по банков кредит	(341)	-
Разходи от валутно курсови разлики	(5)	-

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ
 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ 30 ЮНИ 2024

Други финансови разходи	(107)	-
	(700)	(457)

21. Сделки със свързани лица

Дружеството е свързано със следните лица:

Свързани лица с дружеството е неговия управленски персонал – членовете на СД

- ЕМ БИ ЕЛ ЕООД – обслужващо дружество (дружество по общ контрол)

Сделки между свързани лица:

	30 юни 2024	30 юни 2023
Възнаграждения на ключов персонал (ръководството)		
Възнаграждение на членовете на СД	47	47
Социални осигуровки на членовете на СД	-	1
	47	48

Възнаграждението на членовете на СД представляват само начисленото и изплатено възнаграждение по сключените договори за управление и контрол. Към 30.06.2024 г. дружеството има задължения към членовете на СД в размер на 7 хил. лв.

Сделки с Ем Би Ел ЕООД:	30 юни 2024	30 юни 2023
Комисионно възнаграждение	98	111
Такса управление	87	62
Префактурирана поддръжка на имот	133	98
Консултантски услуги	404	119
Ремонт и подобрения	1,009	210
Предплатена годишна такса	123	-
	1,854	600

Възнаграждението на ЕМ БИ ЕЛ ЕООД през отчетния период е формирано от такса управление, консултантски услуги, както и комисионно възнаграждение.

Разходите за поддръжка за сметка на Браво Пропърти Фонд АДСИЦ са префактурирани от обслужващото дружество.

Дружеството има задължения към ЕМ БИ ЕЛ към 30.06.2024 г. в размер на 58 хил. лева

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ 30 ЮНИ 2024

22. Условни задължения и вземания

Браво Пропърти Фонд АД СИЦ като регистрирано по ЗДСИЦДС е освободено от облагане по ЗКПО съгласно чл. 175 от същия.

През м. 03.2024 г. Дружеството е сключило договор с УниКредит Булбанк АД за инвестиционен банков заем, е обезпечен, както следва:

1. Учредена е първа по ред договорна ипотека върху придобитата офис сграда и поземлен имот;
2. Вписан е първи по ред залог, по реда на Закона за особените залози (ЗОЗ) върху всички настоящи и бъдещи вземания на Браво Пропърти Фонд АД СИЦ, произтичащи от всички договори за наем на обекти от ипотекираната офис сграда;
3. Първи по ред залог, по реда на Закона за особените залози (ЗОЗ) върху всички настоящи и бъдещи, условни и безусловни вземания на Браво Пропърти Фонд АД СИЦ, от трети лица произтичащи от гаранционни депозити/ банкови гаранции/ други гаранционни инструменти, произтичащи от всички договори за наем на обекти от ипотекираната офис сграда;
4. Първи по ред залог по реда на ЗОЗ и Закона за договорите за финансови обезпечения (ЗДФО) върху собствени парични средства, блокирани по сметка на Браво Пропърти Фонд АД СИЦ при банката кредитор, в размер на 587 хил. лева, представляващи гаранционен депозит.
5. Към 30.06.2024 г. дружеството има вземане за възстановяване на депозит от клиент по сключен договор за наем в размер на 239 хил. лева.

23. Влияние на военните конфликти в Украйна и Близкия изток върху дейността на дружеството

Конфликтите в Близкия изток, както и между Русия и Украйна, към датата на съставяне на настоящия отчет не водят до преизчисляване на приблизителни счетоводни оценки и справедливи стойности, както и до промяна в класификацията на текущи и нетекущи активи и пасиви.

Дружеството няма взаимоотношения и разчети с контрагенти от воюващите страни, и доколкото е страна по дългосрочни наемни отношения, то очакванията на неговото ръководство на този етап са, че оповестените по-горе факти и обстоятелства няма да повлияят в значителна степен върху неговото финансово състояние и резултати и занапред.

24. Събития, настъпили в периода от датата на съставяне на отчета и датата на неговото одобрение

След края на отчетния период до датата на одобрение на настоящия междинен финансов отчет не са настъпили съществени събития, които да налагат корекции или допълнителни оповестявания в него.

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
НА „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, ГР. СОФИЯ
КЪМ 30.06.2024 Г.**

**СЪГЛАСНО ЧЛ. 100о, АЛ. 4, Т. 2 ОТ ЗАКОНА ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА
ЦЕННИ КНИЖА**

1. Важни събития за „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, настъпили през отчетния период

През отчетния период дружеството е оповестило до КФН, БФБ, съответно чрез <https://eis.fsc.bg/> , <http://www.extri.bg/bg/> и до обществеността чрез корпоративната страница на дружеството в раздел „За инвеститорите“, достъпна на електронен адрес - <http://bpf.bg/#> .

През периода 01.01.2024 г. – 30.06.2024 г. „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е оповестило следната вътрешна информация до КФН, БФБ АД и обществеността:

На 26.01.2024 г. на КФН, БФБ и обществеността е представен тримесечен финансов отчет за дейността на Дружеството към 31.12.2023 г.;

На 26.01.2024 г. на КФН, БФБ и обществеността е представен тримесечен отчет на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, в качеството му на емитент по емисия обезпечени облигации към 31.12.2023 г.;

На 25.03.2024 г. на КФН, БФБ и обществеността е представен Годишен финансов отчет за годината, приключваща на 31.12.2023 г., заверен от регистриран одитор във формат ESEF;

На 28.03.2024 г. на КФН, БФБ и обществеността е представена покана за свикване на редовно годишно общо събрание на акционерите на Дружеството.

На 10.04.2024 г. на КФН, БФБ и обществеността е представено уведомление на основание чл. 100е, ал. 1, т. 3, б. „г“ от ЗППЦК за извършено последно лихвено и главнично плащане по емисия обезпечени облигации, издадена от „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ.

На 19.04.2024 г. на КФН, БФБ и обществеността е представен тримесечен финансов отчет за дейността на Дружеството към 31.03.2024 г.

На 29.04.2024 г. на КФН, БФБ и обществеността е представен протокол от проведено на 29.04.2024 г. редовно заседание на Общото събрание на акционерите на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ.

На 29.04.2024 г. на КФН, БФБ и обществеността е представено уведомление на основание: чл. 115в, ал. 4 от ЗППЦК относно взето решение за разпределяне на дивидент за 2023 г.

- Вид на дивидента: паричен
- Общ размер на дивидента /бруто/: BGN 1 321 200 лв.

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

- Размер на дивидент за една акция /бруто/: BGN 0.036 лв.
- Размер на дивидент за една акция /нето/: BGN 0.0342 лв.
- Период на изплащане на дивидента: в съответствие със законово предвидените срокове.
- Финансова институция, чрез която ще се изплаща дивидента: "Юробанк България" АД
- Дата към която се определя акционерният състав, съгласно чл. 115в, ал. 3 от ЗППЦК: 13.05.2024 г.

На 16.05.2024 г. на КФН, БФБ и обществеността е представено уведомление за начална дата за изплащане на годишния дивидент за 2023 г.

2. Влияние на важните събития за „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, настъпили през периода 01.01.2024 г. до 30.06.2024 г. върху резултатите във финансовия отчет

Към 30.06.2024 г. „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ отчита общо приходи от дейността в размер на 3 322 хил. лева, като общо разходите за дейността на дружеството са на стойност 2 000 хил. лв.

Към 30.06.2024 г. нетният финансов резултат от дейността на дружеството е в размер на 1 322 хил. лв.

Към 30.06.2024 г. общата сума на активите на дружеството е 70 149 хил. лв. Стойността на собствения капитал е 42 868 хил. лв.

2.1. Показатели за ликвидност

Таблица 1

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЛИКВИДНОСТ:	30.06.2024 г.	30.06.2023 г.
Коефициент на обща ликвидност	3,56	0,18
Коефициент на бърза ликвидност	3,56	0,18
Коефициент на абсолютна ликвидност	2,04	0,15
Коефициент на незабавна ликвидност	2,04	0,15

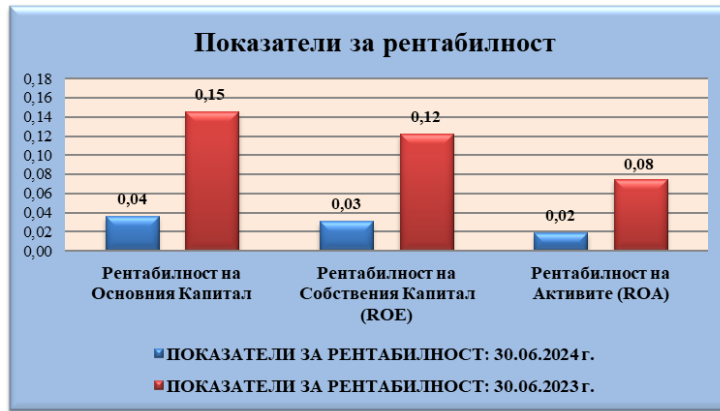


2.2. Показатели за рентабилност

Таблица 2

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕНТАБИЛНОСТ:	30.06.2024 г.	30.06.2023 г.
Рентабилност на Основния Капитал	0,04	0,15
Рентабилност на Собствения Капитал (ROE)	0,03	0,12
Рентабилност на Активите (ROA)	0,02	0,08

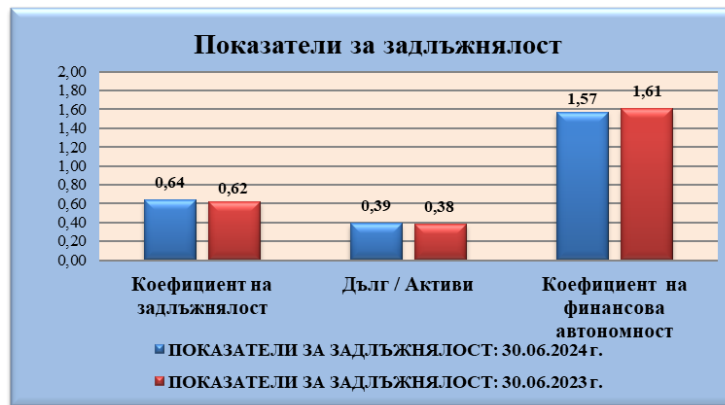
"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ



2.3. Показатели за задлъжнялост

Таблица 3

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЗАДЪЛЖИЯЛОСТ:	30.06.2024 г.	30.06.2023 г.
Коефициент на задлъжнялост	0,64	0,62
Дълг / Активи	0,39	0,38
Коефициент на финансова автономност	1,57	1,61



2.4. Финансови показатели

Таблица 4

ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ	30.06.2024 г.	30.06.2023 г.
ЕВИТДА	2 022	5 788
ЕВИТ	2 022	5 788



"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

3. Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ през следващия финансов период

СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

Систематичните рискове са свързани с пазара и макросредата, в която Дружеството функционира, поради което те не могат да бъдат управлявани и контролирани от мениджмънта на компанията. Систематични рискове са: политическият риск, макроикономическият риск, инфлационният риск, валутният риск, лихвеният риск, данъчният риск.

Таблица 5

Вид риск	Описание
ПОЛИТИЧЕСКИ РИСК	<p>Политическият риск е вероятността от смяна на правителството или от внезапна промяна в неговата политика, от възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятни промени в европейското и/или националното законодателство, в резултат на което средата, в която оперират местните стопански субекти да се промени негативно, а инвеститорите да понесат загуби.</p> <p>Очертаващата се политическа нестабилност има потенциал да окаже влияние на макроикономическия растеж и бизнес средата в България. В тази връзка, в случай че се създаде несигурност в българската икономика – относно фискалната и/или паричната политика, върховенството на закона и правоприлагането, нивото на корупция и бюрократични тежести и др. – това може да доведе до спад на инвестициите, изтичане на капитали от страната и по-консервативно поведение от страна на инвеститори/клиенти. Това от своя страна може да доведе до забавяне на икономическия растеж или дори до рецесия и намаляване на заетостта и разполагаемия доход, което ще намали икономическата активност и ще влоши кредитоспособността на определени икономически субекти. В тази връзка е възможно, някои субекти да отчетат по-слаби финансови резултати от очакваното. Въпреки частичното присъединяване към Шенген, изтъквано като успех от двете най-големи политически партии в българския парламент, в България се проведеха шестите поредни парламентарни избори за последните три години. Резултатите от преговорите за съставяне на мнозинство в парламента, което да излъчи стабилно правителство не са обнадеждаващи, предвид което поредните парламентарни избори са все повече вероятни, като резултат от невъзможността да се състави мнозинство в парламента. Вероятно сегашната политическа нестабилност ще отдалечи България, както от присъединяване на сухопътните граници към Шенген, така и от приемането на еврото като национална валута през 2025 г. – цел, която според анализаторите вече не изглежда реалистична. Наблюдаваната политическа несигурност поставя под въпрос възможността да се проведат адекватни реформи в администрацията, образованието и здравеопазването, които формират основните бюджетни разходи. Допълнителен бюджетен натиск се явява войната в Украйна. През 2024 г. се очаква минимален ръст на brutния вътрешен продукт, което няма да позволи възстановяване на националната икономика, вследствие ръста на разходите за енергия и проблемите с веригата на доставки. В тази насока следва да се обърне внимание на действителния растеж – дали същият ще отговори на правителствените прогнози; очакваното покачване на износа; възможността правителството да взема изгодни заеми на международните пазари; полаганите усилия за умерено възстановяване на вътрешното потребление.</p> <p>Несигурността по отношение на прилаганите приоритети от страна на централната власт поставя под риск и възможността да бъдат извършени адекватни реформи в структуроопределящи сектори в страната, с оглед оптимизация на процеса по ефективно усвояване на средства от ЕС. Внимание следва да се обърне върху реформите в неефективната пенсионно-осигурителна система, здравната система и образованието; административната координация и правила при финансирането на проекти, включително подобряване на процеса по отпускане, координиране и управление на средствата от европейските фондове. Въпреки извършените промени в Основния закон на Р. България, прокламирани от политическите сили с най-голяма представителност в 49-тото Народно събрание, като важен фактор за извършване на съдебна реформа, основен проблем пред страната е намиране на подкрепа сред парламентарно представените сили в борбата срещу корупцията. Допълнителен проблем е и липсата на конкретни политики от страна на централните власти, отчитащи икономическия интерес на България от т.нар. „зелена сделка“.</p>
ОБЩ МАКРОИКОНОМИЧЕСКИ РИСК	По данни на Националния статистически институт от 28.06.2024 г. <i>общият показател на бизнес климата през м. юни 2024 г.</i> намалява с 0.9 пункта в сравнение с май (от 25.4% на

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

24.5%), което се дължи на неблагоприятния бизнес климат в търговията на дребно и в сектора на услугите.



През юни 2024 г. съставният показател „бизнес климат в промишлеността“ остава на равнището си от предходния месец (от 17.8% на 17.5%). Промислените предприемачи оценяват настоящата производствена активност като понижена, докато очакванията им за дейността през следващите три месеца са благоприятни. Несигурната икономическа среда и недостигът на работна сила продължават да бъдат основните проблеми за развитието на бизнеса, като през последния месец се наблюдава засилване на негативното влияние на първия фактор. По отношение на продажните цени в промишлеността мениджърите не очакват промяна през следващите три месеца.

През юни 2024 г. съставният показател „бизнес климат в строителството“ запазва приблизително нивото си от май (от 31.4% на 31.0%). По мнение на строителните предприемачи настоящата строителната активност се подобрява, докато очакванията им за дейността през следващите три месеца са по-резервирани. Най-сериозните затруднения за дейността остават несигурната икономическа среда, недостигът на работна сила, цените на материалите и конкуренцията в бранша, като спрямо предходния месец се отчита намаление на отрицателното им въздействие. Относно продажните цени в строителството прогнозите на по-голяма част от мениджърите са те да останат без промяна през следващите три месеца.

През юни 2024 г. съставният показател „бизнес климат в сектора на услугите“ се понижава с 1.2 пункта (от 19.6% на 18.4%), което се дължи на неблагоприятните очаквания на мениджърите за бизнес състоянието на предприятията през следващите шест месеца. По отношение на търсенето на услуги настоящата тенденция се оценява като благоприятна, докато очакванията за следващите три месеца са по-негативни. Основният фактор, ограничаващ дейността, остава несигурната икономическа среда, посочена от 45.1% от предприятията. На второ и трето място са конкуренцията в бранша и недостигът на работна сила. Относно продажните цени в сектора на услугите мениджърите прогнозират те да останат без промяна през следващите три месеца.

Според макроикономическите прогнози на експертите от Евросистемата, изложени в Икономически бюлетин бр. 4/2024 на Европейската централна банка, средногодишният растеж на реалния БВП се очаква да бъде 0,9% през 2024 г. и да се ускори до 1,4% през 2025 г. и до 1,6% през 2026 г. В сравнение с прогнозите от март 2024 г. перспективите за растежа на БВП са ревизирани нагоре за 2024 г. поради изненадващите положителни данни в началото на годината и по-добрата постъпваща информация. Прогнозата за растежа на БВП е ревизирана незначително надолу за 2025 г. и остава непроменена за 2026 г.

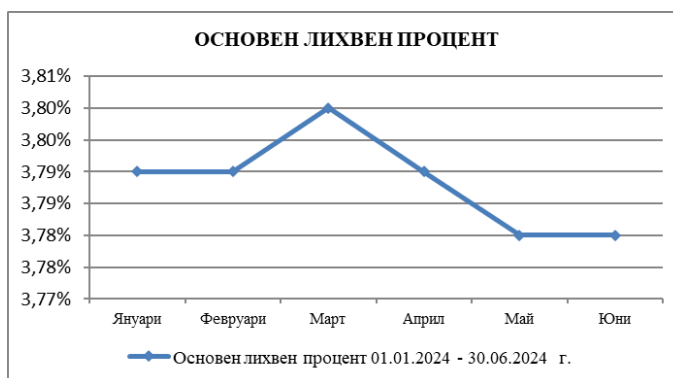
Националните фискални и структурни политики трябва да бъдат насочени към повишаване на производителността и конкурентоспособността на икономиката, което би подкрепило повишаване на потенциалния растеж и намаляване на ценовия натиск в средносрочен план. Ефективното, бързо и цялостно изпълнение на програмата „ЕС от ново поколение“, напредъкът към съюз на капиталовите пазари и доизграждането на банковия съюз, както и укрепването на единния пазар биха спомогнали за насърчаване на иновациите и за увеличаване на инвестициите в екологичния и цифровия преход. Пълното и незабавно прилагане на преработената рамка за икономическо управление на ЕС ще помогне на правителствата да намалят бюджетния дефицит и съотношението на дълга на устойчива основа.

ЛИХВЕН РИСК

Лихвеният риск е свързан с възможни, евентуални, негативни промени в лихвените нива, установени от финансовите институции на Република България.

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

На своето заседание на 6 юни 2024 г. Управителният съвет на Европейската Централна Банка реши да намали трите основни лихвени процента на ЕЦБ с по 25 базисни точки. Въз основа на актуализирана оценка на перспективата за инфлацията, динамиката на основната инфлация и силата на трансмисионния механизъм на паричната политика беше целесъобразно да бъде отслабена нейната рестриктивност след девет месеца на непроменени лихвени проценти. От заседанието на Управителния съвет през септември 2023 г. насам инфлацията е спаднала с повече от 2,5 процентни пункта, а перспективата за нея се е подобрила осезаемо. Основната инфлация също е намаляла, потвърждавайки признаците за отслабване на ценовия натиск, а инфлационните очаквания отбелязват спад във всички времеви хоризонти. Паричната политика поддържа рестриктивни условия за финансиране. Потискането на търсенето и стабилизирането на инфлационните очаквания допринесоха значително за връщането на инфлацията към по-ниско ниво. Макроикономическите прогнози за еврозоната на експертите на ЕЦБ от юни 2024 г. предвиждат инфлацията още да се забавя вследствие на продължаващото отслабване на верижния натиск и на въздействието от затягането на паричната политика, макар и с по-умерен темп от наблюдаваното през 2023 г. Като цяло средногодишната инфлация, измерена чрез ХИПЦ, се очаква да намалее от 5,4% през 2023 г. до 2,3% през 2024 г., 2,0% през 2025 г. и 1,9% през 2026 г.



*Източник: БНБ

ИНФЛАЦИОНЕН РИСК

Инфлационният риск представлява всеобщо повишаване на цените, при което парите се обезценяват и съществува вероятност от понасяне на загуба от домакинствата и фирмите.

По данни на НСИ, през януари 2024 г. месечната инфлация е 0.5%, а годишната инфлация за януари 2024 г. спрямо януари 2023 г. е 3.8%. Средногодишната инфлация за периода февруари 2023 - януари 2024 г. спрямо периода февруари 2022 - януари 2023 г. е 8.4%.

По данни на НСИ, през януари 2024 г. месечната инфлация е 0.2%, а годишната инфлация за януари 2024 г. спрямо януари 2023 г. е 4.0%. Средногодишната инфлация за периода февруари 2023 - януари 2024 г. спрямо периода февруари 2022 - януари 2023 г. е 7.8%.

През февруари 2024 г. месечната инфлация е 0.3%, а годишната инфлация за февруари 2024 г. спрямо февруари 2023 г. е 3.3%¹. Инфлацията от началото на годината (февруари 2024 г. спрямо декември 2023 г.) е 0.8%, а средногодишната инфлация за периода март 2023 - февруари 2024 г. спрямо периода март 2022 - февруари 2023 г. е 7.4%.

През февруари 2024 г. месечната инфлация е 0.3%, а годишната инфлация за февруари 2024 г. спрямо февруари 2023 г. е 3.5%¹. Инфлацията от началото на годината (февруари 2024 г. спрямо декември 2023 г.) е 0.4%, а средногодишната инфлация за периода март 2023 - февруари 2024 г. спрямо периода март 2022 - февруари 2023 г. е 6.9%.

През март 2024 г. месечната инфлация е 0.2%, а годишната инфлация за март 2024 г. спрямо март 2023 г. е 3.0%. Инфлацията от началото на годината (март 2024 г. спрямо декември 2023 г.) е 1.0%, а средногодишната инфлация за периода април 2023 - март 2024 г. спрямо периода април 2022 - март 2023 г. е 6.5%.

През март 2024 г. месечната инфлация е 0.2%, а годишната инфлация за март 2024 г. спрямо март 2023 г. е 3.1%. Инфлацията от началото на годината (март 2024 г. спрямо декември 2023 г.) е 0.7%, а средногодишната инфлация за периода април 2023 - март 2024 г. спрямо периода април 2022 - март 2023 г. е 6.2%.

През април 2024 г. месечната инфлация е -0.3%, а годишната инфлация за април 2024 г. спрямо април 2023 г. е 2.4%. Инфлацията от началото на годината (април 2024 г. спрямо декември 2023 г.) е 0.7%, а средногодишната инфлация за периода май 2023 - април 2024 г.

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

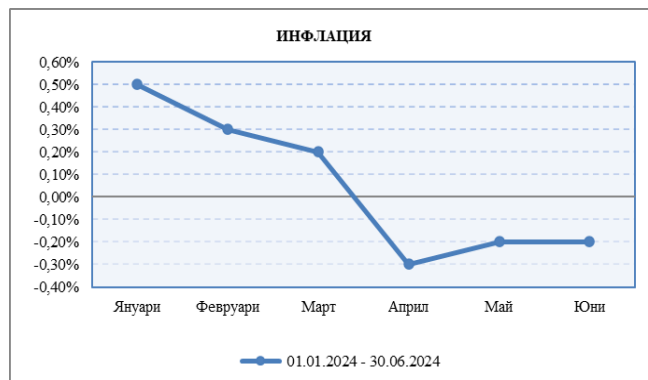
спрямо периода май 2022 - април 2023 г. е 5.7%.
През април 2024 г. месечната инфлация е -0.1%, а годишната инфлация за април 2024 г. спрямо април 2023 г. е 2.5%. Инфлацията от началото на годината (април 2024 г. спрямо декември 2023 г.) е 0.6%, а средногодишната инфлация за периода май 2023 - април 2024 г. спрямо периода май 2022 - април 2023 г. е 5.5%.

През май 2024 г. месечната инфлация е -0.2%, а годишната инфлация за май 2024 г. спрямо май 2023 г. е 2.3%. Инфлацията от началото на годината (май 2024 г. спрямо декември 2023 г.) е 0.4%, а средногодишната инфлация за периода юни 2023 - май 2024 г. Спрямо периода юни 2022 - май 2023 г. е 5.1%.

През май 2024 г. месечната инфлация е 0.0%, а годишната инфлация за май 2024 г. спрямо май 2023 г. е 2.7%. Инфлацията от началото на годината (май 2024 г. спрямо декември 2023 г.) е 0.6%, а средногодишната инфлация за периода юни 2023 - май 2024 г. спрямо периода юни 2022 - май 2023 г. е 5.1%.

През юни 2024 г. месечната инфлация е -0.2%, а годишната инфлация за юни 2024 г. спрямо юни 2023 г. е 2.5%. Инфлацията от началото на годината (юни 2024 г. спрямо декември 2023 г.) е 0.2%, а средногодишната инфлация за периода юли 2023 - юни 2024 г. спрямо периода юли 2022 - юни 2023 г. е 4.6%.

През юни 2024 г. месечната инфлация е 0.2%, а годишната инфлация за юни 2024 г. спрямо юни 2023 г. е 2.8%. Инфлацията от началото на годината (юни 2024 г. спрямо декември 2023 г.) е 0.7%, а средногодишната инфлация за периода юли 2023 - юни 2024 г. спрямо периода юли 2022 - юни 2023 г. е 4.7%.



*Източник:НСИ

ВАЛУТЕН РИСК

Експозицията към валутния риск представлява зависимостта и ефектите от изменението на валутните курсове. Систематичният валутен риск е вероятността от евентуална промяна на валутния режим на страната (валутен борд), което би довело или до обезценяване на лева или до поскъпване на лева спрямо чуждестранните валути.

Валутният риск ще има влиянието върху компании, имащи пазарни дялове, плащанията на които се извършват във валута, различна от лева и еврото. Българският лев е фиксиран към еврото в съотношение EUR 1 = BGN 1.95583, а Българската народна банка е длъжна да поддържа ниво на българските левове в обръщение, равно на валутните резерви на банката, рискът от обезценяване на лева спрямо европейската валута е минимален и се състои във евентуално предсрочно премахване на валутния борд в страната. Очакванията са валутният борд да бъде отменен при приемането на еврото в България за официална платежна единица.

На свое заседание на 30.06.2021 г. Координационният съвет за подготовка на Република България за членство в еврозоната прие проект на Национален план за въвеждане на еврото в Република България. Ангажиментът на България за приемане на единната европейска валута е препотвърден в Договора за присъединяването на Република България и Румъния към Европейския съюз, след като първоначално е заявен при започване на преговорите на страната ни за членство в ЕС. Подготовката за присъединяването на България към еврозоната е при целева дата 1 януари 2025 година. Промените се правят в постановление на Министерския съвет за създаване на координационен съвет за подготовката ни за членство в еврозоната, представен за обществено обсъждане. Страната ни изпусна предишната целева дата за въвеждането на еврото у нас - 1 януари 2024 година, след като служебното правителство не подаде доклад за изпълнението на критериите за членство в еврозоната през февруари.

Въвеждането на еврото е планирано без преходен период, като датата на приемане на еврото

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

ще съвпада с въвеждането му като официална разплащателна единица. Превалутирането ще се извършва чрез прилагането на неотменимо фиксирания валутен курс между еврото и лева. А след въвеждане на еврото в рамките на месец левът и еврото ще бъдат едновременно законно платежно средство. Националният план за въвеждане на еврото в България е стратегическият документ, въз основа на който ще се реализира оперативната работа за замяна на лева с еврото. Документът е подготвен и приет в срока – 30 юни 2021 г., поставен в Постановление № 103 на МС от 25 март 2021 г. за изменение и допълнение на Постановление № 168 на Министерския съвет от 2015 г. за създаване на Координационен съвет за подготовка на Република България за членство в еврозоната (ДВ, бр. 52 от 2015 г.). На 11.11.2022 г. беше приета от Координационния съвет за подготовка на Република България за членство в еврозоната Комуникационната стратегия за информация и публичност на присъединяването на България към еврозоната. Приемането на Комуникационната стратегия е важна стъпка по пътя на присъединяване на страната ни към еврозоната и кореспондира с приетото на 27.10.2022 г. решение на Народното събрание, с което се задължава Министерският съвет, в координация с Българската народна банка, да ускори консултациите и преговорите с европейските институции и да ускорят техническата подготовка за въвеждане на еврото. Тя се основава на приетия от Министерския съвет Национален план за въвеждане на еврото в Република България и описва принципите и задачите на цялостна информационна и комуникационна кампания; отговорните институции, които ще изпълняват отделните дейности в рамките на цялостната кампания; етапите за изпълнение на дейностите; целевите групи; каналите за разпространение на информацията и др.

Министерски съвет на Република България с Решение № 797 от 13 ноември 2023 г. прие актуализиран Национален план за въвеждане на еврото в България. Актуализацията се прави с оглед прецизиране на текстовете на Плана във връзка с промяната на индикативната дата за въвеждане на еврото на 1 януари 2025 г., както и отразяване на постигнатия досега напредък по техническата подготовка за въвеждане на еврото и привеждане в съответствие на оставащите подготвителни дейности към новата индикативна дата.

Като приложение към Плана се включват „Методически указания към административните органи за адаптиране на информационните системи за работа с евро“, чрез които се цели гарантирането на точното и еднакво прилагане на изискванията за въвеждане на еврото от административните органи при привеждането на информационните им системи към работа с евро. Националният план за въвеждане на еврото в Република България предвижда провеждането на мащабна комуникационна и информационна кампания, която ще запознае гражданите с всички практически аспекти на въвеждането на еврото като официално разплащателно средство чрез предоставянето на точна, достъпна и навременна информация.

Новата политическа криза, вследствие на невъзможността в новия състав на парламента да се постигне договореност за подкрепа на ново редовно правителство, отново отдалечава възможната дата за приемане на еврото като национална валута. Целената дата – 01.01.2025 г. е невъзможна за постигане без стабилно правителство и парламентарно мнозинство гарантиращо изпълнение на задълженията по приемане в еврозоната.

На 27.04.2024 г. по данни на Министерството на финансите Международната рейтингова агенция „Фич Рейтингс“ (Fitch Ratings) потвърди дългосрочния кредитен рейтинг на България в чуждестранна и местна валута ‘BBB’ с положителна перспектива. В същото време агенцията предупреждава, че липсата на напредък в присъединяването към еврозоната поради политическа нестабилност, ще е фактор, който може да доведе до негативно развитие за кредитния рейтинг на страната. Другите рискове са свързани с евентуално неизпълнение на критериите за конвергенция с еврозоната, по-слаби перспективи за икономически растеж, в резултат на неблагоприятни политически развития, които утежняват изпълнението на реформите. Кредитният рейтинг оценява кредитоспособността на държавата, а конкретната му стойност изчисляват въз основа на множество фактори, включително икономически растеж, размер на държавния дълг, политическа нестабилност и други. Влошаването на кредитния рейтинг оказва пряко влияние върху разходите по държавния дълг.“

“Въпреки забавяне на процеса по приемане на еврото след януари 2025 г. и подновената политическа несигурност, Fitch Ratings отчита, че има широка политическа ангажираност на местно и на ниво ЕС за приемане на еврото. Всички законодателни мерки, които отразяват ангажиментите след влизането във Валутно-курсския механизъм II, са приети“, коментира рейтинговата агенция.

Според “Фич“ България може да изпълни критериите за инфлацията, който е последната пречка за влизане в еврозоната, най-рано през четвъртото тримесечие на 2024 г.

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

	<p>“Въпреки това липсата на стабилно правителство и потенциално дългите преговори за съставяне на коалиция биха могли да забавят влизането в еврозоната след 2025 г. Приемането на еврото е фактор, който подкрепя рейтинга на България“, коментира “Фич“</p> <p>Агенцията очаква растежът на българската икономика да се ускори до 2.4% през 2024 г. и до 3,1% през 2025 година. Очакванията са средногодишната инфлация да бъде 3.3% през 2024 г. и 2.9% през 2025 г.</p> <p>По данни на БНБ от 28.06.2024 г. brutният външен дълг в края на април 2024 г. възлиза на 43 140.4 млн. евро (42.6% от БВП2), което е с 891.6 млн. евро (2%) по-малко в сравнение с края на април 2023 г. (44 032 млн. евро, 46.9% от БВП). В края на април 2024 г. <i>краткосрочните задължения</i> са 7283 млн. евро (16.9% от brutния дълг, 7.2% от БВП) и се понижават с 441 млн. евро (5.7%) спрямо април 2023 г. (7723.9 млн. евро, 17.5% от дълга, 8.2% от БВП). <i>Дългосрочните задължения</i> възлизат на 35 857.5 млн. евро (83.1% от brutния дълг, 35.4% от БВП), като намаляват с 450.6 млн. евро (1.2%) спрямо края на април 2023 г. (36 308.1 млн. евро, 82.5% от дълга, 38.6% от БВП).</p>
<p>ДАНЪЧЕН РИСК</p>	<p>От определящо значение за финансовия резултат на компаниите е запазването на текущия данъчен режим. Няма гаранция, че данъчното законодателство, което е от пряко значение за дейността на Дружеството, няма да бъде изменено в посока, която да доведе до значителни непредвидени разходи и съответно да се отрази неблагоприятно на неговата печалба. Системата на данъчно облагане в България все още се развива, в резултат на което може да възникне противоречива данъчна практика.</p>
<p>РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ВОЕННИТЕ КОНФЛИКТИ В БЛИЗКИЯ ИЗТОК И УКРАИНА</p>	<p>Избухването на военния конфликт в Близкия изток, в допълнение към тлеещия конфликт Русия-Украйна притежава потенциал да нанесе нов удар на икономическото доверие и то в момент, когато нарастваха надеждите за овладяване на ръста на цените, предизвикан от нахлуването на Русия в Украйна през 2022 г. Избухналият конфликт, придружен от стотици убити, когато бойци от движението Хамас нахлуха от техния анклав, а Израел отговори със сила, добави и възможността за по-широк блискоизточен конфликт към усещането за глобална нестабилност, предизвикано от военните действия в Украйна, започнали преди повече от 20 месеца. В зависимост от продължителността на конфликта и от това колко интензивен се очертава да стане, ще се прецени дали има потенциал да се разпространи и в други части на региона. Към настоящия момент не е възможно да се очертае мащабът на последиците и проявленията на конфликта върху цената на петрола и цените на акциите. Независимо, че все повече политици говорят за необходимостта от мирни преговори между воюващите страни, към датата на съставяне на отчета не се наблюдава сериозна инициатива приемлива и за двете страни в конфликта за начало на мирни преговори.</p> <p>Бушуващият конфликт в ивицата Газа има потенциала да добави непредсказуем набор от негативни рискове към глобалната икономика, която вече се забавя. Конфликтът крие риск от по-високи цени на петрола и рискове за инфлацията, включително да повлияе на перспективите за растеж на световната икономика. Увеличенията на цените на петрола и газа, предизвикани от военните конфликти не само намаляват покупателната способност на населението и компаниите, но също така повишават разходите за производство на храни. Засилващият се международен натиск върху страните в конфликта все още не е довел до желаното прекратяване на боевете и начало на преговори за намиране на мирно решение на конфликта.</p> <p>В допълнение на сериозните военни конфликти, нациите вече се борят с необичайно високи нива на дълг, слаби частни инвестиции и най-бавното възстановяване на търговията от пет десетилетия, което намалява възможностите за скорошно излизане от кризата. По-високите лихвени проценти са резултат от усилията на централната банка да укроти инфлацията, което направи по-трудно за правителствата и частните компании да получат достъп до кредити и да предотвратят неизпълнението на задълженията.</p> <p>Към икономически проблеми, които са подхранвани от задълбочаващите се геополитически конфликти, се добавя и напрежението между Съединените щати и Китай относно трансфера на технологии и сигурността, което усложнява усилията за съвместна работа по други проблеми като изменението на климата, облекчаване на дългове или предотвратяване на регионални конфликти.</p> <p>Атаката на САЩ и Великобритания, предприети в началото на 2024 г. срещу цели на йеменските бунтовници – хути, рискува да разшири значително конфликта в Газа. Атаките бяха първият голям акт на отмъщение, откакто хутите започнаха да атакуват търговски кораби в Червено море – през което минава около 15% от световния морски трафик. Силите на САЩ и Великобритания атакуваха системи за противовъздушно наблюдение, радары и арсенали от дронове, крилати и балистични ракети в различни части на Йемен под контрола на бунтовниците хути. В същото време, производители на автомобили Tesla и Volvo вече</p>

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

	<p>обявиха временно спиране на част от производството си в Европа, поради недостиг на компоненти, произтичащ от промените в морския трафик през Червено море. Атаките, предприети от САЩ и Великобритания, не само увеличава обхвата на конфликта към други участници и географски пространства, но отваря пропастта между Съединените щати и почти целия арабски свят. Геополитическото напрежение, съчетано с избухването на активни военни действия в множество региони допринася за нестабилен глобален ред, характеризиращ се в подкопаване на доверието и несигурност. Последните събития, съчетано с продължаващото и задълбочаващото се въздействие на екстремни метеорологични условия увеличават натиска върху разходите за живот и засилват икономическата несигурност в голяма част от света. Към тези рискове следва да се добавят и рисковете, свързани с дезинформация на обществата, които се проявяват все по-отчетливо в общества, които са политически и икономически отслабени през последните години. Тези рискове ще станат все по-трудни за преодоляване, тъй като глобалното сътрудничество ерозира. Същевременно последиците от един все по-фрагментиран свят влияят на способността за управление на настъпващите глобални рискове именно поради липса на консенсус и сътрудничество.</p>
РИСК ОТ ПОКАЧВАНЕ НА ЦЕНИТЕ НА ЕЛЕКТРОЕНЕРГИЯТА	<p>Въглищните централи от комплекс „Марица изток и „Бобов дол“ произвеждат над 47 процента от електроенергията в България. От 01.07.2024 г. отпада ангажиментът на ТЕЦ „Марица изток 2“ към НЕК за производство на електроенергия, като предвид високата цена на емисиите и обстоятелството, че централата следва да излезе на свободния пазара изцяло, допринася за това тя да спре работа. Към датата на настоящия доклад липсва цялостен анализ по какъв начин това обстоятелство ще повлияе на цената на електроенергията за икономическите субекти, като са налице данни, че цената на битовите потребители е възможно да се повишат с около 20 на сто. Сътресенията на вътрешния пазар за производство на електрическа енергия предизвикани от възможното спиране на работа на въглищните централи се комбинират със сътресенията на международния пазар. Покачването на цените на тока и енергоносителите, което се засили особено отчетливо след инвазията на Русия в Украйна, оказаха натиск върху европейските потребители. През 2024 г. към общата нестабилност в световен мащаб се добавя особено отчетливо и въоръжения конфликт в Газа с което се застрашиха доставките на енергоносители. Разрастването на войната в Газа и включването в нея на хутите от Йемен и последвалите бомбардировки от САЩ и Великобритания, доведе до сериозни рискове за корабоплаването в Червено море, а оттам и за избягване на този маршрут от доставчиците на петрол. Посочените военни конфликти водят до сериозна несигурност при доставките на нефт и газ, а оттам се отразяват на тяхната цена, съответно на цената на електрическата енергия. В случай че Червено море бъде затворено за корабоплаване, дори и за непродължителен период от време, то това ще предизвика нов скок на цените на енергоносителите.</p>

НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

Несистемните рискове представляват рискови фактори, специфични конкретно за Дружеството и отрасъла, в който оперира. Тези рискове могат да се разделят в две основни категории: рискови фактори, специфични за Дружеството и рискови фактори, специфични за сектора, в който оперира то.

РИСКОВИ ФАКТОРИ, СПЕЦИФИЧНИ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

Тези рискови фактори произтичат от дейността на Дружеството и неговия бизнес модел и са описани в следващите подточки:

Оперативен риск

Управлението на оперативния риск в „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ третира рисковете, свързани със спецификата на собствеността и с общите бизнес рискове. Това включва риск от незаети площи, кредитоспособност на наемателите и риск от спад на наемните нива. Рисковете, свързани с персонала, като загуба на ноу-хау и компетентности са минимизирани чрез избора на третото лице, което обслужва дейността на дружеството и което притежава дългогодишен опит и експертиза в сферата на бизнес имотите, брокерската дейност, проектирането на строителството, както и в управлението на имоти. Извършваните текущи

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

анализи, като например прогнози за наемите, анализ на свободните площи и контрол на условията на договорите за наем и клаузи за прекратяване на договорите имат за цел да помогнат за идентифицирането на потенциални опасности и рискове.

Рискове, свързани с пазарната среда

За Дружеството, рисковете свързани с пазарната среда, произтичат от макроикономическото развитие и въздействието му върху пазара на недвижими имоти. Евентуален спад на българската икономика може да доведе до намаляване на служители, респективно до по-слабо търсене на офис площи. За Дружеството това би довело до по-висок риск от свободни площи, съответно до по-нисък доход от наем. Допълнителни фактори, които биха могли да окажат неблагоприятно въздействие върху развитието на българската икономика са забавянето на растежа на европейската икономика, както и засилващата се политическа нестабилност в страната.

Рискове, свързани с поддръжката на притежавания от Дружеството имот

За да планира разходите, необходими за поддръжката на притежавания имот, Дружеството чрез третото си лице извършва тещуца проверка за състоянието на имота. Неоткрити дефекти, неотложен ремонт в резултат на външни повреди, нови законови изисквания по отношение на състоянието на сградата, както и неправилна оценка на изискванията за поддръжка, могат да доведат до по-високи от планираните разходи за поддръжка.

Риск от освобождаване на наети площи

В случай на предсрочно прекратяване на договори за наем и освобождаване на наети офис площи съществува риск от това, наетата площ да не бъде отдадена отново, както е планирано, което ще доведе до по-ниски от очакваните приходи. Планирането на приходи от наеми се основава на предположението, че офис площите могат да бъдат отдадени отново под наем в рамките на определен срок след края на договора за наем.

Риск, свързани с неизпълнение на плащанията по договори за наем

Този риск е свързан с потенциално неплащане от един или повече наематели. Той може да се реализира, в резултат на икономически спад или да се прояви при неблагоприятна обстановка за определен бизнес сегмент. Тъй като основните наематели на офис площи са високорейтингови компании, към датата на съставяне на настоящия документ, рискът от неизпълнение на плащания по договори за наем е нисък.

Риск от избор на неподходяща пазарна стратегия

Бъдещите печалби и икономическата дейност на Дружеството зависят от стратегията, избрана от висшия мениджърски екип на компанията. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до значителни загуби. Мениджърският екип се стреми да управлява риска от стратегически грешки чрез непрекъснат мониторинг на различните етапи при изпълнение на инвестиционната стратегия и резултатите от нея. Това е от изключителна важност, за да може да се реагира своевременно, ако е необходима промяна на определен етап в плана за стратегическо развитие. Ненавременните или неуместни промени в стратегията, също могат да окажат съществен негативен ефект върху дейността на компанията, оперативните резултати и финансовото му състояние. Редовното изготвяне на качествени пазарни проучвания ще помогнат за вземане на адекватни и обосновани решения от страна на мениджмънта, така че рискът от ненавременни и неподходящи решения да бъде сведен до минимум.

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

Кредитен риск

Предвид обстоятелството, че Дружеството ползва банков заем, използван за погасяване на задълженията по облигационната емисия, същото остава изложено на кредитен риск. Този риск възниква, когато съществува вероятност Дружеството -кредитополучател да не изпълнява съзнателно или да е в невъзможност да изпълни поетия от него ангажимент по сключения договор за заем или когато клиентите на Дружеството не са в състояние да изплатят изцяло или в обичайно предвидимите срокове дължимите от тях суми за наем

С оглед смекчаване проявлението на този риск, Дружеството чрез тримата си директори редовно следи за неизпълнение на задълженията на клиентите си и на други контрагенти към него, установени индивидуално или на групи и използва тази информация за контрол на кредитния риск.

Лихвен риск

Лихвеният риск представлява рискът стойността на лихвоносните заеми на Дружеството да варира вследствие на промени на пазарните лихвени проценти. Някои от лихвените заеми, по които Дружеството е страна са с фиксиран лихвен процент, други с плаващ лихвен процент. Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Дружеството е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по банковите си заеми.

Валутен риск

Валутния риск възниква за дружества, които оперират в различни страни и/или извършват сделки в различни валути. Той произтича от волатилността на обменните курсове за различните валути, което поражда риск от евентуални загуби при превалутиране в националната (отчетната) валута, което се извършва за целите на съставянето на финансовите отчети на компаниите и представянето на тяхното финансово състояние, както и за данъчни цели.

Предвид наличието на фиксирания курс, както и с оглед профила на Дружеството, а именно инвестиране в бизнес имоти, генериращи доход от наем – наличието на всякакъв валутен риск е сведено до нула поради факта, че всички договори за наем (в сегментите офис, търговски и индустриални площи) са деноминирани в евро. Допустими са плащания на договорените наеми в еквивалентно левово изражение.

Ликвиден риск

Неспособността на дружеството да покрива насрещните си задължения съгласно техния падеж е израз на ликвиден риск. Ликвидността зависи главно от наличието в дружеството на парични средства или на съответните им алтернативи. Другият основен фактор, който влияе силно е свързан с привлечения капитал. Той трябва да се поддържа в оптимално равнище, като се контролира както нивото на заемните средства, така и стойностите на задълженията към доставчиците и към клиентите на дружеството.

Управлението на ликвидния риск за дружеството изисква консервативна политика по ликвидността чрез постоянно поддържане на оптимален ликвиден запас парични средства, добра способност за финансиране на фирмената дейност, осигуряване и поддържане на адекватни кредитни ресурси, ежедневен мониторинг на наличните парични средства, предстоящи плащания и падежи.

Инвестирането в недвижими имоти се характеризира с относително ниска ликвидност, породена от голямата трудност при пазарното реализиране на активите на изгодна за Дружеството цена и от дългите срокове по осъществяване на прехвърлянето. Това определя и сравнително бавното реструктуриране на инвестиционния портфейл. За да се гарантира възможността на Дружеството да посреща редовно краткосрочните си задължения, се налага внимателно оценяване на ликвидността.

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

Риск от загуба на ключови служители

Успехът за развитието на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ зависи изцяло от мениджърския екип, който определя стратегията за неговото развитие. Следователно успехът и резултатите на Дружеството в бъдеще зависят изцяло от професионалните умения, знания и компетенции на мениджърския екип и в този смисъл той е ключов за фонда. От тази гледна точка, загубата на мениджърския екип може да бъде пагубна за неговото бъдеще. Дружеството ще прилага мотивираща схема за възнаграждение, за да задържи ключови за него служители. В същото време, този риск е до голяма степен ограничен, поради пълната взаимозаменяемост на всички ключови служители в лицето на мениджърския екип, тъй като никой е от тях не е толкова тясно специализиран, че липсата му да породя загуби за Дружеството и невъзможност то да извършва своята дейност.

Риск, свързан с третите лица, обслужващи дейността на дружеството

Дружеството е задължено по закон да възложи извършването на строежи и подобрения на трети лица, притежаващи необходимата квалификация и опит в извършването на такива дейности след изрично одобрение от страна на КФН. В тази връзка изпълнението на договорните задължения от страна на третите лица, обслужващи дейността на ДСИЦ ще оказва съществено влияние върху дейността и финансовите му резултати. При подбора на трети лица СД се ръководи от досегашната история, репутация, професионална квалификация и опит на третите лица и ръководния им персонал.

Риск, свързан с несигурността по отношение на осигуряване на необходимото финансиране

Този риск произтича от несигурността по отношение на набавянето на необходимите средства за финансиране на инвестициите на Дружеството. При невъзможност за осигуряването на нужното финансиране всички планирани инвестиции ще трябва да бъдат отложени във времето, докато се осигурят необходимите средства за финансирането им, което от своя страна би забавило развитието и би довело до пропуснати ползи. Фондът може да пропусне реализиране на изгодни сделки, които могат да бъдат осъществени от конкуренти. Това би могло да повлияе върху бъдещите перспективи за развитие на Дружеството, както и на очакваните резултати от неговата дейност. С цел да се минимизира този риск, ще бъде извършвано стриктно планиране на бъдещите инвестиции и нуждата от финансиране, за да бъдат предприемани навременни действия по осигуряването му, така че да не се стига до забавяне на дейността и пропуснати ползи.

Риск, свързан с контрагентите – наематели

Основната част от приходите на Дружеството ще се формира от получаване на наеми срещу отдаване под наем на активите в неговия инвестиционен портфейл. Това в голяма степен поставя резултатите от неговата дейност в пряка зависимост от наемателите и по-точно тяхното финансово състояние и възможността им да изплащат редовно задълженията си спрямо Дружеството. Забавяне на плащанията от страна на наемателите би имало негативен ефект върху възвръщаемостта от инвестициите на Фонда от една страна, а от друга би имало негативно влияние и върху ликвидността на Дружеството, която е ключова предвид факта, че Дружеството планира да финансира голяма част от своята инвестиционна стратегия със заемни средства. С цел да минимизира този риск, дружеството ще диверсифицира своя инвестиционен портфейл като инвестира в различни класове недвижими имоти на различни локации и ще търси да привлече по-голям брой наематели, така че неизпълнението на задълженията на даден наемател да не бъде пагубно за общото представяне на Фонда. Самото финансово състояние на кандидат - наемателите също ще бъде обект на преглед и оценка преди да бъдат предприети стъпки към сключване на сделка като част от условията на съответните договори за наем са

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

предоставяне на банкови гаранции или депозит. Тези средства служат като обезпечение при неизпълнение на задълженията от страна на наемателите и осигуряват буфер при необходимост от намиране на заместващи наематели.

Риск, свързан с наличието на свободни площи

Този риск произтича от възможността част от имотите в портфейла на Фонда да останат без наематели за определен период от време, което би се отразило негативно върху представянето на Фонда и резултатите от неговата дейност. С цел да минимизира този риск, Дружеството ще придобива бизнес имоти (офис, търговски и индустриални площи), които към момента на сделката за придобиване вече генерират приходи от наем, тоест те вече са отдадени под наем или такива, при които предишните собственици остават наематели в придобития имот. Освен това, Дружеството ще придобива само първокласни имоти, които превъзхождат като характеристики конкурентни имоти и по този начин също се намалява риска от наличие на свободни площи, тъй като отличните характеристики на имотите ги правят изключително атрактивни за наемане.

Риск от необходимост от преустройство на имотите в портфейла

Този риск би могъл да възникне при прекратяване на договор за наем на даден имот, когато даден наемател по една или друга причина реши да напусне имота който обитава. Необходимостта от намиране на нов наемател би могла да породи нужда от преустройство на свободния имот, така че той да отговаря на изискванията и нуждите на новия наемател. Това би довело до генериране на допълнителни разходи за Фонда под формата на директни разходи, свързани с преустройствените дейности, така и индиректно при загуба на приходи от наем за времето, в което имотът е необитаем. От друга страна, преустройството на имотите е свързано с нуждите на съответните наематели и е част от търговските преговори с нови наематели. Разходите за преустройство могат да бъдат изтъргувани срещу по-дълъг срок на новите договори за наем или по-висока наемна цена.

Риск от форсмажорни обстоятелства и непокрити загуби

Дружеството ще застрахова притежаваните от него недвижими имоти в съответствие с обичайната благоразумна практика в страната. Съществуват обаче рискове, които не се покриват от застрахователните компании или чието застраховане по действителна стойност на имуществото не е икономически оправдано поради високите премии, които ще следва да се заплатят (например риск от терористичен акт). Ако произтекат вреди от застрахователно събитие над застрахователното покритие, Дружеството ще претърпи загуби, които могат да бъдат до размера на инвестирания в съответния недвижим имот капитал, като Дружеството ще продължи да бъде задължено по евентуално изтеглените заеми за придобиване и въвеждане в експлоатация на имота. Поради непредвидимото естество на този риск, той не може да бъде предвиден и управляван ефективно.

Риск от недостатъчен оборотен капитал за изплащане на дивиденди

Дружествата със специална инвестиционна цел са задължени да разпределят минимум 90% от печалбата за годината под формата на дивидент по смисъла на чл. 29 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация. Следователно мениджмънтът трябва стриктно да планира и управлява входящите и изходящите парични потоци, така че Дружеството да разполага с достатъчно парични средства, за да може да изплати дължимия дивидент. Един от факторите, които биха могли да предизвикат проблеми с ликвидността е използването на дългово финансиране, което натоварва допълнително компанията с фиксирани плащания, свързани с обслужването на този дълг. Друг фактор, който влияе на ликвидността са вземанията на Дружеството от клиенти и това колко успешно ще успява да ги събира. За тази цел, дружеството ще прилага стриктна и консервативна политика

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

при управление на вземанията. Управлението на имотите включва и активно управление на отношенията с наемателите на притежавани от Дружеството имоти и при нужда вземанията от наемателите ще бъдат компенсирани посредством наличните гаранции за добро изпълнение (банкови гаранции, депозити или други, които са предвидени като възможности в договорните отношения), както и своевременна замяна на наематели, които бавят наемни плащания.

Рискове, свързани със сключване на сделки със свързани лица, условията на които се различават от пазарните

Този риск се изразява в сключването на сделки със свързани лица, които се сключват при условия, различни от пазарните, което може да доведе до загуби и други щети за Дружеството, респективно неговите акционери. Ръководството на дружеството ще спазва законите и най-добрите практики за разкриване и избягване на конфликт на интереси, а при възникване на такъв – да го разкрият своевременно по начин, достъпен за инвеститорите. Ако бъде разкрит потенциален конфликт на интереси от страна на някой от членовете на Съвета на директорите на Дружеството, същият е длъжен да се оттегли от дискусиите и вземането на решение относно дадения казус.

Предвид публичния статут на дружеството, членовете на Съвета на директорите са длъжни при управлението си да съблюдават изискванията на чл. 116б, ал. 1, т. 2, б. "б" от ЗППЦК, като избягват пряк или косвен конфликт на интереси между своя интерес и интереса на дружеството, а ако такъв конфликт възникне своевременно и пълно да го разкрият писмено пред СД, като не участват, както и не оказват влияние върху останалите членове на съвета при вземането на решения в тези случаи.

Като публично дружество, Дружеството следва да спазва законовите изисквания за сделки със свързани лица и да получи овластяване от общото събрание на акционерите на дружеството за осъществяване на сделки, попадащи в обхвата на чл. 114 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. При вземането на решение по сделки със свързани лица, заинтересованите лица не могат да упражняват правото си на глас.

СПЕЦИФИЧНИ РИСКОВИ ФАКТОРИ ЗА ОТРАСЪЛА, В КОЙТО ДРУЖЕСТВОТО ОПЕРИРА

Риск от силна конкуренция

Наличието на конкуренция не се очаква да застраши намирането на подходящи имоти за придобиване, както и наематели за придобитите сгради, тъй като Дружеството ще разчита на ЕМ БИ ЕЛ ЕООД, в качеството му на трето лице и водеща консултантска и посредническа компания, да подсигурава възможности за инвестиции, които имат висок потенциал за реализиране на доходност за акционерите на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ.

Риск, свързан с намаляването на размера на наемите

Основната част от приходите на Дружеството са от наеми на недвижими имоти, които са зависими от равнището на наемите в подсекторите на пазара на недвижими имоти. Следователно, намаление на наемните равнища би се отразило негативно на приходите на Дружеството, респективно на неговата печалба. При равни други условия, това би оказало негативно влияние върху размера на паричния дивидент, изплащан от дружеството. Дружеството се стреми да намали риска от потенциално намаление на наемните равнища на притежаваните от него имоти чрез сключването на дългосрочни договори за наем и диверсификация на инвестициите в различни подсектори на пазара.

Риск, свързан с инвестициите в недвижими имоти

Недвижимите имоти се категоризират като по-неликвидни активи, за които е характерно, че сделките с тях се осъществяват по-трудно, отнемат повече време и са съпътствани от транзакционни разходи. Следователно основният риск за всички участници на

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

този пазар, включително за Дружеството, е свързан с вероятността от реализиране на загуби, в случай на необходимост от бърза продажба на активи. Освен това, поради слабата ликвидност на този клас активи, Дружеството ще разполага с ограничени възможности за промяна в портфейла си от недвижими имоти и по-трудно ще може да го реструктурира при нужда вследствие на възникнали промени в икономическите, правните, политическите и други условия. Това от своя страна поражда риск от реализиране на загуби като няма гаранция, че Дружеството ще успее своевременно да продаде недвижими имоти или че продажната им цена ще надвишава цената на тяхното придобиване.

Мениджмънтът на фонда управлява активно този риск чрез внимателен предварителен подбор на имотите, които придобива, насочвайки се единствено към такива, към които има постоянно висок интерес поради първокласни локации, атрактивни наематели и висококачествено строителство. По този начин, Дружеството се стреми да минимизира риска от загуби при нужда от бърза продажба.

Риск, свързан с повишаване на застрахователните премии

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ застрахова притежаваните от него имоти. Увеличаване на застрахователните премии за недвижими имоти при равни други условия ще се отрази негативно на финансовия резултат на Дружеството. Поради относително ниския размер на тези разходи, равнището на застрахователните премии ще има минимален ефект върху общата доходност на Дружеството. С цел контролиране на разходите за застрахователни премии, мениджмънтът ще търси оптимални оферти по отношение на застрахователно покритие и размер на застрахователна премия, като за целта е възможно да ползва услугите на застрахователни брокери и агенти.

Риск, свързан със забава при придобиване на имоти

Дружеството ще инвестира набрания капитал в недвижими имоти, като е възможно да има значителен времеви период между получаване на паричните средства и инвестирането им в конкретен имот, поради липсата на предлагане в определен период от време на атрактивни имоти или на имоти, които да отговарят на критериите на Дружеството, както и поради правни и фактически усложнения, свързани с прехвърлянето на собствеността върху имотите. За този период свободните парични средства ще бъдат инвестирани в банкови депозити. Съществува вероятност доходът, получен от тези инвестиции да бъде по-нисък от реализирания при инвестирането в имоти, което би намалило общата възвръщаемост от инвестициите на Дружеството. За да минимизира и контролира този риск, Дружеството ще извършва стриктно планиране на паричните потоци като ще търси гъвкавост в заемното финансиране, с цел избягване на държането на по-големи по размер от необходимите парични средства за продължителни периоди от време.

Риск от загуби, непокрити от застраховки

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ застрахова притежаваните от него недвижими имоти в съответствие с обичайната благоразумна практика в страната. Съществуват, обаче, рискове, които не се покриват от застрахователните компании или чието застраховане по действителна стойност на имуществото е икономически неоправдано поради високите премии, които следва да се заплатят (напр. риск от терористичен акт). Ако произтекат вреди от застрахователно събитие над застрахователното покритие, Дружеството ще претърпи загуби, които могат да бъдат до размера на инвестирания в съответния недвижим имот капитал, като Дружеството ще продължи да бъде задължено по евентуално изтеглените заеми за придобиването на имота. Поради непредвидимото естество на риска, същият не може да бъде управляван.

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

Риск от намаляване на пазарните цени на недвижимите имоти

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ инвестира в бизнес имоти в сегментите: офис, търговски и индустриални площи, като дейността ще се изразява в покупка на вече завършени изградени, годни за експлоатация имоти, генериращи доход от дългосрочни договори за наем. Рискът от намаляване на пазарните стойности на недвижимите имоти се изразява в две направления. Едното е свързано с намаляването на доходността от наемите - когато цените на недвижимите имоти се увеличават с по-бързо темпо, отколкото размерът на наемите или когато наемите остават непроменени, тогава доходността от наемите намалява. Другото направление е свързано с намаляване на капиталова печалба или дори реализиране на капиталова загуба в случай на последваща продажба на придобит предварително имот, когато пазарните цени на имотите намаляват. Дружеството ще се фокусира върху бизнес имоти, които да издържат на евентуален пазарен натиск заради местоположението си на ключови за съответния сегмент (офис, търговски или индустриален) локации и които притежават конкурентни предимства, включващи – ефективни и предпочитани от наемателите сгради, както и сключени дългосрочни и непрекъсваеми договори за наем с водещи международни компании, с нужните гаранции за добро изпълнение.

4. Информация за сключени сделки между свързани лица през отчетния период

През отчетния период не са налице сключени големи сделки между свързани лица.

„ЕМ БИ ЕЛ“ ЕООД е трето лице, обслужващо дейността на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, съгласно сключен на 02.02.2018 г. договор.

Във връзка с придобития от страна на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ недвижим имот, съгласно условията по договора с третото лице „ЕМ БИ ЕЛ“ ЕООД към 30.06.2024 г. са начислени следните възнаграждения:

Изплатено възнаграждение в полза на „Ем Би Ел“ ЕООД	30.06.2024	30.06.2023
Комисионно възнаграждение	98	111
Такса управление	87	62
Префактурирана поддръжка на имот	133	98
Консултантски услуги	404	119
Ремонт и подобрения	1,009	210
Предплатена годишна такса	123	
Всичко:	1,854	600

Вознаграждението на ЕМ БИ ЕЛ ЕООД през отчетния период е формирано от такса управление, консултантски услуги, както и комисионно възнаграждение.

Разходите за поддръжка за сметка на Браво Пропърти Фонд АДСИЦ са префактурирани от обслужващото дружество.

Дружеството има задължения към ЕМ БИ ЕЛ към 30.06.2024 г. в размер на 58 хил. лева.

29.07.2024 г.
гр. София

За „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ:

ASEN
STOIMENOV
V LISEV
Date: 2024.07.29
09:07:04 +03'00'
Asen Lisev

/Изпълнителен директор/

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ДЕЙНОСТТА НА
„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, гр. СОФИЯ
към 30.06.2024 г.

1. Информация за промените в счетоводната политика през отчетния период, причините за тяхното извършване и по какъв начин се отразяват на финансовия резултат и собствения капитал на емитента

Няма настъпили промени в счетоводната политика на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ през отчетния период от 01.01.2024 г. до 30.06.2024 г.

2. Информация за настъпили промени в група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството на емитента, ако участва в такава група

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ не е част от група предприятия по смисъла на § 1, т. 2 от ДР на Закона за счетоводството.

3. Информация за резултатите от организационни промени в рамките на емитента, като преобразуване, продажба на дружества от група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството, апортни вноски от дружеството, даване под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, преустановяване на дейност

През отчетния период:

- няма извършени организационни промени в рамките на емитента;
- не е започнало производство по преобразуване на дружеството;
- емитентът не е част от икономическа група/група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството;
- не са извършвани апортни вноски от дружеството;

Дружеството е отдало под наем притежаваната офис сграда в район „Младост“ с административен адрес ул. „Иван Абаджиев“ № 2 с площ от 14 479.50 кв. м. Към 30.06.2024 г. дружеството отчита 92.33% заетост на своя инвестиционен имот, като в тази връзка има сключени дългосрочни договори с 5 наемателя.

През отчетния период не са извършвани инвестиции.

4. Становище на управителния орган относно възможностите за реализация на публикувани прогнози за резултатите от текущата финансова година, като се отчитат резултатите от текущия отчетен период, както и информация за факторите и обстоятелствата, които ще повлияят на постигането на прогнозните резултати най-малко до края на текущата финансова година.

Дружеството няма публикувани прогнози за резултатите от текущата финансова година.

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

5. Данни за лицата, притежаващи пряко и непряко най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание към края на отчетния период, и промените в притежаваните от лицата гласове за периода от началото на финансовата година до края на отчетния период

Акционери на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, притежаващи най-малко 5 на сто от гласовете в ОСА:

Таблица 1

Акционери	Към 30.06.2024		Към 31.12.2023	
	Брой права на глас	% от права на глас	Брой права на глас	% от права на глас
БЛЕК СИЙ ДИВЕЛОПМЕНТ ЕООД	9 107 364	24,82%	9 107 364	24,82%
БРАВО ХОЛД А ЕООД	12 000 000	32,70%	12 000 000	32,70%
АСЕН СТОИМЕНОВ ЛИСЕВ*	70 672	0,19%	70 672	0,19%
УПФ ДОВЕРИЕ АД	2 352 000	6,41%	2 352 000	6,41%
УПФ "СЪГЛАСИЕ"	2 120 000	5,78%	2 120 000	5,78%
ПАВЕЛ ТОМАШ СУДЖАРСКИ-КШОНЖЕК	2 000 000	5,45%	2 000 000	5,45%
HORIZON PLATINUM PORTFOLIO	2 988 631	8,14%	3 016 631	8,22%
Други юридически и физически лица	6 061 333	16,52%	6 033 333	16,44%
ОБЩО:	36 700 000	100,00%	36 700 000	100,00%

*Представената информация е към 30.06.2024 г.

*Чрез „Браво Холд А“ ЕООД, притежаващо пряко 12 000 000 броя права на глас, представляващи 32.70% от капитала на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, изпълнителният директор – г-н Асен Лисев, притежава общо 12 070 672 броя права на глас, представляващи 32.89% от капитала на публичното дружество.

6. Данни за акциите, притежавани от управителните и контролни органи на емитента към края на отчетния период, както и промените, настъпили за периода от началото на финансовата година до края на отчетния период за всяко лице поотделно

Таблица 2

Акционери	Към 30.06.2024		Към 31.12.2023	
	Брой права на глас	% от права на глас	Брой права на глас	% от права на глас
Асен Лисев*	70 672	0,19%	70 672	0,19%
Константин Проданов	252 000	0,69%	252 000	0,69%
Владислав Христов	0	0,00%	0	0,00%

*Чрез „Браво Холд А“ ЕООД, притежаващо пряко 12 000 000 броя права на глас, представляващи 32.70% от капитала на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, изпълнителният директор – г-н Асен Лисев, притежава общо 12 070 672 броя права на глас, представляващи 32.89% от капитала на публичното дружество.

7. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал на емитента; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.

Няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал на емитента.

8. Информация за отпуснатите от емитента или от негово дъщерно дружество или от техни дъщерни дружества заеми, предоставяне на гаранции или поемане на предоставените обезпечения или поетите задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, в това число и на свързани лица с посочване на имена или наименование и ЕИК на лицето, на характера на взаимоотношенията между емитента

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

или неговите дъщерни дружества и лицето заемополучател, размера на неизплатената главница, лихвен процент, дата на сключване на договора, включително допълнителни споразумения, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, специфични условия, различни от посочените в тази разпоредба, както и целта, за която са отпуснати, в случай че са сключени като цели

През отчетния период няма отпуснати от емитента заеми, предоставени гаранции или поети задължения общо към едно лице, в това число и на свързани лица.

29.07.2024 г.
гр. София

За „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ:

ASEN
STOIMENOV
LISEV
Date: 2024.07.29
08:47:35 +03'00'

Асен Лисев

/Изпълнителен директор/

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 ОТ НАРЕДБА № 2 НА КФН

ЗА ПЕРИОДА 01.01.2024 – 30.06.2024 г.

Съветът на директорите на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, гр. София уведомява всички настоящи и бъдещи инвеститори, че настоящата информация е изготвена във връзка с изискванията на чл. 12, ал. 1, т. 1 от Наредба № 2 на КФН за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар и представлява Приложение № 4 от горепосочения нормативен акт. Тя съдържа информация за дейността на дружеството за периода от 01.01.2024 г. до 30.06.2024 г.

В интерес на инвеститорите е да се запознаят с предоставената информация, междинния доклад за дейността на дружеството, междинния финансов отчет за същия период, както и с информацията по чл. 31, ал. 1, т. 1 – 5 от ЗДСИЦДС и чл. 20, ал. 2, т. 1, във връзка с чл. 20, ал. 1, т. 1 от Наредба № 2 на КФН, преди да вземат решение да инвестират в ценните книжа на дружеството.

1. Промяна на лицата, упражняващи контрол върху дружеството.

През отчетния период няма лице, което да притежава контрол по смисъла на § 1, т. 14 от Допълнителните разпоредби от ЗППЦК. В таблицата по-долу са представени всички акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от правата на глас в ОСА на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ.

Акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от гласовете в ОСА на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

Акционери	Към 30.06.2024		Към 31.12.2023	
	Брой права на глас	% от права на глас	Брой права на глас	% от права на глас
БЛЕК СИЙ ДИВЕЛОПМЕНТ ЕООД	9 107 364	24,82%	9 107 364	24,82%
БРАВО ХОЛД А ЕООД	12 000 000	32,70%	12 000 000	32,70%
АСЕН СТОИМЕНОВ ЛИСЕВ	70 672	0,19%	70 672	0,19%
УПФ ДОВЕРИЕ АД	2 352 000	6,41%	2 352 000	6,41%
УПФ "СЪГЛАСИЕ"	2 120 000	5,78%	2 120 000	5,78%
ПАВЕЛ ТОМАШ СУДЖАРСКИ-КШОНЖЕК	2 000 000	5,45%	2 000 000	5,45%
HORIZON PLATINUM PORTFOLIO	2 988 631	8,14%	3 016 631	8,22%
Други юридически и физически лица	6 061 333	16,52%	6 033 333	16,44%
ОБЩО:	36 700 000	100,00%	36 700 000	100,00%

* Представената информация е към 30.06.2024 г.

**Чрез „Браво Холд А“ ЕООД, притежаващо пряко 12 000 000 броя права на глас, представляващи 32.70% от капитала на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, изпълнителният директор – г-н Асен Лисев притежава общо 12 070 672 броя права на глас, представляващи 32.89% от капитала на публичното дружество.

2. Откриване на производство по несъстоятелност за дружеството или за негово дъщерно дружество и всички съществени етапи, свързани с производството до обявяване на дружеството в несъстоятелност

През отчетния период не е откривано производство по несъстоятелност за „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ.

3. Сключване или изпълнение на съществени сделки

На 22.03.2024 г., „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е сключило Договор за банков инвестиционен кредит и договор за банков кредит под условие за поемане на кредитни ангажименти с „Уникредит Булбанк“ АД, със следните параметри:

- Размер на кредита: 13 400 000 евро (тринадесет милиона и четиристотин хиляди евро);
- Срок на издължаване: 4 (четири) години от датата на Договора за инвестиционен кредит;

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

- Лихва: представлява сбор от приложимия променлив лихвен индекс 3-месечен EURIBOR и Надбавка в размер на 1.50% годишно, като във всеки един момент от действието на Договора за инвестиционен кредит, годишният лихвен процент, начисляван върху редовна главница няма да е по-нисък от 4%;

- Лихвен процент, начисляван върху просрочена главница, за срока на просрочието: Формира се като сбор от приложимия към датата на просрочие размер на Годишния лихвен процент за редовен дълг и Надбавка за просрочие от 2%;

- Фиксиран лихвен процент, начисляван върху наличния кредит, при просрочие на лихва или главница и/или лихва, едновременно с лихвата за редовен дълг и лихвата за просрочен дълг (Инвестиционен и Револвиращ лимити): 2%;

- Такси, комисиони и разноски във връзка с ползването, обслужването и погасяването на кредита, включително и разноски свързани с предприети от Кредитора действия за удовлетворяване на вземанията му, или свързани със запазване на и/или изпълнение върху обезпечението, както и всички останали такси, комисиони и разноски така, както са предвидени по вид, размер и начин на начисляване в Договора за кредит и Тарифата на банката, както и при всички останали условия на Договора за кредит и анексите към него.

- Амортизация: 2.00% годишно, с балонно плащане на 92% от главницата на падеж;

- Обезпечение: първа по ред договорна ипотека върху придобитата офис сграда и поземлен имот;

-първи по ред залог, по реда на Закона за особените залози (ЗОЗ) върху всички настоящи и бъдещи вземания на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, произтичащи от всички договори за наем на обекти от ипотекираната офис сграда;

-първи по ред залог, по реда на Закона за особените залози (ЗОЗ) върху всички настоящи и бъдещи, условни и безусловни вземания на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, от трети лица произтичащи от гаранционни депозити/ банкови гаранции/ други гаранционни инструменти, произтичащи от всички договори за наем на обекти от ипотекираната офис сграда;

-първи по ред залог по реда на ЗОЗ и Закона за договорите за финансови обезпечения (ЗДФО) върху собствени парични средства, блокирани по сметка на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ при банката кредитор, в размер на 587 хил. лева, представляващи гаранционен депозит.

Подробна информация относно сключени сделки от „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ през отчетния период е оповестена в т. 4 „Информация за сключени сделки между свързани лица през отчетния период“ от междинния доклад за дейността на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ.

4. Решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие

През отчетния период не е приемано решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие от „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ.

5. Промяна на одиторите на дружеството и причини за промяната.

През отчетния период не е налице промяна в одиторите на дружеството. Одиторското дружество „Мур България Одит“ ООД, рег. № 131, е проверило и завершило ГФО на Дружеството за 2023 г. Предстои на последващо общо събрание на акционерите да бъде избран одитор, който да провери и завери ГФО на Дружеството за 2024 г.

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

6. Образуване или прекратяване на съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до задължения или вземания на дружеството или негово дъщерно дружество, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на дружеството

През отчетния период не е било образувано или прекратено съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до задължения или вземания на дружеството, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ.

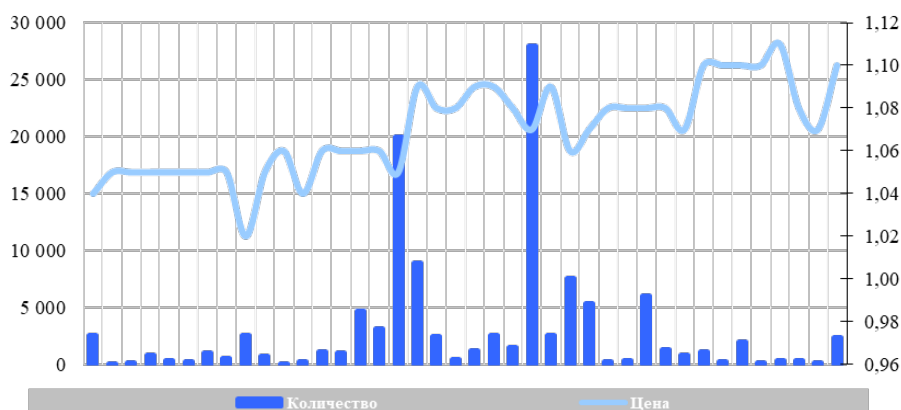
7. Покупка, продажба или учреден залог на дялови участия в търговски дружества от емитента или негово дъщерно дружество

През отчетния период не е извършвана покупка, продажба или учредяване на залог на дялови участия в търговски дружества от „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ.

8. Други обстоятелства, които дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават публично предлаганите ценни книжа.

Не са налице такива обстоятелства.

9. Движение на цената на ценните книжа за периода 01.01.2024 г. – 30.06.2024 г.



За „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ:

ASEN
STOIMENOV
OV LISEV
Асен Лисев

Digitally signed by
ASEN STOIMENOV
LISEV
Date: 2024.07.29
12:35:13 +03'00'

/Изпълнителен директор /

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 12, АЛ. 1, Т. 2 ОТ НАРЕДБА № 2 ОТ 09.11.2021 г. ЗА ПЪРВОНАЧАЛНО И ПОСЛЕДВАЩО РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА И ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР

През отчетния период дружеството оповестява до КФН и БФБ съответно чрез <https://e-register.fsc.bg/> и <http://www.extri.bg/bg/>, и до обществеността - чрез корпоративната страница на дружеството в раздел „За инвеститорите“, достъпна на електронен адрес - <https://bpf.bg/>.

29.07.2024 г.
гр. София

За „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ:

Асен Лисев

/Изпълнителен директор /

**ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 31, АЛ. 1 ОТ ЗАКОНА ЗА ДРУЖЕСТВАТА СЪС СПЕЦИАЛНА
ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ И ЗА ДРУЖЕСТВАТА ЗА СЕКЮРИТИЗАЦИЯ (ЗДСИЦДС) И
ЧЛ. 20, АЛ. 2, Т. 1 ОТ НАРЕДБА № 2 НА КФН
ОТНОСНО
„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ
КЪМ 30.06.2024 Г.**

I. Информация за дела на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на инвестициите в недвижими имоти /чл. 31, ал. 1, т. 1 от ЗДСИЦДС/

През отчетния период 01.01.2024 г. - 30.06.2024 г. отдадените за ползване срещу заплащане търговски обекти, спрямо общия размер на инвестициите в недвижими имоти представляват 100 %.

II. Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто общата стойност на инвестициите в недвижими имоти /чл. 31, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС/

През отчетния период Дружеството не е извършвало сделки по продажба или покупка на нов актив, поради което не са настъпвали факти и обстоятелства, които да бъдат докладвани.

III. Информация за спазване на изискванията по чл. 5, ал. 7 и ал. 9, чл. 25, ал. 1 – 5 и чл. 26, ал. 1 и ал. 2 /чл. 31, ал. 1, т. 3 от ЗДСИЦДС/

Активите на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ към 30.06.2024 г. възлизат на 70 149 хил. лв., като 100 % от тях са именно в резултат от дейността на дружеството по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС.

Приходите на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ към 30.06.2024 г. са в размер на 3 322 хил. лв.

През отчетния период „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ не е инвестирало в ценни книжа, издадени или гарантирани от държава членка, респективно не притежава банкови депозити.

През отчетния период, „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ не е инвестирало в други дружества със специална инвестиционна цел.

През отчетния период „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ не е инвестирало в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС.

„Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ не притежава инвестиции от капитала на третите лица (обслужващите дружества „ЕМ БИ ЕЛ“ ЕООД и „МН ПРОГРЕС КОНСУЛТ“ ЕООД), с които са сключени договори, за извършване на дейностите по чл. 27 от ЗДСИЦДС.

През отчетния период „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ не е обезпечавало чужди задължения.

На 22.03.2024 г., „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ е сключило Договор за банков инвестиционен кредит и договор за банков кредит под условие за поемане на кредитни ангажименти с „Уникредит Булбанк“ АД, със следните параметри:

- Размер на кредита: 13 400 000 евро (тринадесет милиона и четиристотин хиляди евро);

- Срок на издължаване: 4 (четири) години от датата на Договора за инвестиционен кредит;

- Лихва: представлява сбор от приложимия променлив лихвен индекс 3-месечен EURIBOR и Надбавка в размер на 1.50% годишно, като във всеки един момент от действието на

Договора за инвестиционен кредит, годишният лихвен процент, начисляван върху редовна главница няма да е по-нисък от 4%;

- Лихвен процент, начисляван върху просрочена главница, за срока на просрочието: Формира се като сбор от приложимия към датата на просрочие размер на Годишния лихвен процент за редовен дълг и Надбавка за просрочие от 2%;

- Фиксиран лихвен процент, начисляван върху наличния кредит, при просрочие на лихва или главница и/или лихва, едновременно с лихвата за редовен дълг и лихвата за просрочен дълг (Инвестиционен и Революиращ лимити): 2%;

- Такси, комисиони и разноски във връзка с ползването, обслужването и погасяването на кредита, включително и разноски свързани с предприети от Кредитора действия за удовлетворяване на вземанията му, или свързани със запазване на и/или изпълнение върху обезпечението, както и всички останали такси, комисиони и разноски така, както са предвидени по вид, размер и начин на начисляване в Договора за кредит и Тарифата на банката, както и при всички останали условия на Договора за кредит и анексите към него.

- Амортизация: 2.00% годишно, с балонно плащане на 92% от главницата на падеж;

- Обезпечение: първа по ред договорна ипотека върху придобитата офис сграда и поземлен имот;

-първи по ред залог, по реда на Закона за особените залози (ЗОЗ) върху всички настоящи и бъдещи вземания на Браво Пропърти Фонд АДСИЦ, произтичащи от всички договори за наем на обекти от ипотекираната офис сграда;

-първи по ред залог, по реда на Закона за особените залози (ЗОЗ) върху всички настоящи и бъдещи, условни и безусловни вземания на Браво Пропърти Фонд АДСИЦ, от трети лица произтичащи от гаранционни депозити/ банкови гаранции/ други гаранционни инструменти, произтичащи от всички договори за наем на обекти от ипотекираната офис сграда;

-първи по ред залог по реда на ЗОЗ и Закона за договорите за финансови обезпечения (ЗДФО) върху собствени парични средства, блокирани по сметка на Браво Пропърти Фонд АДСИЦ при банката кредитор, в размер на 587 хил. лева, представляващи гаранционен депозит.

В съответствие с изискванията на чл. 21, ал. 1 от ЗДСИЦДС, по отношение на притежавания от Дружеството недвижим имот е налице застрахователната полица, която покрива като минимум рисковете по раздел II, т. 8 първо-четвърто и шесто тире от приложение № 1 от Кодекса за застраховането.

Към датата на съставяне на настоящия документ са налице следните факти и обстоятелства:

На 11.04.2024 г. е извършено последно плащане за главница и лихва по издадената от Дружеството емисия обезпечени облигации на обща стойност 25 932 873.46 лв. Във връзка с извършеното плащане, на 12.04.2024 г. е издаден акт от „ЦД“ АД за deregистрация на емисията облигации. С Решение № 285-Е от 25.04.2024 г. на КФН е отписана емисия ценни книжа в размер на 30 000 000 (тридесет милиона) лева, разпределени в 30 000 (тридесет хиляди) броя обикновени, безналични, поименни, свободнопрехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми облигации, с номинална стойност 1 000 (хиляда) лева всяка, с ISIN код BG2100008197, издадени от „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, от водения от КФН регистър по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН. В резултат на пълното погасяване на задълженията на Дружеството по облигационната емисия, са заличени всички ипотеки и допълнителни обезпечения в полза на довереника на облигационерите.

IV. Информация за недвижимите имоти на територията на друга държава членка, по държави /чл. 31, ал. 1, т. 4 от ЗДСИЦДС/

„Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ не притежава недвижими имоти на територията на друга държава членка, поради което не са налице обстоятелства, които да бъдат декларирани в настоящата точка.

V. Друга информация, определена с наредба /чл. 31, ал. 1, т. 5 от ЗДСИЦДС/

Информация за извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти.

През отчетния период „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ не е извършвало строежи. През отчетния период Дружеството е реализирало разходи за ремонт, които са в общ размер на 1,009 хил. лв. Извършените подобрения на притежаваната от Дружеството сграда са на обща стойност 744 хил. лв.

Информация за относителния дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда.

През отчетния период „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ е отдало под наем 92,33 % от притежаваната офис сграда. Фактурираните приходи от наем към 30.06.2024 г. възлизат на 2,801 хил. лв. без ДДС. Неплатените фактурирани наеми с настъпил падеж за плащане към 30.06.2024 г. възлизат на 424 хил. лв. без ДДС, като относителният им дял възлиза на 15.14 % от всички сключени от дружеството договори за наем.

29.07.2024 г.
гр. София

За „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ:

ASEN
STOIMENOV
LISEV

Асен Лисев

/Изпълнителен директор/

Digitally signed by
ASEN STOIMENOV
LISEV
Date: 2024.07.29
09:04:19 +03'00'

ДЕКЛАРАЦИЯ
по чл. 100о, ал. 4, т. 3 от ЗППЦК

Долуподписаният,

Асен Лисев – Изпълнителен директор на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД” АДСИЦ

ДЕКЛАРИРАМ,

че, доколкото ми е известно,

1. междинният финансов отчет към 30.06.2024 г., съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и финансовия резултат на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД” АДСИЦ и
2. междинният доклад за дейността на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД” АДСИЦ към 30.06.2024 г. съдържа достоверен преглед на информацията по чл.100о, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК.

Дата: 29.07.2024 г.
гр. София

Декларатор:

ASEN
STOIMEN
OV LISEV
Асен Лисев

Digitally signed
by ASEN
STOIMENOV LISEV
Date: 2024.07.29
08:45:08 +03'00'

/Изпълнителен директор /

ДЕКЛАРАЦИЯ
по чл. 100о, ал. 4, т. 3 от ЗППЦК

Долуподписаната,

Мая Рикова, в качеството си на управител и представляващ „МН ПРОГРЕС КОНСУЛТ“ ЕООД – трето лице, по смисъла на чл. 27 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, във връзка с воденето на счетоводната отчетност на дружеството, с полагането на подписа си по-долу

ДЕКЛАРИРАМ,

че, доколкото ми е известно,

1. междинният финансов отчет към 30.06.2024 г., съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и финансовия резултат на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ и
2. междинният доклад за дейността на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ към 30.06.2024 г. съдържа достоверен преглед на информацията по чл.100о, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК.

Дата: 29.07.2024 г.
гр. София

Декларатор:

MAYA
Nikolaeva
Rikova

Digitally signed by
MAYA Nikolaeva
Rikova
Date: 2024.07.29
12:01:21 +03'00'

Мая Рикова

/Управител на „МН ПРОГРЕС
КОНСУЛТ“ ЕООД /