

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ  
Междинен Финансов Отчет

30 септември 2019

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ  
СЪДЪРЖАНИЕ  
30 СЕПТЕМВРИ 2019

---

Съдържание на финансовия отчет

	Стр.
Отчет за финансовото състояние	1
Отчет за всеобхватния доход	2
Отчет за промените в собствения капитал	3
Отчет за паричните потоци	4
Приложения към финансовия отчет	5-20

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ  
 ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД  
 30 СЕПТЕМВРИ 2019

(всички суми са в хиляди лева)

	Прил.	30 септември 2019	31 декември 2018
<b>АКТИВИ</b>			
<b>Нетекущи активи</b>			
Инвестиционни имоти	4	61,686	-
<b>Нетекущи активи общо</b>		<b>61,686</b>	<b>-</b>
<b>Текущи активи</b>			
Вземания от клиенти и доставчици	5	80	-
Парични средства и еквиваленти	6	6,394	580
<b>Текущи активи общо</b>		<b>6,474</b>	<b>580</b>
<b>Разходи за бъдещи периоди</b>		<b>6</b>	<b>-</b>
<b>Общо активи</b>		<b>68,166</b>	<b>580</b>
<b>КАПИТАЛ</b>			
<b>Капитал и резерви на собствениците</b>			
Акционерен капитал	8	36,700	650
Резерв от емисия на акции		(99)	(7)
Неразпределена печалба/загуба	7	(18)	(63)
<b>Общо капитал</b>		<b>36,583</b>	<b>580</b>
<b>ПАСИВИ</b>			
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Задължения по облигационен заем	9	28,601	-
Получени депозити	13	1,471	-
Други нетекущи пасиви	11	33	-
<b>Нетекущи пасиви общо</b>		<b>30,105</b>	<b>-</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Текуща част от задължения по облигационни заеми	10	1,117	-
Задължения към доставчици	12	89	-
Други задължения	14	272	-
<b>Текущи пасиви общо</b>		<b>1,478</b>	<b>-</b>
<b>Общо пасиви</b>		<b>31,583</b>	<b>-</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>		<b>68,166</b>	<b>580</b>

Финансовите отчети от страница 1 до страница 4 са олюбени на 30.10.2019г.

Изпълнителен директор:

Асен Лисев

Дата: 30.10.2019 г.

Съставител: МН Прогрес  
 Консулт ЕООД

Мая Рикова

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ  
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД  
30 СЕПТЕМВРИ 2019

(всички суми са в хиляди лева)

	Прил.	30 септември 2019	30 септември 2018
Приходи от продажба на услуги	15	1,044	-
Други приходи	16	97	-
Разходи за материали		1	-
Разходи за външни услуги	17	221	6
Разходи за възнаграждения	18	53	20
Други разходи	19	245	-
<b>Печалба/Загуба от дейността</b>		<b>621</b>	<b>(26)</b>
Финансови приходи и разходи-(нетно)	20	(576)	(3)
Разход за данък		-	-
<b>Печалба/Загуба за периода</b>		<b>45</b>	<b>(29)</b>
Друг всеобхватен доход		-	-
<b>Общо всеобхватен доход за периода</b>		<b>45</b>	<b>(29)</b>

Финансовите отчети от страница 1 до страница 4 са одобрени на 30.10.2019г.

Измълнителен директор

Асен Лисев

Съставител: МН Прогрес  
Консулт ЕООД

Мая Рикова

Дата: 30.10.2019 г.

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ  
 ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ  
 30 СЕПТЕМВРИ 2019

(всички суми са в хиляди лева)

Отнасящи се до притежатели на собствен капитал

	Основен капитал	Текуща Печалба/Загуба	Резерв от емисия на акции	Общо капитал
<b>Салдо към 1 януари 2018</b>	<b>500</b>	<b>(23)</b>	<b>-</b>	<b>477</b>
Печалба за годината	-	(40)	-	(40)
Резерв от емисия на акции	-	-	(7)	(7)
Внесен акционерен капитал	150	-	-	150
<b>Салдо към 31 декември 2018</b>	<b>650</b>	<b>(63)</b>	<b>(7)</b>	<b>580</b>
<b>Салдо към 1 януари 2019</b>	<b>650</b>	<b>(63)</b>	<b>(7)</b>	<b>580</b>
Печалба за годината	-	45	-	45
Резерв от емисия на акции	-	-	(92)	(92)
Внесен акционерен капитал	36,050	-	-	36,050
<b>Салдо към 30 септември 2019</b>	<b>36,700</b>	<b>(18)</b>	<b>(99)</b>	<b>36,583</b>

Финансовите отчети от страница 1 до страница 4 са одобрени на 30.10.2019г.

Изпълнителен директор:

Асен Лисев

Съставител: МН Прогрес  
 Консулт ЕООД

Мая Рикова

Дата: 30.10.2019 г.

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ  
 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
 30 СЕПТЕМВРИ 2019

(всички суми са в хиляди лева)

	Прил.	30 септември 2019	30 септември 2018
<b>Парични потоци от оперативна дейност</b>			
Постъпления от клиенти		2,774	-
Плащания към доставчици		(248)	(8)
Плащания свързани с трудови възнаграждения		(45)	(16)
Други постъпления		12,131	3
Други постъпления/ плащания		(232)	-
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>		<b>14,380</b>	<b>(21)</b>
<b>Паричен поток от инвестиционна дейност</b>			
Покупка на дълготрайни активи		(73,712)	-
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>		<b>(73,712)</b>	<b>-</b>
<b>Паричен поток от финансова дейност</b>			
Постъпления от акционерен капитал		36,050	150
Плащания свързани с емисията на акции		(92)	(7)
Постъпления от облигационен заем		30,000	-
Плащания, свързани с емисиите на облигации		(260)	-
Платена главница по облигационен заем		(225)	-
Платени лихви по облигационен заем		(243)	-
Постъпления от банков заем		12,027	-
Плащания по банков заем		(12,027)	-
Платени лихви, такси, комисионни		(84)	(3)
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>		<b>65,146</b>	<b>140</b>
<b>Нетно (намаление)/увеличение на паричните средства</b>		<b>5,814</b>	<b>119</b>
Парични в началото на периода		580	476
<b>Парични средства в края на периода</b>	<b>6</b>	<b>6,394</b>	<b>595</b>

Финансовите отчети от страница 1 до страница 4 са одобрени на 30.10.2019 г.

Изпълнителен директор:

Асен Лишев

Съставител: МН Прогрес  
 Консулт ЕООД

Мая Рикова

Дата: 30.10.2019 г.

## 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 Шанкарев“ № 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 сдружения 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.

### 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 Принципи на действащото предприятие

Дружеството е получило лиценз от КФН за осъществяване на основната си дейност като АДСИЦ, въз основа на което е в състояние да оперира в обозримо бъдеще като действащо предприятие. По тази причина Дружеството е възприело принципа на действащото предприятие при изготвянето на този финансов отчет.

##### 2.1.2. Промени в счетоводната политика и оповестяванията.

/a/ Нови и изменени стандарти, приети от Дружеството.

*Първоначално прилагане на нови изменения към съществуващи стандарти и разяснения, влезли в сила през текущия отчетен период*

Дружеството прилага за първи път следните стандарти и изменения за своя годишен отчетен период, започващ на 1 януари 2018:

- МСФО 9 Финансови инструменти
- МСФО 15 Приходи от договори с клиенти
- Класификация и оценяване на трансакциите с плащане на базата на акции - Изменения на МСФО 2
- Годишен цикъл за подобрения за периода 2014-2016 г.
- Прехвърляне на инвестиционна имоти - Изменения на МСС 40
- Тълкуване 22 Сделки в чуждестранна валута и предварителни съображения

Дружеството също така избра да приеме по-рано следните изменения: б

- Годишни подобрения на стандартите МСФО 2015-2017.

Дружеството е избрало да не преизчислява сравнителни данни при приемането към МСФО 9 и следователно и двете изменения (ако има такива) са били обработени към датата на първоначалното прилагане (01.01.2018 г.) и са представени в отчета за промените в собствения капитал към 31.12. 2018. Повечето от останалите изменения (МСФО 15) нямаха никакво въздействие върху сумите, признати в предходни периоди, и не се очаква да повлияят съществено на текущите или бъдещите периоди.

#### **/ Нови стандарти и изменения - приложими 1 януари 2018 /**

##### **• МСФО 9 Финансови инструменти**

МСФО 9 заменя множествените модели за класификация и оценяване в МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване с един единствен модел, който първоначално е имал само две класификационни категории: амортизирана стойност и справедлива стойност.

Класификацията на дълговите активи ще се ръководи от бизнес модела на предприятието за управление на финансовите активи и характеристиките на договорните парични потоци на финансовите активи. Дълговите инструменти се оценяват по амортизирана стойност, ако: а) целта на бизнес модела е да държи финансовия актив за събиране на договорните парични потоци и б) договорните парични потоци по инструмента представляват единствено плащания на главницата и лихвата.

Всички останали дългови и капиталови инструменти, включително инвестиции в сложни дългови инструменти и капиталови инвестиции, трябва да бъдат признати по справедлива стойност.

Всички движения на справедливата стойност на финансовите активи се отчитат в отчета за доходите, с изключение на капиталови инвестиции, които не се държат за търгуване и които могат да бъдат записани в печалба или загуба, или в резервите (без последващо преобразуване в печалбата или загубата).

За финансовите пасиви, които се оценяват по дружества с опция за справедлива стойност, ще трябва да се признае частта от справедливата стойност, която се дължи на промени в собствения им кредитен риск в друг всеобхватен доход, а не в печалбата или загубата.

Дата на влизане в сила 1 януари 2018 г.

##### **• Прилагане на МСФО 9 Финансови инструменти е МСФО 4 Застрахователни договори - Изменения на МСФО 4**

През септември 2016 г. СМСС публикува изменения в МСФО 4, които разглеждат опасенията на застрахователните компании относно различните дати на влизане в сила на МСФО 9 Финансови инструменти и стандартите за предстоящи нови застрахователни договори. Изменението предвижда

две различни решения за застрахователните дружества: временно освобождаване от МСФО 9 за



„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ  
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
30 СЕПТЕМВРИ 2019

дружества, които отговарят на специфични изисквания (прилагани на ниво отчитащо се предприятие), и "припокриващ подход". И двата подхода са незадължителни.

МСФО 4 (включително измененията) ще бъде заменен от предстоящия стандарт за нови застрахователни договори. Съответно, както временното освобождаване, така и "припокриващият подход" се очаква да престанат да бъдат приложими, когато новите застрахователни стандарти станат ефективни.

Дата на влизане в сила от 1 януари 2018 г. или когато предприятието прилага за първи път МСФО 9.

• **МСФО 15 Приходи от договори с клиенти**

СМСС публикува нов стандарт за признаване на приходите. Това ще замени МСС 18, който обхваща договорите за стоки и услуги и МСС 11, който обхваща договорите за строителство.

Новият стандарт се основава на принципа, че приходите се признават, когато контролът върху стока или услугата се прехвърля на клиент - така че понятието за контрол заменя съществуващото понятие за рискове и изгоди.

Преди да се признаят приходите, трябва да се приложи нов процес в пет стъпки:

- идентифициране на договори с клиенти
- идентифициране на отделните задължения за изпълнение
- да определи цената на сделката по договора
- разпределя цената на сделката на всяко от отделните задължения за изпълнение, и
- признаване приходите, за всяко задължение за изпълнение е изпълнено.

Ключови промени в настоящата практика са:

- Всички групи стоки или услуги, които са отделни, трябва да бъдат признавани отделно, а всички отстъпки или отстъпки по договорната цена обикновено трябва да бъдат разпределени на отделните елементи.
- Приходите могат да бъдат признати по-рано от предишните стандарти, ако възнаграждението е различно поради причини (като например стимули, отстъпки, бонуси, авторски и лицензионни възнаграждения и т.н.) - минималните суми трябва да бъдат признати, ако не са изложени на значителен риск от връщане
- Точката, на която приходите могат да бъдат признати, може да се промени: някои приходи, които понастоящем се признават в даден момент в края на даден договор, може да се признаят през срока на договора и обратно.
- Съществуват нови специфични правила за лицензи, гаранции, такси за авансово плащане, които не се възстановяват и др.
- Както при всеки нов стандарт, има и повишено оповестяване.

Тези счетоводни промени могат да имат отражение върху бизнес практиките на предприятието по отношение на системите, процесите и контрола, компенсаторни и бонусни планове, договори, данъчно планиране и комуникации на инвеститорите.

Предприятията ще имат възможност да избират изцяло ретроспективно приложение или бъдещо приложение с допълнителни оповестявания.

Дата на влизане в сила 1 януари 2018 г.

• **Класификация и оценяване на транзакциите с плащане на базата на акции -  
Изменения на МСФО 2**

Измененията, направени в МСФО 2 през юни 2016 г., изясняват базата на оценяване за плащания на базата на акции, изплащани в брой, и отчитането на измененията, които променят възнаграждението от разплатени в парични средства до уредени с акции. Те въвеждат и изключение от принципите за класифициране в МСФО 2. Когато работодателят е задължен да задържи сума за данъчното задължение на служителя свързани с плащане на базата на акции и да

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ  
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
30 СЕПТЕМВРИ 2019

---

платят тази сума на данъчната

администрация, цялата възнаграждение ще бъде третирана така, сякаш е била уредена чрез акции, при условие, че би била изплатена чрез капиталови инструменти без характеристиката за нетен сетълмент.

Субекти със следните договорености вероятно ще бъдат засегнати от тези промени:

- възнаграждения, уредени с акции, които включват елементи на нетно сетълмент, свързани с данъчни задължения;
- плащания на базата на акции, уредени в парични средства, които включват условия за изпълнение, и
- договорености, уредени в парични средства, които са променени до плащания въз основа на акции, уредени с акции.

Дата на влизане в сила 1 януари 2018 г.

- **Годишни подобрения за периода 2014-2016 г.**

Следните подобрения бяха завършени през декември 2016 г.:

- МСФО 1 - заличава се краткосрочните изключения, обхващащи преходните разпоредби на МСФО 7, МСС 19 и МСФО 10, които вече не са приложими.
- МСС 28 - пояснява, че изборът на дружества за рисков капитал, взаимни фондове, дялови търгове и подобни предприятия за оценяване на инвестиции в асоциирани или съвместни предприятия по справедлива стойност в печалбата или загубата следва да се извършва отделно за всяко асоциирано или съвместно предприятие при първоначалното признаване.

Дата на влизане в сила 1 януари 2018 г.

- **Прехвърляне на инвестиционни имоти - изменения на МСС 40**

Измененията поясняват, че прехвърляния към или от инвестиционни имоти могат да се извършват само ако е налице промяна в използването, подкрепена от доказателства. Промяна в ползването настъпва, когато имотът отговаря или преставя да отговаря на определението за инвестиционен имот. Промяната в намерението не е достатъчна, за да подкрепи прехвърлянето.

Списъкът е доказателства за промяна на употребата в стандарта беше прекаатегоризиран като неутчерпателен списък с примери, които да помогнат за илюстрирането на принципа.

Съветът предостави две възможности за преход:

- проспективно, с всяко отражение от прекласификацията, признато като корекция за откриване на неразпределена печалба към датата на първоначалното признаване, или
- ретроспективно - разрешено е само без да се използва корекция назад.

Допълнителни оповестявания се изискват, ако дружеството приеме изискванията в бъдеще.

Дата на влизане в сила 1 януари 2018 г.

- **Тълкуване 22 Сделки в чуждестранна валута и предварителни съображения**

Тълкуването пояснява как да се определи датата на сделката за обменния курс, който да се използва при първоначалното признаване на свързан актив, разход или приход, когато предприятието плаща или получава предварително възнаграждение за деноминирани в чуждестранна валута договори.

За еднократно плащане или фактура датата на сделката следва да бъде датата, на която предприятието първоначално признава непаричния актив или пасив, произтичащ от авансовото плащане (задължението за предплащане или отсрочен доход / договор).

Ако има няколко плащания или фактури за един елемент, датата на транзакцията трябва да бъде определена както по-горе за всяко плащане или фактура.

Предприятията могат да изберат да прилагат тълкуването:

- ретроспективно за всеки представен период
- проспективно за обекти в обхвата, които първоначално са признати на или след началото на

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ  
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
30 СЕПТЕМВРИ 2019

---

отчетния период, в който първоначално се прилага тълкуването, или

- проспективно от началото на предходен отчетен период, представен като сравнителна информация.

Дата на влизане в сила 1 януари 2018 г.

*/ Нови стандарти и разяснения, издадени от СМСС, които все още не са приети от дружеството/*

Към 31 май 2018 г. са издадени следните стандарти и тълкувания, но не са задължителни за годишните отчетни периоди, приключващи на 31 декември 2018 г.

• **МСФО 16 Лизинг**

МСФО 16 ще се отрази главно върху счетоводството от страна на лизингополучателите и ще доведе до признаването на почти всички лизинги по баланса. Стандартът премахва текущото разграничение между оперативен и финансов лизинг и изисква признаване на актив (право на ползване на наетия актив) и финансов пасив за плащане на наеми за почти всички договори за лизинг. Възможно е изключение за краткосрочните и нискоефективните лизинги.

Отчетът за печалбата или загубата също ще бъде засегнат, тъй като общият разход обикновено е по-висок през по-ранните години на лизинговия договор и по-нисък в по-късните години. Освен това оперативният разход ще бъде заменен с лихви и амортизация, така че ключовите показатели като EBITDA ще се променят.

Оперативните парични потоци ще бъдат по-високи, тъй като плащанията в брой за основната част от лизинговия пасив се класифицират в рамките на финансовите дейности. Само частта от плащанията, отразяващи лихвата, може да продължи да се представя като оперативни парични потоци.

Счетоводното отчитане от страна на лизингодателите няма да се промени съществено. Възможно е да възникнат известни различия в резултат на новите насоки относно определянето на лизинговия договор. Съгласно МСФО 16 договорът съдържа лизинг, ако договорът прехвърля правото за контролиране на използването на определен актив за определен период от време срещу възнаграждение.

Дата на влизане в сила от 1 януари 2019 г. Ранното приемане се допуска само при приемане на МСФО 15 едновременно.

• **МСФО 17 Застрахователни договори**

МСФО 17 е издаден през май 2017 г. като заместител на МСФО 4 Застрахователни договори. Той изисква текущ модел на оценяване, при който прогнозите се оценяват за всеки отчетен период. Договорите се оценяват, като се използват градивните елементи на:

- дисконтираните с вероятност парични потоци
- изрична корекция на риска, и
- договорен марж на услугата ("CSM"), представляващ нереализираната печалба от договора, която се признава за приход през периода на покритие.

Стандартът позволява избор между признаване на промените в дисконтовите проценти или в отчета за печалбата или загубата, или директно в друг всеобхватен доход. Изборът вероятно ще отразява начина, по който застрахователите отчитат своите финансови активи съгласно МСФО 9.

Дата на влизане в сила 1 януари 2021 г.

• **Дългосрочни участия в асоциирани предприятия и съвместни предприятия -  
Изменения на МСС 28**

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ  
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
30 СЕПТЕМВРИ 2019

Измененията поясняват отчитането на дългосрочните участия в асоциирано или съвместно предприятие, които по същество представляват част от нетната инвестиция в асоциираното или съвместното предприятие, но към които не се прилага счетоводно отчитане на собствения капитал. Субектите трябва да отчитат тези интереси съгласно AASB 9 Financial Instruments преди да приложат изискванията за разпределение на загубите и обезценка в AASB 128 Investments in Associates and Joint Ventures.

Дата на влизане в сила 1 януари 2019 г.

- **Годишно подобрене на стандартите за МСФО 2015-2017**

Следните подобрения бяха завършени през декември 2017 г.:

- МСФО 3 - изясни, че придобиването на контрол върху предприятие, което е съвместна операция, е бизнес комбинация, постигната на етапи.
- МСФО 11 - изясни, че страната, която придобива съвместен контрол върху предприятие, което е съвместна операция, не следва да преоценява предишния си интерес в съвместната операция.
- МСС 12 - пояснява, че данъчните последици от дивидентите върху финансови инструменти, класифицирани като собствен капитал, следва да бъдат признати в зависимост от това къде са били признати предишните транзакции или събития, генериращи разпределими печалби.
- МСС 23 - пояснява, че ако конкретно заемане остава неизпълнено, след като съответният отговарящ на условията актив е готов за предназначения му употреба или продажба, той става част от общите заеми.

Дата на влизане в сила 1 януари 2019 г.

- **Продажба или участие на активи между инвеститор и неговото асоциирано или съвместно предприятие - Изменения на МСФО 10 и МСС 28**

МСС 28 направи ограничени изменения в обхвата на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети и МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия.

Измененията поясняват счетоводното третиране на продажбите или приноса на активи между инвеститор и неговите асоциирани или съвместни предприятия. Те потвърждават, че счетоводното третиране зависи от това дали непаричните активи, продадени или внесени в асоциирано или съвместно предприятие, представляват "бизнес" (както е определено в МСФО 3 Бизнес комбинации).

Когато непаричните активи представляват стопанска дейност, инвеститорият ще признае пълната печалба или загуба от продажбата или вноската на активи. Ако активите не отговарят на определението за бизнес, печалбата или загубата се признава от инвеститора само до размера на инвестициите на другия инвеститор в асоциираното или съвместното предприятие. Измененията се прилагат проспективно.

## 2. Счетоводна политика (продължение)

### 2.2 Сделки в чуждестранна валута

#### (а) *Функционерна 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"). Годишният финансов отчет е представен в хиляди български лева, която е функционална валута и валута на представяне

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ  
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
30 СЕПТЕМВРИ 2019

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 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. Търговски вземания

Търговските вземания се признават първоначално по справедлива цена, а в последствие по амортизирана стойност (като се използва метода на ефективния лихвен процент), намалена с евентуална провизия за обезценка, основаваща се на преглед, извършван от ръководството, на салдата в края на всеки месец. Провизия за обезценка се прави в случай, че съществува обективно доказателство, че Дружеството няма да бъде в състояние да събере всички дължими суми съгласно първоначалните условия по отношение на съответния разчет. За индикатори на наличието на основание за обезценка се считат значими финансови затруднения на клиент, обявяване в несъстоятелност, закъснение в плащането или неплащане въобще. Сумата на обезценката е разликата между балансовата и възстановимата стойност. Последната представлява настоящата стойност на паричните потоци, дисконтирана с ефективния лихвен процент. Размерът на провизията за обезценка се признава в отчета за доходите.

Провизията за обезценка се признава в отчета за доходите и се класифицира като разходи за маркетинг и продажби. При плащане от страна на клиент на вземане, за което вече е била начислена обезценка, се извършва обратна на начислението на обезценката операция. Тя се отразява в намаление на разходите за маркетинг и продажби, посочени в отчета за доходите.

### 2.4. 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, както и банкови овърдрафтове. В баланса овърдрафтите се включват като краткосрочно задължение в категорията на краткосрочните заеми.

### 2.5. Собствен капитал

Обикновените акции се класифицират като капитал.

Разходите по емисията на нови акции, които са пряко свързани с нея, се отчитат в собствения капитал като намаление на постъпленията от емисията, като се елиминира ефекта на данъците върху дохода. Разходите по емитирането на акции или опции, или директно свързани с бизнескомбинация, са включени в цената на придобиване.

Когато Дружеството изкупува собствени акции, платената сума, включваща и съответните пряко свързани допълнителни разходи, (нетирани с ефекта на данъците върху дохода), се изважда от принадлежащия на собствениците на Дружеството капитал, докато обратно изкупените акции не се обезценят, продадат или преиздадат. Когато тези акции по-късно се продадат или преиздадат, всеки приход, нетиран с пряко свързаните допълнителни разходи по транзакцията и съответния данъчен ефект, се включва в капитала, принадлежащ на собствениците на Дружеството.

Капиталът на дружеството е представен в размер, съответстващ на съдебно-регистрацията.

## 2.6. Текущи и отсрочени данъци

Разходът за данък за периода се състои от текущ и отсрочен данък. Данъкът се признава в отчета за доходите освен в случаите на трансакции признати директно в собствения капитал. В тези случаи данъкът също се признава в собствения капитал.

Разходът за текущ данък, признат в отчета за доходите, е определен съгласно приложимото действащо данъчно законодателство в страната към датата на съставяне на годишния финансов отчет.

Отсрочен данък се начислява по балансовия метод за всички временни разлики, явяващи се между данъчната основа на активите и пасивите и балансовата им стойност във финансовите отчети. Ако обаче, данъчните временни разлики възникват от първоначалното признаване на актив или пасив при различна от бизнес комбинация трансакция, което не е засегнато нито счетоводната, нито данъчната печалба /загуба/ по време на трансакцията, то тази разлика не се осчетоводява.

При изчисляване на отсрочените данъци се използват данъчните ставки и нормативна уредба, които действат към датата на съставяне на баланса, които се отнасят за периодите на очакваното обратно проявление на данъчните временни разлики.

Отсрочен данъчен актив се признава само в случай, че е вероятно наличното на достатъчни по размер бъдещи облагаеми печалби, срещу които тези активи да могат да бъдат използвани.

## 2.7. 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 които отразява текуща пазарна оценка на рисковете свързани със задължението.

## 2.8. 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

## 2.9. Признаване на приходите

Приходите включват справедливата цена на продадените стоки и услуги, нетно от данъци върху добавената стойност и предоставени отстъпки.

Дружеството признава приход, когато; той може надежно да бъде оценен, съществува сигурност, че

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ  
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
30 СЕПТЕМВРИ 2019

ще произтекат бъдещи ползи за дружеството и посочените по-долу специфични условия са спазени за всяка продажба, извършена от дружеството. Не се счита, че е извършено надежно остойностяване на прихода, когато съществуват условия по отношение на неговото възникване. След като те бъдат премахнати е възможно да се извърши надежно остойностяване на прихода.

*(в) Продажби на услуги*

Приходите от предоставени услуги се признават в отчетния период, в който са извършени, на базата на степента на изпълнение. Тя се удостоверява с подписани от двете страни протоколи за приемане на етапа от изпълнението на съответната услуга. Размерът на приходите се определя на база съотношението (процента) извършената до датата на годишния финансов отчет работа към общия обем на договорената услуга. С така определен процент се умножава общата договорена цена, за да се достигне до размера на признатия приход от предоставената услуга.

## 2.10. 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 управителния съвет и надзорния съвет, както и близки членове на техните семейства, включително и дружествата, контролирани от всички горенаброени лица, се смятат и се третираат като свързани лица.

## 2.11. Разпределение на дивиденди

Разпределението на дивиденди на акционерите на Дружеството се признава като задължение във финансовите отчети на Дружеството в периода, в който е одобрено от акционерите на Дружеството.

## 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, както и при определяне на полезния срок на използване на дълготрайните активи.

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ  
 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
 30 СЕПТЕМВРИ 2019

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

**4. Инвестиционни имоти**

	30 септември 2019	31 декември 2018
Салдо в началото на периода	-	-
Придобити	61,686	-
<b>Салдо в края на отчетния период</b>	<b>61,686</b>	<b>-</b>

През периода 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.

**5. Вземания от клиенти и доставчици**

	30 септември 2019	31 декември 2018
Вземания от клиенти	80	-
<b>Общо вземания</b>	<b>80</b>	<b>-</b>

Вземанията са обезпечени с гаранционни депозити, които са платени от всички наематели.

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

	30 септември 2019	31 декември 2018
Вземания от клиенти	80	-
	80	-

**6. Пари и парични еквиваленти**

	30 септември 2019	31 декември 2018
Парични средства в банки и налични пари	2,119	580
Блокирани парични средства	4,275	-
	6,394	580



„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ  
 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
 30 СЕПТЕМВРИ 2019

За целите на отчета за паричните потоци парите включват следното:

	30 септември 2019	31 декември 2018
Парични средства в брой	-	-
Парични средства в банкови сметки	2,119	580
Блокирани парични средства	4,275	-
	<u>6,394</u>	<u>580</u>

7. Неразпределена печалба/загуба	30 септември 2019	31 декември 2018
Баланс в началото на периода	(63)	(23)
Печалба за периода	45	-
Загуба за периода	-	(40)
Баланс в края на периода	<u>(18)</u>	<u>(63)</u>

8. Акционерен капитал

	Обикновени акции (хил. бр.)	Номинална стойност на една акция	Премии от емисии (хил.лв.)	Общо (хил. лв.)
Към 31 декември 2018	650	1 лв.	(7)	643
Към 30 септември 2019	36,700	1 лв.	(99)	36,601

Към 30.09.2019 г. акционерният капитал е разпределен както следва:

Акционери	Към 30.09.2019 г.	
	Брой акции	%
БЛЕК СИЙ ДИВЕЛОПМЕНТ ЕООД	10 000 008	27,25%
СИ ФИНАНСИ ГРУП ЕООД	9 600 000	26,16%
ИКСТРИМ СОФТ ООД	2 700 000	7,36%
АСЕН ЛИСЕВ	2 409 892	6,57%
УНИВЕРСАЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД ДОВЕРИЕ АД	2 352 000	6,41%
ПАВЕЛ ТОМАШ СУДЖАРСКИ-КШОНЖЕК	2 000 000	5,45%
Други акционери	7 638 100	20,81%
<b>Общо:</b>	<b>36 700 000</b>	<b>100,00%</b>

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ  
 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
 30 СЕПТЕМВРИ 2019

**9. Задължения по облигационен заем**

През периода „Браво Пропърти Фонд“ АД СИЦ 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. Довереник на облигационния заем е Обединена Българска Банка АД

Разходите по емитирането и дължимото вознаграждение 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.

	30 септември 2019	31 декември 2018
Задължения по облигационен заем	28,601	-
<b>Задължения по облигационен заем</b>	<b>28,601</b>	<b>-</b>

Справедливите стойности на задълженията по облигационния заем са както следва:

	30 септември 2019	31 декември 2018
Задължения по облигационен заем	28,601	-
	<b>28,601</b>	<b>-</b>

**10. Текуща част от задължения по облигационен заем**

	30 септември 2019	31 декември 2018
Текущо задължение по главница	900	-
Начислена лихва	217	-
<b>Текуща част от задълженията по облигационен заем</b>	<b>1,117</b>	<b>-</b>

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

	30 септември 2019	31 декември 2018
Текущо задължение по главница	900	-
Лихва	217	-
	<b>1,117</b>	<b>-</b>

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ  
 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
 30 СЕПТЕМВРИ 2019

**11. Други нетекущи пасиви**

	30 септември 2019	31 декември 2018
Нетекущи задължения към довереника на облигационен заем	33	-
<b>Други нетекущи пасиви</b>	<b>33</b>	<b>-</b>

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

	30 септември 2019	31 декември 2018
Нетекущи задължения към довереника на облигационен заем	33	-
	<b>33</b>	<b>-</b>

**12. Задължения към доставчици**

	30 септември 2019	31 декември 2018
Задължения към доставчици	89	-
<b>Задължения към доставчици</b>	<b>89</b>	<b>-</b>

Справедливите стойности на задълженията към доставчици са както следва:

	30 септември 2019	31 декември 2018
Задължения към доставчици	89	-
	<b>89</b>	<b>-</b>

**13. Получени депозити**

	30 септември 2019	31 декември 2018
Получени депозити по сключени договори за наем	1,471	-
<b>Получени депозити</b>	<b>1,471</b>	<b>-</b>

Справедливите стойности на получените депозити са както следва:

	30 септември 2019	31 декември 2018
Получени депозити по сключени договори за наем	1,471	-
	<b>1,471</b>	<b>-</b>

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ  
 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
 30 СЕПТЕМВРИ 2019

14. Други задължения

	30 септември 2019	31 декември 2018
Задължения към персонала	7	-
Осигурителни задължения	1	-
Данъчни задължения	264	-
<b>Всичко други задължения</b>	<b>272</b>	<b>-</b>

Справедливите стойности на други задълженията са както следва:

	30 септември 2019	31 декември 2018
Задължения към персонала	7	-
Осигурителни задължения	1	-
Данъчни задължения	264	-
<b>Всичко други задължения</b>	<b>272</b>	<b>-</b>

15. Приходи от дейността

	30 септември 2019	30 септември 2018
Приходи от наеми на имоти	905	-
Приходи от такси за адм. обслужване на имоти	139	-
	<b>1,044</b>	<b>-</b>

16. Други приходи от дейността

	30 септември 2019	30 септември 2018
Получена неустойка	97	-
	<b>97</b>	<b>-</b>

17. Разходи за външни услуги

	30 септември 2019	30 септември 2018
Поддръжка на имоти	79	-
Възнаграждение на обслужващото дружество	47	-
Консултантски и одиторски услуги	22	4
Застраховки	15	-
Държавни и регулаторни такси	43	2
Други услуги	15	-
	<b>221</b>	<b>6</b>

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ  
 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
 30 СЕПТЕМВРИ 2019

18. Разходи за заплати и социални осигуровки

	30 септември 2019	30 септември 2018
Заплати	49	17
Социални осигуровки	4	3
	<u>53</u>	<u>20</u>

19. Други разходи

	30 септември 2019	30 септември 2018
Данък недвижими имоти и такса битови отпадъци	245	-
	<u>245</u>	<u>-</u>

20. Финансови приходи и разходи

Финансови разходи:

	30 септември 2019	30 септември 2018
Лихви по банков заем	27	-
Лихви по облигационен заем	490	-
Други финансови разходи	59	3
	<u>576</u>	<u>3</u>

21. Сделки между свързани лица

Дружеството има следните свързани лица:

Свързани лица с дружеството са неговия управленски персонал – членовете на СД.

ЕМ БИ ЕЛ ЕООД – обслужващо дружество (под общ контрол)

Офис А ООД – дружество под общ контрол

За отчетния период на членовете на СД е начислено възнаграждение в размер на 46 хил. лева общо, като към 30.09.2019 г. задължението към тях е в размер на 7 хил. лева общо.

Сделки между свързани лица:

	30 септември 2019	30 септември 2018
Възнаграждения на ръководството		
Член на СД на директорите	46	16
	<u>46</u>	<u>16</u>

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ  
 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
 30 СЕПТЕМВРИ 2019

	30 септември 2019	30 септември 2018
<b>Сделки с Ем Би Ел ЕООД:</b>		
Комисионно възнаграждение по придобиване на инвестиционен	665	-
Такса управление	47	-
Разходи за поддръжка	46	-
	<u>758</u>	<u>-</u>

Задължението към „Ем Би Ел“ ООД към 30.09.2019 г. е 49 хил. лв.

	30 септември 2019	30 септември 2018
<b>Сделки с Офис А ООД:</b>		
Покупка на инвестиционен имот	59,457	-
	<u>59,457</u>	<u>-</u>

## 22. Условни задължения

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 актив пасиви то следва да се оповестят.

Полученият облигационен заем е обезпечен с:

1. учредена 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 венчки настоящи и бъдещи вземания на Браво Пропърти Фонд АДСИЦ, произтичащи от всички договори за наем на обекти от офис;
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 4,500,000 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 30.09.2019 г. са в размер на 4,275 хил. лв.

## 23. Събития настъпили след датата на баланса

Няма коригиращи или некоригиращи събития настъпили след датата на баланса.