„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ

Междинен Финансов Отчет

31 декември 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** | **5-26** |

**(всички суми са в хиляди лева)**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Прил.** | **31 декември**  **2019** | **31 декември**  **2018** | |
| **АКТИВИ** |  |  |  |
|  |  |  |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Нетекущи активи** |  |  |  |
| Инвестиционни имоти | 4 | 63,097 | **-** |
| Нетекущи вземания от клиенти | 5 | 425 |  |
| **Нетекущи активи общо** |  | **63,522** | **-** |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Текущи активи** |  |  |  |
| Вземания от клиенти и доставчици | 5 | 781 | **-** |
| Парични средства и еквиваленти | 6 | 6,404 | 580 |
| **Текущи активи общо** |  | **7,185** | **580** |
| **Общо активи** |  | **70,707** | **580** |
|  |  |  |  |
| **КАПИТАЛ**  **Капитал и резерви на собствениците** |  |  |  |
| Акционерен капитал | 8 | 36,700 | 650 |
| Резерв от емисия на акции |  | (99) | (7) |
| Неразпределена печалба/загуба | 7 | 3,051 | (63) |
| **Общо капитал** |  | **39,652** | **580** |
| **ПАСИВИ**  **Дълготрайни пасиви** |  |  |  |
| **ПАСИВИ** |  |  |  | |
| **Нетекущи пасиви** |  |  |  | |
| Задължения по облигационен заем | 11 | 28,392 | - | |
| Получени депозити | 15 | 1,394 | - | |
| Други нетекущи пасиви | 13 | 33 | - | |
| **Нетекущи пасиви общо** |  | **29,819** | **-** | |
|  |  |  |  | |
| **Текущи пасиви** |  |  |  | |
| Текуща част от задължения по облигационни заеми | 12 | 1,115 | - | |
| Задължения към доставчици | 14 | 51 | - | |
| Други задължения | 16 | 70 | - | |
| **Текущи пасиви общо** |  | **1,236** | **-** | |
| **Общо пасиви** |  | **31,055** | **-** | |
| **Общо собствен капитал и пасиви** |  | **70,707** | **580** |

Финансовите отчети от страница 1 до страница 4 са одобрени на 30.01.2020 г.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | |  |  |
| Изпълнителен директор: | | |  | Съставител: МН Прогрес Консулт ЕООД |
| Асен Лисев | | |  | Мая Рикова |
|  | | | | |
|  | | | | |
| Дата: 30.01.2020 г. |  |  | | |

**(всички суми са в хиляди лева)**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **Прил.** | **31 декември 2019** | **31 декември 2018** |
| Приходи от продажба на услуги | 17 | 2,851 | - |
| Други приходи | 18 | 448 | - |
| Приходи от преоценка на инвестиционен имот | 4 | 1,411 |  |
| Разходи за материали |  | (2) | - |
| Разходи за външни услуги | 19 | (495) | (8) |
| Разходи за възнаграждения | 20 | (78) | (28) |
| Други разходи | 21 | (181) | - |
| **Печалба/ (загуба) от дейността** |  | 3,954 | (36) |
| Финансови приходи и разходи- (нетно) | 22 | (840) | (4) |
| Разход за данък |  | - | - |
| **Печалба/(загуба) за периода** |  | **3,114** | **(40)** |
|  |  |  |  |
| Друг всеобхватен доход |  | **-** | **-** |
|  |  |  |  |
| Общо всеобхватен доход за периода |  | **3,114** | **(40)** |

Финансовите отчети от страница 1 до страница 4 са одобрени на 30.01.2020 г.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | |  |  |
| Изпълнителен директор: | | |  | Съставител: МН Прогрес Консулт ЕООД |
| Асен Лисев | | |  | Мая Рикова |
|  | | |  |  |
|  | | | | |
|  |  |  | | |
|  |  |  | | |
| Дата: 30.01.2020 г. |  |  | | |

**(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 |
| **Салдо към 1 януари 2018** | **500** | **(23)** | **-** | **477** |
| Печалба за годината | - | (40) | - | (40) |
| Резерв от емисия на акции | - | - | (7) | (7) |
| Внесен акционерен капитал | 150 | - | - | 150 |
| **Салдо към 31 декември 2018** | **650** | **(63)** | **(7)** | **580** |
|  |  |  |  |  |
| **Салдо към 1 януари 2019** | **650** | **(63)** | **(7)** | **580** |
| Печалба за годината | - | 3,114 | - | 3,114 |
| Резерв от емисия на акции | - | - | (92) | (92) |
| Внесен акционерен капитал | 36,050 | - | - | 36,050 |
| **Салдо към 31 декември 2019** | **36,700** | **3,051** | **(99)** | **39,652** |
|  |  |  |  |  |

Финансовите отчети от страница 1 до страница 4 са одобрени на 30.01.2020 г.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | |  |  |
| Изпълнителен директор: | | |  | Съставител: МН Прогрес Консулт ЕООД |
| Асен Лисев | | |  | Мая Рикова |
|  | | |  |  |
|  | | | | |
|  |  |  | | |
|  |  |  | | |
| Дата: 30.01.2020 г. |  |  | | |

(всички суми са в хиляди лева)

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Прил**. | **31 декември 2019** | | **31 декември 2018** | | |
| **Парични потоци от оперативна дейност** |  |  | |  | | |
| Постъпления от клиенти |  | 4,261 | | - | | |
| Плащания към доставчици |  | (691) | | (17) | | |
| Плащания свързани с трудови възнаграждения |  | (76) | | (28) | | |
| Други постъпления |  | 12,237 | | 3 | | |
| Други плащания |  | (860) | | - | | |
| **Нетен паричен поток от оперативна дейност** |  | **14,871** | | **(42)** | | |
| **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 | | 150 | | |
| Плащания свързани с емисията на акции |  | (94) | | (4) | | |
| Постъпления от облигационен заем |  | 30,000 | | - | | |
| Плащания, свързани с емисията на облигации |  | (264) | | - | | |
| Платена главница по облигационен заем |  | (450) | | - | | |
| Платени лихви по облигационен заем |  | (486) | | - | | |
| Постъпления от банков заем |  | 12,027 | | - | | |
| Плащания по банков заем |  | (12,027) | | - | | |
| Платени лихви, такси, комисионни |  | (91) | | - | | |
| **Нетен паричен поток от финансова дейност** |  | **64,665** | | **146** | | |
| **Нетно (намаление)/увеличение на паричните средства** | | | **5,824 104** | |  |  |
| Парични средства в началото на периода |  | **580** | | **476** | | |
| **Парични средства в края на периода** | 6 | **6,404** | | **580** | | |

Финансовите отчети от страница 1 до страница 4 са одобрени на 30.01.2020 г.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | |  |  |
| Изпълнителен директор: | | |  | Съставител: МН Прогрес Консулт ЕООД |
| Асен Лисев | | |  | Мая Рикова |
|  | | | | |
| Дата: 30.01.2020 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 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 1август 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.  През 2019 г. дружеството е регистрирало увеличение на основния капитал от 650 хил. лв. на 36,700 хил. лв. чрез издаване на 36,050 бр. обикновени безналични акции, всяка с право на 1 глас, и номинална и емисионна стойност 1 лв. за всяка.  „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. Aкциите 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 31.12.2019 г. разпределението на регистрирания капитал на Дружеството е, както следва:   |  |  |  | | --- | --- | --- | |  | **31.12.2019** | **31.12.2018** | |  | **(хил. лв.)** | **(хил. лв.)** | | Акционерен капитал (хил. лв.) | 36,700 | 650 | | Брой акции (номинал 1 лв.) | 36,700,000 | 650,000 |   Акционери, притежаващи над 5% от акционерния капитал:   |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | | **Акционери** | | **Към 31.12.2019 г.** | | | | **Брой акции** | **Брой права на глас** | **% от права на глас** | | БЛЕК СИЙ ДИВЕЛОПМЕНТ ЕООД | | 10 000 008 | 10 000 008 | 27,25% | | СИ ФИНАНСИ ГРУП ЕООД | | 12 000 000 | 0 | 0,00% | | ИКСТРИМ СОФТ ООД | | 2 700 000 | 2 700 000 | 7,36% | | АСЕН ЛИСЕВ | | 9 892 | 12 009 892 | 32,72% | | УНИВЕРСАЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД ДОВЕРИЕ АД | | 2 352 000 | 2 352 000 | 6,41% | | ПАВЕЛ ТОМАШ СУДЖАРСКИ-КШОНЖЕК | | 2 000 000 | 2 000 000 | 5,45% | |  | |   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 31.12.2019 г.:  Дружеството се представлява и управлява от изпълнителния директор Асен Лисев.   |  |  | | --- | --- | | Константин Василев Проданов | Председател и член на СД | | Асен Стоименов Лисев | Член на СД | | Владислав Ддимитров Христов | Член на СД | |  |  |   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 декември 2019 г. съставът на персонала в дружеството включва 1 служител (към 31.12.2018 г. – 0) | |
|  | |
| **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 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 приема принципа на действащото предприятие при изготвянето на своя финансов отчет. | |
| 2.1.2. **Промени в счетоводната политика и оповестяванията.**  **/Нови и изменени стандарти, приети от Дружеството/**  Дружеството прилага за първи път следните стандарти и изменения за своя годишен отчетен  период, започващ на 1 януари 2019:   * ***МСФО 16 Лизинг*** * ***Тълкуване 23 Несигурност относно третирането на данъците върху дохода*** * ***Функции за предплащане с отрицателно обезщетение - Изменения на МСФО 9*** * ***Дългосрочни участия в асоциирани предприятия и съвместни предприятия - Изменения на МСС 28*** * ***Годишни подобрения на МСФО за периода 2015-2017*** * ***Изменения, свиване или уреждане на плана - Изменения на МСС 19***  1. **Нови стандарти и изменения, приложими от 1 януари 2019 г.**   Следните стандарти и тълкувания се прилагат за първи път за периодите на финансово отчитане започващ на или след 1 януари 2019 г. :   * ***МСФО 16 Лизинг***   МСФО 16 ще засегне основно счетоводството на лизингополучателя и ще доведе до признаването на почти всички лизингови договори в баланса. Стандарта премахва текущото разграничаване между оперативен и финансов лизинг и изисква признаването му като актив (с право на ползване) и финансово задължение за плащане на наемни вноски за почти всички лизингови договори. По избор има изключение за краткосрочни и лизингови договори с ниска стойност.  Отчетът за всеобхватния доход също ще бъде засегнат, тъй като общия разход обикновено е по-висок в началните години и по-нисък в крайните. Също така оперативните разходи ще бъдат заменени с лихви и амортизация, което ще доведе до промяна на ключови показатели в EBITDA.  Паричните потоци от оперативна дейност ще бъдат по-високи, тъй като паричните плащания за основната част от лизинговото задължение са класифицирани в рамките на финансови дейности. Само частта от плащанията, която отразява лихвата, може да продължи да се представя като оперативни парични потоци.  Осчетоводяването при лизингодателя няма да се промени съществено. Някои разлики може да възникнат в резултат на новите насоки за определянето на лизинга. Съгласно МСФО 16, договорът е или съдържа лизингов договор, когато се предава правото на контрол на актива за определен период от време в замяна на заплащане.  Дата на влизане в сила 1 януари 2019 г. ранното приемане е разрешено само ако МСФО 15 се приеме едновременно.   * **Тълкуване 23 Несигурност относно третирането на данъците върху доходите**   Тълкуването разкрива как да се признават и измерват отсрочени и текущи данични активи и пасиви, когато има несигурност относно данъчното трениране. По-специално:   * Как да се определи подходящата разчетна сметка и всяко несигурно данъчно третиране трябва да се разглежда отделно или заедно като група, в зависимост от това кой подход по-добре прогнозира разрешаване на несигурността. * Предприятието трябва да приеме че данъчният орган ще разгледа несигурните данъчни тълкувания и ще има необходимата информация. * Предприятието трябва да отразява ефекта от несигурността в счетоводството си върху данъка върху дохода, когато не е вероятно данъчните власти да приемат третирането * Въздействието на несигурността трябва да се оцени, като се използва или най-вероятната сума, или методът на очакваната стойност, в зависимост от това кой метод по-добре прогнозира разрешаването на несигурността, и * че направените преценки и оценки трябва да бъдат преоценявани винаги, когато обстоятелствата са се променили или има нова информация, която влияе на преценките.     Въпреки че няма нови изисквания за оповестяване, се напомня на предприятията за общото изискване за предоставяне на информация за преценки и оценки, направени при изготвянето на финансовите отчети.  Дата на влизане в сила 1 януари 2019 г.   * ***Функции за предплащане с отрицателна компенсация - Изменения на МСФО 9***   Измененията в тесен обхват, направени в МСФО 9 Финансови инструменти през октомври 2017 г., позволяват на предприятията да оценяват определени предплатими финансови активи с отрицателна компенсация по амортизирана стойност. Тези активи, които включват някои заемни и дългови ценни книжа, в противен случай трябва да бъдат оценявани по справедлива стойност в печалба или загуба.  За да отговарят на изискванията за оценяване на амортизираната себестойност, отрицателното обезщетение трябва да бъде „разумна компенсация за предсрочно прекратяване на договора“ и активът трябва да се държи в бизнес модел „държан за събиране“.  Дата на влизане в сила 1 януари 2019 г.   * ***Дългосрочни участия в асоциирани предприятия и съвместни предприятия я - Изменения на МСС 28***   Измененията изясняват осчетоводяването на дългосрочни участия в асоциирани предприятия и съвместни предприятия, които по същество представляват част от нетната инвестиция в асоциираното или съвместното предприятие, но към която не се прилага счетоводно отчитане на собствения капитал. Предприятията трябва да отчитат такива участия по МСФО 9 Финансови инструменти, преди да прилагат изискванията за разпределение на загубите и обезценка в МСС 28 Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия.  Дата на влизане в сила 1 януари 2019 г.   * ***Годишни подобрения на цикъла на МСФО 2015-2017 г.***   Следните подобрения бяха финализирани през декември 2017 г.:   * МСФО 3 Бизнес комбинации - пояснява, че получаването на контрол върху бизнес, който е съвместна операция, е бизнес комбинация, постигната на етапи. * МСФО 11 Съвместни договорености - пояснява, че страната, която получава съвместен контрол върху бизнес, който е съвместна операция, не трябва да преоценява предишния си дял от съвместната операция. * МСС 12 Оповестяване на лихви в други предприятия - изяснено е, че последствията от данъка върху дохода върху дивидентите върху финансови инструменти, класифицирани като собствен капитал, трябва да бъдат признати в зависимост от това, къде са били признати миналите сделки или събития, които са генерирали разпределими печалби. * МСС 23 Разходи по заеми - пояснява, че ако конкретен заем остава неизплатен, след като съответният квалифициращ актив е готов за предвиденото му използване или продажба, той става част от общите заеми.     Дата на влизане в сила 1 януари 2019 г.   * ***Изменение, свиване или уреждане на плана - Изменения на МСС 19***   Измененията на МСС 19 Доход на наети лица изясняват счетоводството за изменение, свиване или уреждане на плана. Те потвърждават, че субектите трябва да:   * изчислят текущата цена на услугата и нетна лихва за остатъка за отчетния период след изменение, свиване или уреждане на плана, чрез използване на актуализираните предположения от датата на промяната * признават всяко намаление на излишък незабавно в печалбата или загубата, било като част от разходите за предишни услуги или като печалба или загуба от уреждане. С други думи, намалението на излишъка трябва да бъде признато в печалбата или загубата, дори ако този излишък не е бил предварително признат поради въздействието на тавана на активите * отделно признават всички промени в тавана на активите чрез друг всеобхватен доход.   Дата на влизане в сила 1 януари 2019 г.  **Предстоящи изисквания**  **Към 31 май 2019 г. бяха издадени следните стандарти и тълкувания, но не са задължителни за годишните отчетни периоди, приключващи на 31 декември 2019 г.**   * **МСФО 17 Застрахователни договори**   МСФО 17 е издаден през май 2017 г. като заместител на МСФО 4 Застрахователни договори. Той изисква текущ модел на измерване, при който оценките се преизмерват през всеки отчетен период. Договорите се измерват с помощта на градивните елементи на:   * дисконтирани парични потоци, претеглени по вероятност * изрична корекция на риска, и * договорна надбавка за услуга (CSM), представляваща непридобитата печалба от договора, която се признава като приходи 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 отразява как застрахователите отчитат своите финансови активи съгласно МСФО 9.  Допълнителен, опростен подход за разпределяне на премиите е разрешен за отговорността за оставащото покритие за краткосрочни договори, които често се изписват от застрахователи, различни от животозастраховането.  Има модификация на общия модел на измерване, наречен „подход с променлива такса“ за определени договори, написани от животозастрахователи, при които притежателите на полици споделят възвръщаемостта от основните позиции. При прилагане на подхода на променливата такса делът на предприятието в промените в справедливата стойност на основните позиции се включва в CSM. Следователно е вероятно резултатите от застрахователите, които използват този модел, да са по-малко променливи, отколкото при общия модел.  Новите правила ще засегнат финансовите отчети и ключовите показатели за изпълнение на всички предприятия, които издават застрахователни договори или инвестиционни договори с функции на дискреционно участие.  Дата на влизане в сила 1 януари 2021 г. (вероятно ще бъде удължен до 1 януари 2022 г.)   * **Определение за съществено - Изменения на МСС 1 и МСС 8**   СМСС 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 МСС 1 относно несъществената информация.  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 транзакции, 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.   * **Продажба или принос на активи между инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие - Изменения на МСФО 10 и МСС 28**   СМСС е направил промени в обхвата на МСФО 10 Консолидиран финансов отчет и МСС 28 Инвестиции в асоциирани предприятия.  Измененията разясняват 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 дефинирано в МСФО 3 Бизнес комбинации). Когато непаричните активи представляват бизнес, инвеститорът ще признае пълната печалба или загуба от продажбата или приноса на активи. Ако активите не отговарят на дефиницията на бизнес, печалбата или загубата се признава от инвеститора само до степента на интересите на другия инвеститор в асоциираното или съвместното предприятие. Измененията се прилагат перспективно.  \*\*През декември 2015 г. СМСС реши да отложи датата на прилагане на това изменение до момента, в който СМСС приключи своя изследователски проект по метода на собствения капитал. |
| **2.2 Сделки в чуждестранна валута** | | |
|  | | |
| 1. *Функционална валута и валута на представяне* | | |
| Отделните елементи на финансовите отчети на Дружеството се оценяват във валутата на основната икономическа среда, в която предприятието извършва дейността си (“функционална валута”).  Годишния финансов отчет е представен в хиляди български лева, която е функционална валута и валута на представяне  Българският лев е фиксиран към еврото (EUR), посредством механизма на валутния съвет, въведен в Република България, от 1 януари 1999 г. | | |
|  | | |
| (б) *Сделки и салда*  Сделките в чуждестранна валута се трансформират във функционална валута, като се прилага официалния курс за съответния ден. Печалбите и загубите от промяна във валутните курсове, възникнали в резултат на разплащания по сделки в чуждестранна валута, както и от преоценка по заключителен валутен курс на деноминираните в чуждестранна валута активи и пасиви се признават в отчета за доходите. | | |
| Монетарните активи и пасиви в чуждестранна валута се отчитат по заключителен курс на БНБ към датата на баланса. | | |
|  | |
| **2.3 Инвестиционни имоти** | |
| Инвестиционните имоти (земи и сгради) са имоти, чието предназначение е да се държат дългосрочно с цел предоставянето им под наем, лизинг или аренда, и/или за постигане на нарастване на стойността им, като дружеството получава от тях изключително приходи от наем.  Инвестиционните имоти са представени във финансовия отчет по модела на справедливата стойност по смисъла на МСС 40 „Инвестиционни имоти“. В стойността на имотите са включени и всички трайно прикрепени друг тип дълготрайни материални активи, без които съответният имот не би могъл да осъществява предназначението си. Инвестиционните имоти, отчитани по модела на справедливата стойност не се амортизират.  При първоначалното придобиване имотите се оценяват по цена на придобиване (себестойност), която включва покупната цена и всички преки разходи, необходими за привеждане на имота като актив в работно състояние. Преките разходи са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална покупка и/или изграждане, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта по изграждането на имота, невъзстановими такси и данъци и др. Покупната цена на всеки имот предварително, преди сделката, се подкрепя и съпоставя чрез оценка на независим лицензиран оценител. Като компонент от цената на придобиване (себестойността) на имотите придобити чрез строителство за срока на изграждането им се капитализират и разходите по заемите и/или други привлечени средства, с които пряко се финансира придобиването и/или строителството на тези имоти.  След първоначално признаване инвестиционните имоти се оценяват и отчитат по справедлива стойност. Оценките по справедливата стойност на имотите всяка година се правят със съдействието на независим оценител. Ефектите от преоценката до справедлива стойност се третират и представят като приходи 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 доходи 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, както и банкиви овърдрафтове. | |
|  | |
| **2.6. Акционерен капитал и резерви** | |
|  | |
| БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ е създадено като акционерно дружество със специална инвестиционна цел, учредено е по реда на Търговския закон и Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (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 АДСИЦ. Акционерите отговарят за задълженията на дружеството до размера на своето акционерно участие в капитала и могат да претендират връщане на това участие само в производство по ликвидация или несъстоятелност. Акционерният капитал е оценен по номиналната стойност на издадените акции.  Съгласно изискванията на Търговския закон дружеството формира „Фонд резервен“ за сметка на средствата, получени над и под номиналната стойност на акциите при издаването им (Резерв от емисия на акции).  Поради статута на дружеството, като акционерно дружество със специална инвестиционна цел, то няма законово задължение за формиране на „Законови резерви“ в размер най-малко на 10% от размера на основния капитал. | |
|  | |
| **2.7. Разпределение на дивиденти** | |
| 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 АДСИЦ, в полза на акционерите. | |
| **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 АДСИЦ не се облага с корпоративен данък съгласно Закона за корпоративно подоходно облагане. В резултат на това Дружеството не признава в отчетите си активи и пасиви по отсрочени данъци | |
|  | |
| **2.10.** **Провизии** | |
| Провизии се отчитат, когато възникне настоящо съдебно, конструктивно или нормативно задължение за Дружеството, в резултат на минали събития, когато се очаква да възникнат изходящи парични потоци за погасяване на задължението и когато може достатъчно точно да се определи сумата на самото задължение. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.  Когато има няколко подобни задължения, вероятността да възникнат изходящи парични потоци за тяхното погасяване се оценява като се взема предвид целия клас от задължения.  Провизия се признава дори и в случите, 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 сепризнават и оценяват по себестойност (номинална сума), която се приема засправедлива стойност на полученото по сделката, нетно от преките разходи, свързани стези заеми и привлечени ресурси. След първоначалното признаване, лихвоноснитезаеми и други привлечени ресурси, последващо се оценяват по амортизируемастойност. Амортизируемата стойност е изчислена като са взети предвид всички видоветакси, комисионни и други разходи, вкл. дисконт или премия, асоциирани с тези заеми.Печалбите и загубите се признават в отчета за всеобхватния доход като финансовиприходи или разходи (лихва) през периода на амортизация или когато задълженията сеотпишат 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 станестрана по договорно споразумение, и го класифицира съгласно бизнес модела зауправление 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 приложила 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 брутното 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 управителния съвет и надзорния съвет, както и близки членове на техните семейства, включително и дружествата, контролирани от всички гореизброени лица, се смятат и се третират като свързани лица. | |
|  | |
| **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 използнане на дълготрайните активи*.* | |
| **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. Дружеството прецизира матрицата, 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 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. | |

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

**4. Инвестиционни имоти**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **31 декември**  **2019** | **31 декември**  **2018** |
|  |  |  |
| Салдо в началото на периода | - | - |
| Придобити | 61,686 | - |
| Преоценка на имота към края на годината | 1,411 | - |
| **Салдо в края на отчетния период** | **63,097** | **-** |

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.

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

***Оценки по справедлива стойност***

**Йерархия на справедливите стойности**

Оценката по справедлива стойност на инвестиционния имот към 31.12.2019 г. по смисъла на МСФО 13 е на базата на входящите данни, използвани при техниката за оценяване, категоризирани йерархично като справедливи стойности на:

o Ниво 2 - за инвестиционен имот „Офис А“

Направената преоценка на инвестиционния имот до справедлива стойност е повторяема поради прилагането на модела на справедливата стойност по МСС 40. Тя се извършва регулярно към датата на всеки годишен финансов отчет. Измерването на справедливата стойност е реализирано със съдействието на независими външни оценители.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **5. Вземания от клиенти и доставчици** | | | | |
|  | **31 декември**  **2019** | | **31 декември**  **2018** | |
| ***Текущи вземания*** |  | |  | |
| Вземания от клиенти | 502 | | - | |
| Вземания от клиенти от прилагането на МСФО 16 | 164 | | - | |
| Платени аванси | 3 | | - | |
| Вземания от неустойка | 107 | | - | |
| Предплатени застраховки | 5 | | - | |
| **Общо вземания** | **781** | | - | |
| ***Нетекущи вземания от клиенти от прилагането на МСФО 16*** | **425** | | - | |
| Вземанията от клиенти са обезпечени с гаранционни депозити и банкови гаранции, които покриват вземанията с настъпил падеж за плащане. Всички настоящи и бъдещи вземания от клиенти на Браво Пропърти Фонд АДСИЦ, произтичащи от всички договори за наем са заложени като обезпечение във взръзка с емитирания облигационен заем.  Към 31.12.2019 г. има неплатен депозит в размер на 77 хил. лв.  Справедливите стойности на вземания от клиенти и доставчици са както следва: | | | | |
|  | **31 декември**  **2019** | | **31 декември**  **2018** | |
|  |  | |  | |
| Вземания от клиенти | 1091 | | - | |
| Платени аванси | 3 | | - | |
| Вземания от неустойка | 107 | | - | |
| Предплатени застраховки | 5 | | - | |
| **Общо вземания** | **1,206** | | - | |
|  |
| **6. Пари и парични еквиваленти** |  | |  | |
|  | **31 декември**  **2019** | | **31 декември**  **2018** | |
| Парични средства в банки и налични пари | 2,354 | | 580 | |
| Блокирани парични средства | 4,050 | | - | |
|  | **6,404** | | **580** | |
|  | | | | |
|  | | | | |
|  | | | | |
| За целите на отчета за паричните потоци парите включват следното: | | | | |
|  | |  | |  |
|  | | **31 декември**  **2019** | | **31 декември**  **2018** |
|  | |  | |  |
| Парични средства в брой | | 1 | | - |
| Парични средства в банкови сметки | | 2,353 | | 580 |
| Блокирани парични средства | | 4,050 | | - |
|  | | **6,404** | | **580** |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **7. Неразпределена печалба/загуба** | | | | | | **31 декември 2019** | | | | | **31 декември 2018** | | | |
|  | | | | | |  | | | | |  | | | |
| Баланс в началото на периода | | | | | | **(63)** | | | | | **(23)** | | | |
| Печалба за периода | | | | | | 3,114 | | | | | - | | | |
| Загуба за периода | | | | | | - | | | | | (40) | | | |
| **Баланс в края на периода** | | | | | | **3,051** | | | | | **(63)** | | | |
|  | | | | | |  | | | | |  | | | |
| **8. Акционерен капитал** | | | | | | | | | | | | | | |
|  | | | Обикновени акции (хил. бр.) | Номинална стойност на една акция | | | | |  | Общо  (хил. лв.) | | | | |
|  | | |  |  | | | | |  |  | | | | |
| **Към 31 декември 2018** | | | 650 | 1 лв. | | | | |  | 650 | | | | |
| **Към 31 декември 2019** | | | 36,700 | 1 лв. | | | | |  | 36,700 | | | | |
| Към 31.12.2019 г. акционерният капитал е разпределен както следва:   |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | | **Акционери** | **Към 31.12.2019 г.** | | | | **Брой акции** | **Брой права на глас** | **% от права на глас** | | БЛЕК СИЙ ДИВЕЛОПМЕНТ ЕООД | 10 000 008 | 10 000 008 | 27,25% | | СИ ФИНАНСИ ГРУП ЕООД | 12 000 000 | 0 | 0,00% | | ИКСТРИМ СОФТ ООД | 2 700 000 | 2 700 000 | 7,36% | | АСЕН ЛИСЕВ | 9 892 | 12 009 892 | 32,72% | | УНИВЕРСАЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД ДОВЕРИЕ АД | 2 352 000 | 2 352 000 | 6,41% | | ПАВЕЛ ТОМАШ СУДЖАРСКИ-КШОНЖЕК | 2 000 000 | 2 000 000 | 5,45% | | Карол Капитал Мениджмънт ЕАД, действащо от името и за сметка на колективна инвестиционна схема ДФ "Адванс Инвест" | 181 600 | 181 600 | 0,49% | | Други акционери | 7 456 500 | 7 456 500 | 20,32% | | **Общо:** | **36 700 000** | **36 700 000** | **100,00%** | | | | | | | | | | | | | | | |
| |  |  |  | | --- | --- | --- | | **9. Текуща част от задължения по облигационен заем** | | | |  | **31 декември**  **2019** | **31 декември**  **2018** | | Текущо задължение по главница | 900 | - | | Текущо задължение за лихви | 215 | - | | **Текуща част от задълженията по облигационен заем** | **1,115** | - | | Справедливите стойности на текуща част от задълженията по облигационния заем са както следва: | | | |  | **31 декември 2019** | **31 декември 2018** | | Текущо задължение по главница | 900 | - | | Лихва | 215 | - | |  | **1,115** | **-** | | **10. Други нетекущи пасиви** | | | |  | **31 декември**  **2019** | **31 декември**  **2018** | |  |  |  | | Нетекущи задължения към довереника на облигационен заем, платими през периода 2021 – 2024 г. | 33 | - | |  | **33** | - | | Справедливите стойности на нетекущи задължения към довереника на облигационен заем са както следва: | | | |  | **31 декември 2019** | **31 декември 2018** | |  |  |  | | Нетекущи задължения към довереника на облигационен заем | 33 | - | |  | **33** | **-** | | | | | | | | | | | | | | | |
| |  |  |  | | --- | --- | --- | | **11. Задължения към доставчици** | | | |  | **31 декември**  **2019** | **31 декември**  **2018** | |  |  |  | | Задължения към доставчици | 40 | - | | Текущи задължения към довереника по облигационен заем, платими през 2020 г. | 11 | - | | **Задължения към доставчици** | **51** | - | | Справедливите стойности на задълженията към доставчици са както следва: | | | |  | | | |  | **31 декември 2019** | **31 декември 2018** | |  |  |  | | Задължения към доставчици | 40 | - | | Текущи задължения към довереника по облигационен заем, платими през 2020 г. | 11 | - | |  | **51** | **-** | |  |  |  | | | | | | | | | | | | | | | |
| |  |  |  | | --- | --- | --- | | **12. Получени депозити** | | | |  | **31 декември**  **2019** | **31 декември**  **2018** | |  |  |  | | Получени депозити по сключени договори за наем | 1,394 | - | |  | **1,394** | - | | Справедливите стойности на получените депозити са както следва: | | | |  | | | |  | **31 декември 2019** | **31 декември 2018** | |  |  |  | | Получени депозити по сключени договори за наем | 1,394 | - | |  | **1,394** | **-** | | | | | | | | | | | | | | | |
| **13. Други задължения** | | | | | | | | | | | | | |
|  | | | | | **31 декември 2019** | | | | | **31 декември 2018** | | | | |
|  | | | | |  | | | | |  | | | | |
| Задължения за социално и здравно осигуряване | | | | | 2 | | | | | - | | | | |
| Задължения за ДДС | | | | | 66 | | | | | - | | | | |
| Задължения по ЗДДФЛ | | | | | 2 | | | | | - | | | | |
| **Всичко други задължения** | | | | | **70** | | | | | **-** | | | | |
|  | | | | | | | | | | | | | | |
| |  |  |  | | --- | --- | --- | | Справедливите стойности на други задълженията са както следва: | | | |  | | | |  | **31 декември 2019** | **31 декември 2018** | |  |  |  | | Задължения за социално и здравно осигуряване | 2 | - | | Задължения за ДДС | 66 | - | | Задължения по ЗДДФЛ | 2 | - | | **Всичко други задължения** | **70** | **-** | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | |  | | | | | |  | | | | |  | |
|  | |  | | | | | |  | | | | |  | |
| **14.** | | **Приходи от продажба на услуги** | | | | | |  | | | | |  | |
|  | |  | | | | | |  | | | | |  | |
|  | |  | | | | | | **31 декември 2019** | | | | **31 декември 2018** | | |
|  | |  | | | | | |  | | | |  | | |
|  | | Приходи от наеми на офисни площи | | | | | | 2,638 | | | | - | | |
|  | | Приходи от такси за адм. обслужване на имоти | | | | | | 213 | | | | - | | |
|  | |  | | | | | | **2,851** | | | | **-** | | |
| Съобразно изискванията на МСФО 16 и прилаганeто на линейния метод са признати 589 хил. лева приходи от наеми на офис площи. | | | | | | | | | | | | | | |
| **15.** | | **Други приходи** | | | | | |  | | | | |  | |
|  | |  | | | | | |  | | | | |  | |
|  | |  | | | | | | **31 декември 2019** | | | | **31 декември 2018** | | |
|  | |  | | | | | |  | | | |  | | |
|  | | Неустойки във връзка с наемните площи | | | | | | 448 | | | | - | | |
|  | |  | | | | | | **448** | | | | **-** | | |
|  | |  | | | | | |  | | | | |  | |
| **16.** | | **Разходи за външни услуги** | | | | | |  | | | | |  | |
|  | |  | | | | | | **31 декември 2019** | | | | **31 декември 2018** | | |
|  | |  | | | | | |  | | | |  | | |
|  | | Поддръжка на имоти | | | | | | 140 | | | | - | | |
|  | | Възнаграждение на обслужващото дружество | | | | | | 77 | | | | - | | |
|  | | Консултантски и одиторски услуги | | | | | | 193 | | | | 5 | | |
|  | | Застраховки | | | | | | 24 | | | | - | | |
|  | | Държавни и регулаторни такси | | | | | | 44 | | | | 3 | | |
|  | | Други услуги | | | | | | 17 | | | | - | | |
|  | |  | | | | | | **495** | | | | **8** | | |
|  | |  | | | | | |  | | | | |  | |
|  | |  | | | | | |  | | | | |  | |
| **17.** | **Разходи за заплати и социални осигуровки** | | | | | | | | | | | | | | |
|  |  | | | | | **31 декември 2019** | | | | | **31 декември 2018** | | | | |
|  |  | | | | |  | | | | |  | | | | |
|  | Заплати | | | | | 72 | | | | | 23 | | | | |
|  | Социални осигуровки | | | | | 6 | | | | | 5 | | | | |
|  |  | | | | | **78** | | | | | **28** | | | | |
| **18.** | **Други разходи** | | | | | | | | | | | | | | |
|  |  | | | | | | **31 декември 2019** | | | | | **31 декември 2018** | | | |
|  |  | | | | | |  | | | | |  | | | |
|  | Данък недвижими имоти и такса битови отпадъци | | | | | | 181 | | | | | - | | | |
|  |  | | | | | | **181** | | | | | **-** | | | |
|  |  | | | | | |  | | | | |  | | | |
| **19.** | **Финансови приходи и разходи**  **Финансови разходи:** | | | | | | | | | | | | | | |
|  |  | | | | | | **31 декември 2019** | | | | | **31 декември 2018** | | | |
|  | Лихви по банков заем | | | | | | (27) | | | | | - | | | |
|  | Лихви по облигационен заем | | | | | | (701) | | | | | - | | | |
|  | Разходи за емитиране на облигации | | | | | | (47) | | | | | - | | | |
|  | Други лихви | | | | | | (5) | | | | | - | | | |
|  | Други финансови разходи | | | | | | (60) | | | | | (4) | | | |
|  |  | | | | | | **(840)** | | | | | **(4)** | | | |
|  |  | | | | | |  | | | | |  | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **20.** | **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 70 хил. лева общо. | | | | | |
|  |  | | | | | |
|  | Сделки между вързани лица: | | | | | |
|  |  | **31 декември**  **2019** | | **31 декември**  **2018** | | |
|  | **Възнаграждения на ръководството** |  | |  | | |
|  | Член на СД на директорите | 70 | | 22 | | |
|  |  | 70 | | 22 | | |
|  |  | **31 декември**  **2019** | | **31 декември**  **2018** | | |
|  | **Сделки с Ем Би Ел ЕООД**: |  | |  | | |
|  | Комисионно възнаграждение по придобиване на инвестиционен  имот | 665 | | - | | |
|  | Такса управление | 77 | | - | | |
|  | Разходи за поддръжка | 85 | | - | | |
|  | Консултантски услуги | 160 | | - | | |
|  |  | **987** | | - | | |
|  | Няма задължението към „Ем Би Ел“ ООД към 31.12.2019 г. | | | |  |  |
|  |  |  | | | |  |
|  |  | **31 декември**  **2019** | | | | **31 декември**  **2018** |
|  | **Сделки с Офис А ООД**: |  | | | |  |
|  | Покупка на инвестиционен имот | 59,457 | | | | - |
|  |  | 59,457 | | | | - |

|  |  |
| --- | --- |
| **21.** | **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 активи и пасив, които следва да се оповестят.  Браво Пропърти Фонд АДСИЦ като регистрирано по ЗАДСИЦ е освободено от облагане по ЗКПО съгласно чл. 175 от същия.  През 2019 г. Дружеството е получило 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; 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 31.12.2019 г. са в размер на 4,050 хил. лв. | |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **22.** | | **Управление на финансовия риск** | |
|  | | В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск на лихвено-обвързани парични потоци. Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите на прогнозиране на финансовите пазари и за постигане минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които могат да се отразят върху финансовите резултати и състояние на дружеството. Текущо финансовите рискове се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, въведени, за да се определят адекватни цени на продуктите на дружеството и на привлечения от него заемен капитал, както и да се оценят адекватно пазарните обстоятелства на правените от него инвестиции и формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск. Управлението на риска се осъществява текущо под прякото ръководство на Изпълнителния директор и финансовите експерти в обслужващото дружество. То се изпълнява съгласно политиката, определена от Съвета на директорите, който е разработил основните принципи на общото управление на финансовия риск, на базата на които са разработени конкретните процедури за управление на отделните специфични рискове, като валутен, ценови, лихвен, кредитен и ликвиден, и за риска при използването основно на недеривативни инструменти.  Структура на финансовите активи и пасиви на дружеството към 31 декември по  категории е посочена по-долу.   |  |  |  | | --- | --- | --- | | **Финансови активи** | **31.12.2019** | **31.12.2018** | | Вземания от клиенти | 1,206 | - | | Пари и парични еквиваленти | 6,404 | 580 | |  | 7,610 | 580 | |  |  |  | | **Финансови пасиви** |  |  | | Задължения по облигационен заем | 29,507 | - | | Получени депозити | 1,394 | - | | Др. нетекущи пасиви | 33 | - | | Задължения към доставчици | 51 | - | | Други задължения | 70 | - | |  | **31,055** | **-** | | |
|  | |  | |
|  | | **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 e 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. | |
|  | | **Управление на капиталовия риск**  С управлението на капитала дружеството цели да създава и поддържа възможности то да продължи да функционира като действащо предприятие и да осигурява съответната възвръщаемост на инвестираните средства на акционерите, стопански ползи на другите заинтересовани лица и участници в неговия бизнес, както и да поддържа оптимална капиталова структура, за да се редуцират разходите по поддържане на капитала.  Дружеството текущо наблюдава осигуреността и структурата на капитала на база съотношението на задлъжнялост. Това съотношение се изчислява между нетния дългов капитал към общата сума на ангажирания капитал. Нетният дългов капитал се определя като разлика между всички привлечени заемни средства (краткосрочни и дългосрочни), така както са посочени в отчета за финансово състояние, и паричните средства и парични еквиваленти. Общата сума на ангажирания капитал е равна на собствения капитал и нетния дългов капитал.  В таблицата по-долу са представени съотношенията на задлъжнялост на база структурата на капитала към края на отчетния период:   |  |  |  | | --- | --- | --- | |  | 31.12.2019 | 31.12.2018 | |  | (хил. лв.) | (хил. лв.) | |  |  |  | | Общо дълг | 29,507 |  | | В т.ч. заеми | 29,507 |  | | Намален с пари и парични еквиваленти | (6,404) | (580) | | Нетен дългов капитал | 23,103 | 580 | | Общо собствен капитал | 39,625 | 580 | | Общо капитал | 62,728 | 1,160 | | Съотношение на заддлъжнялост | 36.83% | - | |  |  |  | | |
| **23.** | | **Събития след датата на съставяне на отчета за финансово състояние** | |
|  | | Не са налице коригиращи или некоригиращи събития, настъпили след датата на настоящия финансов отчет. | |
|  | |  | |
|  | |  | |