

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ
Междинен Финансов Отчет

31 Декември 2020

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ
СЪДЪРЖАНИЕ
31 ДЕКЕМВРИ 2020

Съдържание на финансовия отчет

	Стр.
Отчет за финансовото състояние	3
Отчет за всеобхватния доход	4
Отчет за промените в собствения капитал	5
Отчет за паричните потоци	6
Приложения към финансовия отчет	7-29

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ
 ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
 31 ДЕКЕМВРИ 2020

(всички суми са в хиляди лева)			
	Прил.	31 декември 2020	31 декември 2019
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	4	62,025	63,097
Нетекущи вземания от клиенти	5	490	425
Нетекущи активи общо		62,515	63,522
Текущи активи			
Вземания от клиенти и доставчици	5	444	781
Други вземания	6	25	-
Парични средства и еквиваленти	7	5,815	6,404
Текущи активи общо		6,284	7,185
Общо активи		68,799	70,707
КАПИТАЛ			
Капитал и резерви на собствениците			
Акционерен капитал	9	36,700	36,700
Фонд „Резервен“		3	-
Резерв от емисия на акции		(99)	(99)
Неразпределена печалба/загуба	8	2,178	1,518
Общо капитал		38,782	38,119
ПАСИВИ			
Нетекущи пасиви			
Задължения по облигационен заем	11	27,556	28,392
Получени депозити	15	1,211	1,394
Други нетекущи пасиви	13	22	33
Нетекущи пасиви общо		28,789	29,819
Текущи пасиви			
Текуща част от задължения по облигационни заеми	12	1,109	1,115
Задължения за дивидент	10	-	1,533
Задължения към доставчици	14	116	51
Други задължения	16	3	70
Текущи пасиви общо		1,228	2,769
Общо пасиви		30,017	32,588
Общо собствен капитал и пасиви		68,799	70,707

Изпълнителен директор:

Асен Лисев

Дата: 01.02.2021 г.

Финансовите отчети от страница 7 до страница 29 са одобрени на 01.02.2021 г.

Съставител: МН Прогрес
 Консулт ЕООД
 Мая Рикова

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ
 ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
 31 ДЕКЕМВРИ 2020

(всички суми са в хиляди лева)

	При л.	31 декември 2020	31 декември 2019
Приходи от продажба на услуги	17	5,100	2,851
Други приходи		1	448
Разходи за материали		(4)	(2)
Разходи за външни услуги	18	(753)	(495)
Разходи за възнаграждения	19	(103)	(78)
Други разходи	20	(8)	(181)
Приходи и разходи от преценка на инвестиционен имот (нето)	4	(1,072)	1,411
Приходи и разходи от обезценка на вземания (нето)		(13)	-
Печалба/ (загуба) от дейността		3,148	3,954
Финансови приходи и разходи- (нетно)	21	(1,012)	(840)
Разход за данък		-	-
Печалба/(загуба) за периода		2,136	3,114
Друг всеобхватен доход		-	-
Общо всеобхватен доход за периода		2,136	3,114

Финансовите отчети от страница 7 до страница 29 са одобрени на 01.02.2021 г.

Изпълнителен директор

 Асен Лисев

Съставител: МН Прогрес
 Консулт ЕООД

Мая Рикова

Дата: 01.02.2021 г.

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ
 ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
 31 ДЕКЕМВИ 2020

(всички суми са в хиляди лева)

	Отнасящи се до притежатели на собствен капитал				
	Основен капитал	Текуща печалба/Загуба	Фонд „Резервен“	Резерв от емисия на акции	Общо капитал
Салдо към 1 януари 2019	650	(63)	-	(7)	580
Печалба за годината	-	3,114	-	-	3,114
Задължителен дивидент за	-	(1,533)	-	-	(1,533)
Резерв от емисия на	-	-	-	(92)	(92)
Внесен акционерен	36,050	-	-	-	36,050
Салдо към 31 декември 2019	36,700	1,518	-	(99)	38,119
Салдо към 1 януари 2020	36,700	1,518	-	(99)	38,119
Печалба за периода	-	2,136	-	-	2,136
Дивидент към задължителния за 2019 г.	-	(5)	-	-	(5)
Разпределен дивидент през 2020 г.	-	(1,468)	-	-	(1,468)
Фонд „Резервен“	-	(3)	3	-	-
Салдо към 31 декември 2020	36,700	2,178	3	(99)	38,782

Финансовите отчети от страница 7 до страница 29 са одобрени на 01.02.2021 г.

Изпълнителен директор:

Асен Лисев

Съставител: МН Прогрес
 Консулт ЕООД

Мая Рикова

Дата: 01.02.2021 г.

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
31 ДЕКЕМВРИ 2020

(всички суми са в хиляди лева)

	Прил.	31 декември 2020	31 декември 2019
Парични потоци от оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		6,444	4,261
Плащания към доставчици		(1,084)	(691)
Плащания свързани с трудови възнаграждения		(108)	(76)
Плащания при разпределяне на печалбата		(3,006)	-
Други постъпления		450	12,237
Други плащания		(1,430)	(860)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		1,266	14,871
Паричен поток от инвестиционна дейност			
Покупка на дълготрайни активи		-	(73,712)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		-	(73,712)
Паричен поток от финансова дейност			
Постъпления от акционерен капитал		-	36,050
Плащания свързани с емисията на акции		-	(94)
Постъпления от облигационен заем		-	30,000
Плащания, свързани с емисията на облигации		(900)	(264)
Платена главница по облигационен заем		(951)	(450)
Платени лихви по облигационен заем		-	(486)
Постъпления от банков заем		-	12,027
Плащания по банков заем		-	(12,027)
Платени лихви, такси, комисионни		(4)	(91)
Нетен паричен поток от финансова дейност		(1,855)	64,665
Нетно (намаление)/увеличение на паричните средства		(589)	5,824
Парични средства в началото на периода		6,404	580
Парични средства в края на периода	7	5,815	6,404

Финансовите отчети от страница 7 до страница 29 са одобрени на 01.02.2021 г.

Изпълнителен директор:

Асен Лисев

Дата: 01.02.2021 г.

Съставител: МН Прогрес
Консулт ЕООД

Мая Рикова

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ
 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
 31 ДЕКЕМВРИ 2020

Приложения към финансовия 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 Средец, ул. „Кузман Шапкарев“ № 1. 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 секюритизацията на 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. Акции 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 31.12.2020 г. разпределението на регистрирания капитал на Дружеството е, както следва:

	31.12.2020 (хил. лв.)	31.12.2019 (хил. лв.)
Акционерен капитал (хил. лв.)	36,700	36,700
Брой акции (номинал 1 лв.)	36,700,000	36,700,000

Акционери, притежаващи над 5% от акционерния капитал:

Акционери	Брой акции	% от капитала	Брой права на глас	% от правата на глас
БЛЕК СИЙ ДИВЕЛОПМЕНТ ЕООД	9 107 364	24.82%	9 107 364	24.82%
СИ ФИНАНСИ ГРУП ЕООД	12 000 000	32.70%	0	0.00%
АСЕН СТОИМЕНОВ ЛИСЕВ	70 672	0.19%	12 070 672	32.89%
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%
КЕЙ БИ СИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ НВ - КЛОН БЪЛГАРИЯ КЧГ, за сметка на: ДФ ОББ Платинум Облигации ДФ ОББ Премиум Акции ДФ ОББ Балансиран Фонд ДФ ОББ Патримониум Земя ДФ ОББ Глобал Дивидент	2 122 070	5.78%	2 122 070	5.78%

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 31.12.2020 г.:

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДУИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2020

Константин Василев Проданов
Асен Стоименов Лисев
Владислав Димитров Христов

Председател и член на СД
Член на СД
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 31.12.2020 г. съставът на персонала в дружеството включва 1 служител (към 31.12.2019 г. – 1)

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 преценка 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 4.

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. По тази причина Дружеството продължава да прилага принципа-предположение за действащото предприятие при изготвянето на своите финансови отчети.

2.1.2. Счетоводната политика и оповестявания

Нови стандарти и изменения, приложими от 1 януари 2020 г., които все още не са приети от ЕС

- **Определение за същественост - Изменения на МСС 1 и МСС 8**

МСС е направил промени в МСС 1 Представяне на Финансови Отчети и МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните оценки и грешки, които използват последователно определение на съществеността в Международните стандарти за финансово отчитане и в Концептуалната рамка за финансово отчитане, изяснява кога информацията е съществена и включените някои от насоките в

По-специално, измененията поясняват:

- че позоваването на затъмняваща информация се отнася до ситуации, при които ефектът е подобен на пропускането или неправилното извеждане на тази информация и че предприятието оценява съществеността в контекста на финансовите отчети като цяло, и
- значението на „първични потребители на финансови отчети с общо предназначение“, към които са насочени тези финансови отчети, като ги определят като „съществуващи и потенциални инвеститори, кредитори и други кредитори“, които трябва да разчитат на финансови отчети с обща цел за голяма част от финансовата информация, която им трябва.

Дата на влизане в сила 1 януари 2020 г.

- **Определение на бизнес - Изменения към МСФО 3**

Изменената дефиниция на бизнес изисква придобиването да включва вход и съществен процес, които заедно допринасят значително за способността за създаване на резултати. Дефиницията на понятието „продукция“ се изменя, за да се съсредоточи върху стоките и услугите, предоставяни на клиентите, генерирайки инвестиционен доход и друг доход, и изключва възвръщаемостта под формата на по-ниски разходи и други икономически ползи.

Измененията вероятно ще доведат до повече придобивания, които се отчитат като придобивания на активи.

Дата на влизане в сила 1 януари 2020 г.

- **Ревизирана концептуална рамка за финансово отчитане**

СМСС е издал преработена концептуална рамка, която ще бъде използвана при решения за определяне на стандарти с незабавно действие. Ключовите промени включват:

- увеличаване на известността на управлението в целта на финансова отчетност
- възстановяване на благоразумието като компонент на неутралитета
- определяне на отчетния субект, който може да бъде юридическо лице или част на образувание
- преразглеждане на определенията на актив и пасив
- премахване на прага на вероятността за разпознаване и добавяне на насоки за отписване
- добавяне на насоки на различна основа за измерване, и
- като се посочва, че печалбата или загубата е основният показател за резултатите и че по принцип приходите и разходите в друг всеобхватен доход следва да се рециклират, когато това повишава уместността или вярното представяне на финансовите отчети.

Няма да се правят промени в нито един от действащите счетоводни стандарти. Въпреки това предприятията, които разчитат на Рамката при определяне на своите счетоводни политики за трансакции, събития или условия, които не са разгледани по друг начин съгласно счетоводните стандарти, ще трябва да прилагат преработената рамка от 1 януари 2020 г. Тези субекти ще трябва да разгледат дали тяхното счетоводство политиките все още са подходящи съгласно ревизираната рамка.

Дата на влизане в сила 1 януари 2020 г.

- **Изменение на МСФО 16 Лизинг** – Отстъпки от наем, свързани с Covid-19 в сила най-късно от 1 юни 2020 за финансови години, започващи на или след 1 януари 2020. Приложимо само за лизингополучателите/наемателите.

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 саида

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 преценка по заключителен валутен курс на деноминирания 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 баланса.

2.3 Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти (земи и сгради) са имоти, чието предназначение е да се държат дългосрочно с цел предоставяне 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 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. Оценка по справедливата стойност на имотите всяка година се правят със съдействието на независим оценител. Ефектите от преоценката до справедлива стойност се третираат и представят като приходи 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 към “други приходи от дейността” 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, и на база матричен модел за процента на загубата.

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 АД СИЦ е създадено като акционерно дружество със специална инвестиционна цел, учредено е по реда на Търговския закон и Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ). Предметът му на дейност е ограничен само до секюритизация на недвижими имоти в Република България.

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 АД СИЦ. 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.

2.7. Разпределение на дивиденди

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, 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. 10 от Закона за АД СИЦ, в полза на акционерите.

Задължителният по закон дивидент в размер на не помалко от 90% от реализираната печалба, преизчислена по чл. 10 от ЗДСИЦ, се признава като задължение в текущата година и намаление на неразпределената печалба в отчета за финансовото състояние.

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 Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (чл.10), 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 АД СИЦ 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.

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 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 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.

За изчисляване на очакваните кредитни загуби на търговските вземания и активите по договори с клиенти дружеството е избрало и прилага опростен подход на база матрица за изчисление на очаквани кредитни загуби и не проследява последващите промени в кредитния им риск. При този подход то признава коректив (провизия за обезценка) въз основа на очакваната кредитна загуба за целия срок на вземанията към всяка отчетна дата. Дружеството е разработило и прилага матрица за провизиране, която се базира на историческия опит по отношение на кредитните загуби, коригирани с прогнозни фактори, специфични за длъжниците и за икономическата среда и за които е установена корелационна връзка с процента на кредитните загуби.

Финансовите активи се отписват, когато не съществува разумно очакване за събиране на паричните потоци по договора

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 брутното 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 brutното 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“.

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, техните дъщерни и асоциирани дружества, служители на ръководни постове и членовете на съвета на директорите, както и близки членове на техните семейства, включително и дружествата, контролирани от всички гореизброени лица, се смятат и се третират като свързани лица.

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 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 – Котиран (некоригиран) пазарни цени на активен пазар за идентични активи или пасиви, както и на пазарни нива на наеми на имоти със сходни характеристики;
- Ниво 2 – Оценъчни техники, при които се използват входящи данни, които са различни от директно котиран 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 експертната 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 групирано 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

Дружеството използва матрица за провизиране за изчисление на очакваните кредитни загуби за търговските вземания. Процентите на провизиране се базират на дните на просрочие. Матрицата за провизиране първоначално се основава на процентите на просрочие, наблюдавани от Дружеството в исторически план. През отчетния период Дружеството е започнало да развива същинската си дейност и няма натрупани наблюдения и информация в исторически план за прилагане на матрица за провизиране. Дружеството ще прецизира матрицата в следващите отчетни периоди, за да коригира историческия опит с кредитните загуби чрез включване на прогнозна информация. Историческите проценти на просрочия се актуализират към всяка отчетна дата и промените в прогнозните приблизителни оценки се анализират.

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 печалбата или загубата за годината) към „други разходи за дейността“.

Загубата от обезценка се възстановява, ако това възстановяване може да бъде обективно отнесено към

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2020

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.

Дружеството признава приход от наеми от оперативен лизинг на инвестиционния си имот съгласно МСФО 16 на базата на линейния метод. По преценка на ръководството е взето под внимание клаузите за предсрочно погасяване, които са договорени в някои от сключените договори за наем и е взет този срок за база за прилагане на линейния метод и признаване на приходите от наеми.

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ
 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
 31 ДЕКЕМВРИ 2020

(във всички приложения сумите са посочени в хил. лева, освен ако не е упоменато друго)

4. Инвестиционни имоти

	сграда	земя	общо
Салдо към 01.01.2019 г.	-	-	-
Придобити	55,807	5,879	61,686
Приходи от преоценка на имота към края на периода	1,369	42	1,411
Салдо в към 31.12.2019 г.	57,176	5,921	63,097
Салдо към 01.01.2020 г.	57,176	5,921	63,097
Придобити	-	-	-
Приходи от преоценка на имота към края на периода	-	16	16
Разходи от преоценка на имота към края на периода	(1,088)	-	(1,088)
Салдо към 31.12.2020 г.	56,088	5,937	62,025

През 2019 г. е придобит инвестиционен имот, а именно офис сграда с разгърната застроена площ (РЗП) от 14,479 кв. м. (Офис А) в гр. София. Част от покупната цена е платена със средствата от емитирания 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 е признат в отчета по цена на придобиване, като към нея са добавени всички първоначално направени разходи по придобиването му.

Върху имота има учредена ипотека в полза на Обединена Българска Банка АД във връзка с обезпечаване на емитираните облигации на дружеството.

Приоритетните и дългосрочни намерения на дружеството са притежаваният от него инвестиционен имот да бъдат отдаван под наем.

Оценка по справедлива стойност

Йерархия на справедливите стойности

Оценката на инвестиционния имот е към 31.12.2020 г. и е направена от независим външен оценител. Използваните методи за 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.

Оценката по справедлива стойност на инвестиционния имот към 31.12.2020 г. по смисъла на МСФО 13 е на базата на входящите данни, използвани при техниката за оценяване, категоризирани йерархично като справедливи стойности на:

○ Ниво 3 - за инвестиционен имот „Офис А“, защото оценката е изготвена на база реална информация за сделки за отдаване под наем и доходности на активи със сходни характеристики.

Направената преоценка на инвестиционния имот към 31.12.2020 г. до справедлива стойност е повторяема поради прилагането на модела на справедливата стойност по МСС 40.

5. Вземания от клиенти и доставчици

	31 декември 2020	31 декември 2019
<u>Текущи вземания</u>		
Вземания от клиенти	171	502
Вземания от клиенти от прилагането на МСФО 16	266	164
Платени аванси	5	3
Вземания от неустойка	-	107
Предплатени такси	2	5
Общо вземания	444	781

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ
 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДУИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
 31 ДЕКЕМВРИ 2020

Нетекущи вземания от клиенти

Нетекущи вземания от клиенти от прилагането на МСФО 16	372	425
Други нетекущи вземания от клиенти	118	-
	490	425

Към 31.12.2020 г. текущите вземания от клиенти, които са фактурирани са 171 хил. лева, от тях 115 хил. лв. без ДДС са фактурираните наеми с настъпил падеж за плащане.

Към 31.12.2020 г. Дружеството е направило тест за обезценка на текущите вземания на индивидуална база в резултат, на което е признало общ текущ разход от обезценка в размер на 13 хил. лева.

Всички настоящи и бъдещи вземания от клиенти на Браво Пропърти Фонд АДСИЦ, произтичащи от всички договори за наем са заложени като обезпечение във връзка с емитирания облигационен заем.

Справедливите стойности на вземания от клиенти и доставчици са както следва:

	31 декември 2020	31 декември 2019
Вземания от клиенти	929	1091
Платени аванси	5	3
Вземания от неустойка	-	107
Предплатени такси	2	5
Общо вземания	936	1,206

6. Други вземания

	31 декември 2020	31 декември 2019
Данък добавена стойност за възстановяване	25	-
Общо други вземания	25	-

Справедливите стойности на други вземания са както следва:

	31 декември 2020	31 декември 2019
Данък добавена стойност за възстановяване	25	-
Общо други вземания	25	-

7. Пари и парични еквиваленти

	31 декември 2020	31 декември 2019
Парични средства в банки и налични пари	2,665	2,354
Блокирани парични средства	3,150	4,050
	5,815	6,404

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ
 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
 31 ДЕКЕМВРИ 2020

За целите на отчета за паричните потоци парите включват следното:

	31 декември 2020	31 декември 2019
Парични средства в брой	1	1
Парични средства в банкови сметки	2,664	2,353
Блокирани парични средства	3,150	4,050
	<u>5,815</u>	<u>6,404</u>

Относно блокираните парични средства виж Приложение 23.

8. Неразпределена печалба/загуба

	31 декември 2020	31 декември 2019
Баланс в началото на периода	1,518	(63)
Печалба за текущата година	2,136	3,114
Фонд „Резервен“	(3)	-
Разпределен авансов дивидент за 2020 г.	(1,468)	-
Доначислен разпределен дивидент за 2019 г.	(5)	-
Задължение за разпределяне на дивидент за 2019 г.	-	(1,533)
Баланс в края на периода	<u>2,178</u>	<u>1,518</u>

Сумата на задължителния дивидент за разпределяне за 2019 г., изчислен съгласно чл. 10 ЗДСИЦ в размер на 1,533 хил. лв. е начислена като задължение в Отчета за финансовото състояние и намаление в печалбата в Отчета за промените в собствения капитал за 2019 г. На ОСА през 2020 г. е взето решение за разпределяне на дивидент за 2019 г. в размер на 1,538 хил. лева, както и за заделяне на средства за фонд „Резервен“ в размер на 3 хил. лв.

На извънредно ОСА, проведено на 28.08.2020 г. е взето решение за разпределение и изплащане на шестмесечен дивидент за 2020 г. в размер на 1,468 хил. лева. Съгласно решение на СД от м. 09.2020 г. периода за изплащане на гласувания дивидент в брутен размер на 1 акция от 0.04 лева е от 23.09.2020 г. до 23.11.2020 г.

Към края на 2020 г. дружеството е изплатило всички гласувани дивиденти за 2019 г. и авансово за 2020 г.

Съгласно разпоредбите на ЗДСИЦ, дружеството е задължено да разпределя дивидент не по-малко от 90% от финансовия резултат, преобразуван по реда на чл. 10, ал.3 от същия закон, а именно:

	хил. лева
Счетоводна печалба за 2020 г. от Отчета за всеобхватния доход	2,136
Разходи от последващи оценки на инвестиционни имоти по справ. стойност	(1,088)
Приходи от последващи оценки на инвестиционни имоти по справ. стойност	16
Печалби от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти	-
Разлика между продажната и историческата цена на недвижимия имот	-
Коригиран финансов резултат, съгл. чл. 10 от ЗДСИЦ (1 + 2 - 3 - 4 + 5)	3,208

Съответно задължението за дивидент към 31.12.2020 г. е 90 % от коригирания финансов резултат,

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ
 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
 31 ДЕКЕМВРИ 2020

съгласно чл. 10 от ЗДСИЦ – 2,887 хил. лева.

9. Акционерен капитал

	Обикновени акции (хил. бр.)	Номинална стойност на една акция	Общо (хил. лв.)
Към 31 декември 2019	36,700	1 лв.	36.700
Към 31 декември 2020	36,700	1 лв.	36,700

Към 31.12.2020 г. акционерният капитал е разпределен както следва:

Акционери	Към 31.12.2020		
	Брой акции	Брой права на глас	% от права на глас
БЛЕК СИЙ ДИВЕЛОПМЕНТ ЕООД	9 107 364	9 107 364	24,82%
СИ ФИНАНСИ ГРУП ЕООД	12 000 000	0	0,00%
АСЕН ЛИСЕВ	70 672	12 070 672	32,89%
УПФ "ДОВЕРИЕ"	2 352 000	2 352 000	6,41%
УПФ "СЪГЛАСИЕ"	2 120 000	2 120 000	5,78%
ПАВЕЛ ТОМАШ СУДЖАРСКИ-КШОНЖЕК	2 000 000	2 000 000	5,45%
КЕЙ БИ СИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ ПВ - КЛОН БЪЛГАРИЯ КЧТ, за сметка на:	2 122 070	2 122 070	5,78%
ДФ ОББ Платинум Облигации	685 070	685 070	1,87%
ДФ ОББ Премиум Акции	413 500	413 500	1,13%
ДФ ОББ Балансиран Фонд	208 900	208 900	0,57%
ДФ ОББ Патримониум Земя	725 000	725 000	1,98%
ДФ ОББ Глобал Дивидент	89 600	89 600	0,24%
Други акционери	6 927 894	6 927 894	18,88%
Общо:	36 700 000	36 700 000	100,00%

10. Печалба на акция

10.1. Печалба на акция преди задължителен дивидент

	31.12.2020 (хил. лв.)	31.12.2019 (хил. лв.)
Нетна печалба (загуба) за периода	2,136	3,114
Средно претеглен брой акции	36,700,000	26,428,219
Нетна печалба/ (загуба) на акция (лв.) преди задължителен дивидент	0,06	0,12

10.2. Печалба на акция след задължителен дивидент

Приложенията на страници от 7 до 29 са неразделна част от настоящия финансов отчет

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ
 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
 31 ДЕКЕМВРИ 2020

	31.12.2020 (хил. лв.)	31.12.2019 (хил. лв.)
Нетна печалба (загуба) за периода	3,208	1,518
Средно претеглен брой акции	36,700,000	26,428,219
Нетна печалба/ (загуба) на акция (лв.) преди задължителен дивидент	0,09	0,06

11. 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 отдаваема под наем площ за от 13,391 кв. м., находяща се в УПИ VI-537,1523, кв. 8, НЗП Изток, м. Къро, р-н Младост, гр. София, заедно с поземления имот.

Срок 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. Девереник 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.

	31 декември 2020	31 декември 2019
Задължения по облигационен заем	27,556	28,392
	27,556	28,392

Справедливите стойности на задълженията по облигационния заем са както следва:

	31 декември 2020	31 декември 2019
Задължения по облигационен заем	27,556	28,392
	27,556	28,392

През периода Дружеството е погасило в срок четири вноски по главница и дължимите лихвени плащания по емитирания облигационен заем.

12. Текуща част от задължения по облигационен заем

	31 декември 2020	31 декември 2019
Текущо задължение по главница	900	900
Текущо задължение за лихви	209	215
Текуща част от задълженията по облигационен заем	1,109	1,115

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

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ
 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
 31 ДЕКЕМВРИ 2020

следва:

	31 декември 2020	31 декември 2019
Текущо задължение по главница	900	900
Лихва	209	215
	1,109	1,115

13. Други нетекущи пасиви

	31 декември 2020	31 декември 2019
Нетекущи задължения към довереника на облигационен заем	22	33
	22	33

Справедливите стойности на нетекущи задължения към довереника на облигационен заем са както следва:

	31 декември 2020	31 декември 2019
Нетекущи задължения към довереника на облигационен заем	22	33
	22	33

14. Задължения към доставчици

	31 декември 2020	31 декември 2019
Задължения към доставчици и клиенти	105	40
Текущи задължения към довереника по облигационен заем	11	11
Задължения към доставчици	116	51

Справедливите стойности на задълженията към доставчици са както следва:

	31 декември 2020	31 декември 2019
Задължения към доставчици и клиенти	105	40
Текущи задължения към довереника по облигационен заем	11	11
	116	51

15. Задължения по получени депозит и гаранционни депозити

	31 декември 2020	31 декември 2019
Получени депозити по сключени договори за наем	1,211	1,394

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ
 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
 31 ДЕКЕМВРИ 2020

	1,211	1,394
Справедливите стойности на получените депозити са както следва:		
	31 декември 2020	31 декември 2019
Получени депозити по сключени договори за наем	1,211	1,394
	<u>1,211</u>	<u>1,394</u>

Съгласно условията по договорите за наем получените гаранционни депозити могат да бъдат усвоявани при неизпълнение на условията по договорите.

16. Други задължения

	31 декември 2020	31 декември 2019
Задължения за социално и здравно осигуряване	1	2
Задължения за ДДС	-	66
Задължения по ЗДДФЛ	2	2
Всичко други задължения	<u>3</u>	<u>70</u>

Справедливите стойности на други задълженията са както следва:

	31 декември 2020	31 декември 2019
Задължения за социално и здравно осигуряване	1	2
Задължения за ДДС	-	66
Задължения по ЗДДФЛ	2	2
Всичко други задължения	<u>3</u>	<u>70</u>

17. Приходи от продажба на услуги

	31 декември 2020	31 декември 2019
Приходи от наеми на офисни площи	4,657	2,638
Приходи от такси за адм. обслужване на имоти	443	213
	<u>5,100</u>	<u>2,851</u>

През 2020 г. са договорени намаления в дължимите наеми на двама от наемателите, които временно са преустановили дейността си по време на обявеното извънредно положение в следствие от пандемията от COVID-19.

През отчетната година е прекратен един от договорите за наем, считано от 01.04.2020 г. От същата дата е подписан и влязъл в сила договор с нов наемател.

Към 31.12.2020 г. дружеството отчита 100 % заетост на притежавана офис сграда. Към 31.12.2020 г. дружеството има сключени договори с 5 броя наемателя (2019 г. - 6 броя наемателя).

18. Разходи за външни услуги

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ
 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДУДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
 31 ДЕКЕМВРИ 2020

	31 декември 2020	31 декември 2019
Поддръжка на имоти	257	140
Възнаграждение на обслужващото дружество	371	237
Консултантски и одиторски услуги	76	33
Застраховки	34	24
Държавни и регулаторни такси	13	44
Други услуги	2	17
	<u>753</u>	<u>495</u>

19. Разходи за заплати и социални осигуровки

	31 декември 2020	31 декември 2019
Заплати	97	72
Социални осигуровки	6	6
	<u>103</u>	<u>78</u>

В разходите за заплати и осигуровки са включени начислените възнаграждения на членовете на съвета на директорите за отчетния период.

20. Други разходи

	31 декември 2020	31 декември 2019
Данък недвижими имоти и такса битови отпадъци	8	181
	<u>8</u>	<u>181</u>

Ефективният разход за данък недвижими имоти и такса битови отпадъци след префактурирането му на наемателите за периода е 8 хил. лв.

21. Финансови приходи и разходи

Финансови разходи:

	31 декември 2020	31 декември 2019
Лихви по банков заем	-	(27)
Лихви по облигационен заем	(945)	(701)
Признати разсрочени разходи за емитиране на облигации	(63)	(47)
Други лихви	-	(5)
Други финансови разходи	(4)	(60)
	<u>(1,012)</u>	<u>(840)</u>

22. 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)

За отчетния период е начислено възнаграждение на СД в размер на 94 хил. лв.

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ
 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
 31 ДЕКЕМВРИ 2020

Сделки между свързани лица:

	31 декември 2020	31 декември 2019
Възнаграждения на ръководството		
Членове на СД на директорите	94	70
	<u>94</u>	<u>70</u>
Сделки с Ем Би Ел ЕООД:	31 декември 2020	31 декември 2019
Комисионно възнаграждение по придобиване на инв. имот	-	665
Такса управление	120	77
Разходи за поддръжка	154	85
Консултантски услуги	251	160
	<u>525</u>	<u>987</u>

Дружеството има задължения към ЕМ БИ ЕЛ към 31.12.2020 г. в размер на 50 хил. лева (2019 г. - няма).

	31 декември 2020	31 декември 2019
Сделки с Офис А ООД:		
Покупка на инвестиционен имот	-	59,457
	<u>-</u>	<u>59,457</u>

23. Условни задължения и вземания

Данъчните власти по всяко време могат да извършват проверки на счетоводните документи и записвания за пет данъчни периода считано от данъчният период следващ годината на издаване на съответните счетоводни документи.

Ръководството на Дружеството няма информация за каквито и да са обстоятелства, които могат да доведат до потенциални данъчни задължения в значителен размер, както и за условни активи и пасив, които следва да се оповестят.

Браво Пропърти Фонд АДСИЦ като регистрирано по ЗДСИЦ е освободено от облагане по ЗКПО съгласно чл. 175 от същия.

През 2019 г. Дружеството е издало облигационен заем, който е обезпечен, както следва:

1. Учредена е договорна ипотека върху придобитата офис сграда и поземлен имот, закупуването на които е предмет на частично финансиране с облигационната емисия;
2. 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 офис сградата;
3. Първи по ред залог, по реда на Закона за особените залози (ЗОЗ) по отношение на вземанията на Браво Пропърти Фонд АДСИЦ за сумите, налични по сметките, които се ползват за постъпления от имотите, частично финансирани с Емисията на облигациите;
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 Емитента при банката депозитар, в размер на 4,500 хил. лева, изчислени като 15% от размера на емисията (3% годишно за всяка година до падежа), представляващи гаранционен депозит. Гаранционният депозит ще служи за погасяване на главничните плащания по емисията до 3% годишно, с изключение на последната погасителна вноска, с която следва да се погаси целия остатъчен размер на облигацията. Блокираните собствени парични средства към 30.12.2020 г. са в размер на 3,150 хил. лева (2019 г. – 4,050 хил. лева).

Към 31.12.2020 г. дружеството има вземане за възтановяване на депозит от клиенти в размер на 272 хил. лв. и е получило като обезпечение залог на движими вещи като гаранция за вземане.

24. Управление на финансовия риск

Валутен риск

Дружеството не е изложено на значителен валутен риск, защото всички негови операции и сделки са деноминирани в български лева и/или евро, доколкото последното е с фиксиран курс спрямо лева по закон.

Ценови риск

Дружеството е изложено на риск от промени в пазарните цени на инвестиционни имоти и на цените на самите наеми. Дружеството периодично прави преглед на пазарните цени, по които предлага услугите си, спрямо общите ценови равнища в страната, за да може при необходимост да се извършат плавно и постепенно корекции на тези цени. При отдаването под наем на имотите се стреми да сключва дългосрочни договори с благоприятни за бизнеса на дружеството клаузи. Клиентите (наемателите) се проучват внимателно от гледна точка на надеждност при събиране на вземанията. Извършва се предварително проучване на дружеството, желаещо да сключи договор за оперативен лизинг, по отношение на свързаност и задлъжнялост, съдебна регистрация и регистрация по БУЛСТАТ.

Кредитен риск

При осъществяване на своята дейност дружеството е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска някой от контрагентите му да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайно предвидените срокове задълженията си към него.

Финансовите активи на дружеството са концентрирани в две групи: парични средства (депозити) и търговски вземания.

Паричните средства в дружеството се влагат в банки от първокласен тип, с висока репутация и стабилна ликвидност, което значително ограничава риска. По отношение на клиентите, политиката на дружеството е да извършва продажбите си при условията на строго лимитирани срокове на плащане.

Събираемостта и концентрацията на вземанията се контролират текущо, съгласно установената политика на дружеството и при индикатори за проблем със събираемостта – се осъществява пряка текуща комуникация със съответния клиент за определяне и стартиране на незабавни мерки за лимитиране на риска от загуби.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. То провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства, добра способност на финансиране на стопанската си дейност, включително чрез осигуряване на адекватни кредитни ресурси и улеснения, постоянно контролно наблюдение на фактическите и прогнозни парични потоци по периоди напред и поддържане на равновесие между матуритетните граници на активите и пасивите на дружеството.

Дружеството управлява ликвидността на активите и пасивите си чрез текущ анализ и наблюдение на структурата и динамиката на измененията им, и чрез прогнозиране на бъдещите входящи и изходящи парични потоци и факторите за негативни ефекти върху тях.

25. Одиторско възнаграждение

Договореното одиторско възнаграждение за заверка на годишния финансов отчет на Дружеството за 2020 г. е 10 хил. лв. (2019 г. – 6 хил. лв.). Одиторът не е оказвал други услуги на Дружеството през отчетния период.

26. Събития след датата на съставяне на отчета за финансово състояние

26.1. Оповестяване във връзка с епидемията COVID-19

Във връзка с епидемията са предприети необходимите противоепидемични мерки и ограничения съобразени с инструкциите на Световната Здравна организация. Въведени са задължителен график за дезинфекция на общите части и е инсталиран диспенсър за дезинфектант. Ръководството е изготвило и разпространило сред наемателите информационно писмо за предприетите превантивни мерки срещу разпространение на вирус в притежаваната сграда и напътствия към наемателите и посетителите за общата безопасност във връзка с пандемията от COVID-19.

26.2. Други събития след датата на отчета и датата на неговото одобрение

През м. Януари 2021 г. дружеството изплати седма вонска по главницата на емитирания облигационен заем, заедно с дължимото купонно плащане към нея. Общия размер на платената сума е 460 хил. лева.

Не са налице други коригиращи или некоригиращи събития, настъпили след датата на съставяне на настоящия финансов отчет.