

**„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ**  
**Годишен Финансов Отчет**

31 декември 2019

**„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ**  
**СЪДЪРЖАНИЕ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2019**

---

**Съдържание на финансовия отчет**

	<b>Стр.</b>
<b>Годишен доклад за дейността</b>	<b>1-42</b>
<b>Корпоративна декларация</b>	<b>43-57</b>
<b>Доклад на независимия одитор</b>	
<b>Отчет за финансовото състояние</b>	<b>58</b>
<b>Отчет за всеобхватния доход</b>	<b>59</b>
<b>Отчет за промените в собствения капитал</b>	<b>60</b>
<b>Отчет за паричните потоци</b>	<b>61</b>
<b>Приложения към финансовия отчет</b>	<b>62-87</b>

**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

**НА "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ**

**ЗА ФИНАНСОВАТА 2019 г.**

НАСТОЯЩИЯТ ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА Е ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ С РАЗПОРЕДБИТЕ НА ЧЛ. 39 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО, ЧЛ. 100Н, АЛ. 7 И АЛ. 8 ОТ ЗППЦК И ПРИЛОЖЕНИЕ № 10, КЪМ ЧЛ. 32, АЛ. 1, Т. 2 ОТ НАРЕДБА № 2 ОТ 17.09.2003 Г. ЗА ПРОСПЕКТИТЕ ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ И ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ КНИЖА И ЗА РАЗКРИВАНЕТО НА ИНФОРМАЦИЯ.

## УВАЖАЕМИ АКЦИОНЕРИ,

Ние, членовете на Съвета на Директорите на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ (или наричано за краткост Дружеството), водени от стремежа да управляваме Дружеството в интерес на акционерите, както и на основание изискванията на разпоредбите на чл. 33 от Закона за счетоводството, чл.100н, ал. 7 от ЗППЦК и приложение № 10, към чл. 32, ал. 1, т. 2 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа изготвихме настоящият доклад за дейността /Доклада/. Докладът представя коментар и анализ на финансови и нефинансови основни показатели за резултата от дейността, имащи отношение към стопанската дейност на Дружеството, включително информация по въпроси, свързани с екологията и служителите. Докладът съдържа обективен преглед, който представя вярно и честно развитието и резултатите от дейността на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ, както и неговото състояние, заедно с описание на основните рискове, пред които е изправено.

Приложена към настоящия Доклад е декларация за корпоративно управление на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ съгласно разпоредбите на чл. 100н, ал. 8 от ЗППЦК.

Настъпилите през 2019 г. обстоятелства, които ръководството на Дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават публично предлагани ценни книжа, са оповестени в предвидените от ЗППЦК срокове и начин на инвеститорите, регулирания пазар на ценни книжа и на Комисията за финансов надзор.

## **I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО.**

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е дружество със седалище в България. Дружеството е вписано в Търговския регистър при Агенция по вписвания с ЕИК 204729982 на 21 август 2017 год.

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е със седалище, адрес на управление, e-mail, website, както следва:

Адрес: гр.София - 1000, ул. "Кузман Шапкарев" No 1

e-mail: [alisev@bpf.bg](mailto:alisev@bpf.bg)

website: [www.bpf.bg](http://www.bpf.bg)

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

То е регистрирано по законите на България и дейността му се урежда от тях.

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.

Предметът на дейност на дружеството, съгласно чл. 5 от Устава е: 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 препродажба и всяка друга дейност, свързана със секюритизация на недвижими имоти и позволена от закона.

От учредяването на дружеството до датата на настоящия документ БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД:

- не е обект на консолидация;
- не е осъществено прехвърляне или залог на предприятие;
- няма заведени иски молби за откриване на производство по несъстоятелност на дружеството;
- не са отправени търгови предложения от трети лица към Емитента или от Емитента към други дружества.

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ е публично дружество по смисъла на Закона за публичното предлагане на ценни книжа..

#### СТРУКТУРА НА КАПИТАЛА

На 15.04.2019 г. в Търговския регистър по партидата на „Браво Пропърти Фонд“ АД СИЦ, с вписване № 20190415155519, е вписано увеличение на капитала на дружеството от 650 000 лв. на 36 700 000лв., разпределени в съответния брой акции, с номинална стойност 1 лев.

Към 31.12.2019 г. структурата на капитала на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АД СИЦ е следната:

Таблица 1

Акционери	Към 31.12.2018 г.		Към 31.12.2019 г.		
	Брой права на глас	% от права на глас	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	469 500	72.23%	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 "Аванс Инвест"	120 000	18.46%	181 600	181 600	0.49%
Други акционери	60 500	9.31%	7 456 500	7 456 500	20.32%
<b>Общо:</b>	<b>650 000</b>	<b>100,00%</b>	<b>36 700 000</b>	<b>36 700 000</b>	<b>100,00%</b>

## ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СИСТЕМАТА НА УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ се управлява и представлява от Съвет на директорите. Към 31.12.2019 г. СД е в следния състав:

- Асен Стоименов Лисев - изпълнителен директор и член на СД
  - Андрей Костадинов Въчев - зам. председател и независим член на СД (заличен в ТР на 09.09.2019 г.)
  - Константин Василев Проданов - председател и независим член на СД
- и
- Владислав Димитров Христов - зам. председател и независим член на СД (вписан в ТР на 09.09.2019 г.)

Дружеството се представлява от Асен Стоименов Лисев - Изпълнителен директор и член на СД.

## II. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА И НА СЪСТОЯНИЕТО НА ДРУЖЕСТВОТО

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е дружество, създадено през август 2017 г.

На 12 февруари 2019 г., с Решение № 250-Е на Комисията за финансов надзор (КФН) е потвърден проспекта за публично предлагане на 36 400 000 броя нови акции на Дружеството, издадени с цел увеличение на капитала на дружеството.

На 09 април 2019 г., в съответствие с изискванията на чл. 112б, ал. 12 от ЗППЦК, емитентът е представил уведомление по чл. 112б, ал. 12 от ЗППЦК, относно резултата от приключване на подписката. По време на подписката, която започна на 01.03.2019 г. и приключи на 09.04.2019 г. са записани 36 050 000 нови акции, като емисионната им стойност в общ размер на 36 050 000 лв. беше изцяло внесена по набирателната сметка на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, открита в „Обединена Българска Банка“ АД, която е и банка депозитар на дружеството, изпълняваща функциите по чл. 9 от ЗДСИЦ.

На 11 април 2019 г., „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ е публикувало съобщение за сключен на 11.04.2019 г. облигационен заем, в размер на 30 000 000 лева, с присвоен ISIN код на емисията BG 2100008197, вписан в търговския регистър на 17.04.2019 г. На същата дата, на основание чл. 20б, ал. 6 и ал. 7 от Търговския закон, СД е свикал първо общо събрание на облигационерите за 14.05.2019 г. на седалището и адреса на управление на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ.

На 15 април 2019 г., увеличението на капитала на дружеството, постигнато в резултат на успеха на публичното предлагане на 36 400 000 броя нови акции, беше вписано в търговския регистър.

На 16 април 2019 г., „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ е сключило договор с „Уникредит Булбанк“ АД за стандартен кредит за оборотни средства в размер на до 12 027 000 лв.

Заемът е отпуснат при следните условия:

1. Годишен лихвен процент, начисляван върху редовна главница (редовен



дълг) по кредита: Формиран като сбора от приложимия за съответен период на олихвяване променлив лихвен индекс и надбавка към лихвения индекс в размер на 1.5% (едно цяло и пет десети процента). Приложимият лихвен индекс да е Осреднен депозитен индекс („ОДИ“), изчисляван от „УниКредит Булбанк“ АД на база на Лихвената статистика на Българската народна банка (БНБ), представена в таблица „Лихвени проценти и обеми по салда по овърнайт-депозити, срочни депозити и депозити, договорени за ползване след предизвестие, на сектори Нефинансови предприятия и Домакинства“, публикувана на интернет страницата на БНБ на линк: <http://bnb.bg/Statistics/StMonetaryInterestRate/StInterestRate/StIRInterestRate/index.htm>

2. Лихвен процент, начисляван върху просрочена главница, за срока на просрочието: Формира се като сбор от приложимия към датата на просрочие размер на Годишния лихвен процент за редовен дълг по точка 1.1 по-горе и надбавка за просрочие от 1.5% (едно цяло и пет десети процента);

3. Фиксиран лихвен процент, начисляван върху наличния кредит, при просрочие на лихва или главница и/или лихва, едновременно с лихвата за редовен дълг и лихвата за просрочен дълг: 1.5%;

4. Еднократна комисиона за управление в размер на 0.30%;

5. Краен срок за усвояване на кредита: До 5 (пет) дни от датата на сключване на облигационен заем от 30 000 000 лева („Облигационен заем“), която е дата на издаване от „Браво Пропърти Фонд“ АД СИЦ на емисия от 30 000 обикновени, безналични, обезпечени, неконвертируеми, свободно прехвърляеми, лихвоносни облигации („Облигации“) с номинална и емисионна стойност на всяка облигация в размер на 1 000 лева, при условията на Предложение за записване на облигации при условията на първично непублично предлагане (частно пласиране) от 01.04.2019 г. („Предложението за записване на облигации“);

6. Краен срок за издължаване (погасяване) на главницата на кредита: 6 (шест) месеца от датата на първо усвояване.

Целта на заема е да бъде използван за финансиране на ДДС, във връзка с покупката от „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ на поземлен имот, за който по кадастралната карта и регистри, одобрени със заповед № РД-18-35/09.06.2011 година на Изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър (АГКК) е определен идентификатор № 68134.4081.537 и офис сграда с кадастрален идентификатор № 68134.4081.537.1, с административен адрес: улица „Иван Абаджиев“ № 2 (две), с разгърната надземна застроена площ (РЗП) от 14 479.5 кв. м. разположена в описания по-горе поземлен имот, НЗП Изток, м. Къро, р-н Младост, гр. София, както и на разходи за ДДС по услуги, свързани със сделката.

За обезпечаване на вземанията на „УниКредит Булбанк“ АД, произтичащи от договора за кредит, „Браво Пропърти Фонд“ АД СИЦ е предоставило следните обезпечения в нейна полза, а именно :

1. Втора по ред ипотека, в полза на „УниКредит Булбанк“ АД върху поземлен имот, за който по кадастралната карта и регистри, одобрени със заповед № РД-18-35/09.06.2011 година на Изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър (АГКК) е определен идентификатор № 68134.4081.537, както и изградената в този имот Офис сграда, с кадастрален

идентификатор № 68134.4081.537.1, с административен адрес: град София, район „Младост“, м. Полигона, ул. Иван Абаджиев № 2, с разгърнатата застроена площ (РЗП) от 14479 кв. м., разположена в описания по-горе поземлен имот, НЗП Изток, м. Къро, р-н Младост, гр. София;

2. Втори по ред залог по реда на Закона за договорите за финансови обезпечения (ЗДФО) върху всички вземания, настоящи и бъдещи, на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, по всички сметки в национална и чуждестранна валута, на които е титуляр при „УниКредит Булбанк“ АД.

Към 31.12.2019 г. банковият кредит, отпуснат на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ от „УниКредит Булбанк“ АД е погасен изцяло.

На 19 април 2019 г. „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е сключило окончателен договор под формата на нотариален акт за придобиване на завършена и изцяло отдадена под наем офис сграда, с разгърнатата 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. Стойността на придобития имот е в размер на 59 457 232,00 лв., без ДДС. Описаният имот е придобит от „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, съгласно взето овластително решение от страна на имащите право на глас акционери на извънредно общо събрание на дружеството, проведено на 15.02.2019 г.

На 23 април 2019 г., с Решение № 645-Е на Комисията за финансов надзор, издадената от Дружеството емисия акции от увеличението на капитала, е вписана в регистъра на КФН по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, с цел търговия на регулиран пазар.

На проведено заседание на Съвета на директорите на „БФБ“ АД по Протокол № 25/24.04.2019 г., е взето решение, издадената емисия да бъде допусната до търговия на Алтернативен пазар BaSe, Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел.

На проведено заседание на Съвета на директорите на БФБ АД по Протокол № 28/08.05.2019 г., във връзка с подадено от ИП „Карол“ АД заявление по чл. 30, ал. 1 от Част II Правила за членство, Съветът на директорите на „БФБ“ АД, на основание чл. 31, ал. 1 от същите, регистрира ИП „Карол“ АД като маркет-мейкър на емисията акции на Браво Пропърти Фонд АДСИЦ.

На 14 май 2019 г. е проведено първо общо събрание на облигационерите, на което облигационерите са потвърдили избора на „Обединена Българска Банка“ АД за довереник на облигационерите, избрана с протокол от заседание на СД на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ от 28.02.2019 г., с което банката се счита за упълномощена да защитава интересите на облигационерите.

С Решение № 943- Е от 08.08.2019 г. на КФН е потвърден проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия корпоративни облигации, издадени от „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, в размер на 30 000 000 (тридесет милиона) лева, разпределени в 30 000 (тридесет хиляди) броя обикновени, безналични, поименни, свободнопрехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми облигации, с номинална стойност 1 000 (хиляда) лева всяка



една, с фиксиран годишен лихвен процент в размер на 3,25%, платим на 3-месечен период, с дата на емитиране 11.04.2019 г. и дата на падеж 11.04.2024 г., с ISIN код BG2100008197.

### 1. Основна дейност

Предметът на дейност на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е: 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.

Съгласно Устава на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ, основната инвестиционна цел на Дружеството е запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите и осигуряване на текущ доход под формата на дивидент на базата на разпределение на риска и диверсификация на портфейла от недвижими имоти. По-подробно инвестиционните цели на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ са:

- предоставяне на възможност на акционерите да инвестират в диверсифициран портфейл от недвижими имоти, действайки на принципа на разпределение на риска за акционерите си;
- осигуряване на акционерите запазване и нарастване на стойността на инвестициите им чрез реализиране на стабилен доход при балансирано разпределение на риска;
- диверсификация на портфейла от недвижими имоти посредством инвестиране в различни видове недвижими имоти, находящи се в различни региони на Република България, с цел намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл;
- участия в учредяване или в придобиване на дялове или акции в специализирани дружества по чл. 22а от ЗДСИЦ

Инвестиционната политика на Емитента в качеството му на дружество със специална инвестиционна цел, подлежи на следните нормативно определени ограничения:

Недвижимите имоти, придобивани от Дружеството трябва да се намират на територията на Република България.

#### **Дружеството не може:**

- да придобива недвижими имоти, които са предмет на правен спор – съгл. чл. 4, ал. 3 от ЗДСИЦ;
- да участва на капиталовия пазар, като инвестира в активи, различни от ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава, банкови депозити или до 10 на сто от активите на Дружеството в ипотечни облигации;
- да извършва обратно изкупуване по реда на чл. 111, ал. 5 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, освен в случаите по чл. 16а, ал. 2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел

- да придобива дялови участия в други дружества, освен да инвестира до 10 на сто от капитала си в обслужващо дружество;
- да обезпечава чужди задължения или да предоставя заеми;
- да взема банкови кредити за срок повече от 12 месеца или в размер над 20 на сто от балансовата стойност на активите, ако средствата от кредита ще се използват за изплащане на лихви.

**Независимо от горните ограничения, Дружеството има право:**

- да инвестира до 30 на сто от активите си в специализирани дружества по чл. 22а, ал. 1 от ЗДСИЦ;
- да инвестира до 10 на сто от активите си в други дружества със специална инвестиционна цел, секюритизиращи недвижими имоти.

Предмет на сделки с инвестиционни имоти ще бъдат такива в на територията на градовете:

- София – не по-малко от 50% от активите в портфейла;
- Пловдив – до 20%
- Варна – до 20%
- Други – до 10% от активите.

Принципно е възможно „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ да се насочи, чрез специализирани дружества по чл. 22а, ал. 1 от ЗДСИЦ и към инвестиции извън страната, в рамките на Европейския съюз. Това ще зависи от наличието на конкретни проекти, отговарящи на инвестиционната политика на Дружеството.

**Дружеството няма да инвестира в:**

- земеделска земя;
- жилищни имоти в каквато и да било фаза на развитие;
- проблемни имоти, страдащи от липса на наематели, неподходяща локация, посредствена архитектура и/или други недостатъци.

## **2. Пазари и продажби**

Основният пазар, на който "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ ще оперира, е пазара на недвижими имоти и по-конкретно главно 3 сегмента от този пазар, а именно: офис, търговски и индустриални площи.

За отчетния период Дружеството е сключило окончателен договор под формата на нотариален акт за придобиване 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. Стойността на придобития имот е в размер на 59 457 232,00 лв., без ДДС. Описаният имот е придобит от „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, съгласно взето овластително решение от страна на имащите право на глас акционери на извънредно общо събрание на дружеството, проведено на 15.02.2019 г.

Към 31.12.2019 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ регистрира приходи от осъществяване на дейността по чл. 4, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦ.

### **III. ИНФОРМАЦИЯ ПО ВЪПРОСИ, СВЪРЗАНИ С ЕКОЛОГИЯТА И СЛУЖИТЕЛИТЕ**

Дейността на Дружеството не е свързана с възможност за екологични проблеми и дружеството не отчита екологичния риск като специфичен за "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ.

Към 31.12.2019 г. дружеството има 4<sup>ма</sup> служители - тримата членове на СД, назначени на договор за управление и директор за връзки с инвеститорите

### **IV. ДОКЛАДВАНЕ НА НЕФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ**

Съгласно изискванията на Директива 2014/95/EU на Европейския парламент за докладване на нефинансова информация и разпоредбите на Закона за счетоводството за част от компаниите възниква задължение за публикуват нефинансова информация самостоятелно или като част от годишните доклади за дейността.

Задължението възниква за големи предприятия от обществен интерес, които към 31 декември на отчетния период надвишават критерия за среден брой служители през финансовата година от 500 души. Предприятия от обществен интерес са: публичните дружества и други емитенти на ценни книжа; кредитни институции; финансови институции; застрахователи и презастрахователи, пенсионноосигурителни дружества и управляваните от тях фондове; инвестиционни посредници; търговски дружества, които произвеждат, пренасят и продават електрическа енергия и топлоенергия; търговски дружества, които внасят, пренасят, разпределят и транзитират природен газ; търговски дружества, които предоставят водоснабдителни, канализационни и телекомуникационни услуги; "Български държавни железници" ЕАД и дъщерните му предприятия.

Като големи предприятия са дефинирани такива с нетни приходи от продажби - 76 млн. лв. или балансова стойност на активите – 38 млн. лв.

Предвид посочените в Закона за счетоводството изисквания може да бъде направен извод, че за "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ не възниква задължение за докладване на нефинансова информация самостоятелно или като част от доклада на Съвета на директорите.

### **V. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА**

Към 31.12.2019 г., в резултат на осъществената дейност през 2019 г., "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ отчита резултат печалба преди облагане с данъци и увеличен/ намален с разходите/приходите от последващи оценки в размер на 3 114 хил. лева спрямо отрицателния финансов резултат преди облагане с данъци, реализиран през 2018 г. Нетната печалба на Дружеството след задължителния дивидент в размер на 1 533 хил. лева е в размер на 1 581 хил. лева. Сумата на задължителния дивидент за разпределение е начислена като задължение в Отчета за финансовото състояние и намаление на печалбата в Отчета за промените на собствения капитал.

Таблица № 2

			(в хил. лв.)
СОБСТВЕН КАПИТАЛ	2019	%	2018
<b>A. СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>			
I. Основен капитал	36 700	5546,15%	650
II. Резерви	-99	1314,29%	-7
III. Финансов резултат	0	0%	0
1. Натрупана печалба (загуба) в т.ч.:			
неразпределена печалба	-63	173,91%	-23
непокрита загуба	0	0%	0
еднократен ефект от промени в счетоводната политика	-63	173,91%	-23
2. Текуща печалба	0	0%	0
3. Текуща загуба	1 581	100%	0
Общо за група III:	0	100%	-40
<b>ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" (I+II+III):</b>	<b>1 518</b>	<b>2509,52%</b>	<b>-63</b>
<b>ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" (I+II+III):</b>	<b>38 119</b>	<b>6472,24%</b>	<b>580</b>

Таблица № 3

	към 31.12.2019 г.	към 31.12.2018 г.
<b>ОПЕРАТИВЕН ФИНАНСОВ РЕЗУЛТАТ</b>	3 954	-36

Към 31.12.2019 г. дружеството отчита оперативен финансов резултат на стойност 3 954 хил. лв., в сравнение с регистрираната към 31.12.2018 г. оперативна загуба на стойност (36) хил. лв.

### Приходи от дейността

Таблица № 4

			(в хил. лв.)
ПРИХОДИ	2019	%	2018
<b>A. Приходи от дейността</b>			
I. Чисти приходи от продажби на:			
1. Продукция	0	0%	0
2. Стоки	0	0%	0
3. Услуги	2 851	100%	0
4. Други	1 859	100%	0
Общо за група I:	<b>4 710</b>	<b>100%</b>	<b>0</b>

### Разходи за дейността

Таблица № 5

			(в хил. лв.)
РАЗХОДИ	2019	%	2018
<b>A. Разходи за дейността</b>			
I. Разходи по икономически елементи			
1. Разходи за материали	2	100%	0
2. Разходи за външни услуги	495	6087,50%	8
3. Разходи за амортизации	0	0%	0
4. Разходи за възнаграждения	72	213,04%	23
5. Разходи за осигуровки	6	20%	5
6. Балансова стойност на продадени активи (без продукция)	0	0%	0
7. Изменение на запасите от продукция и незавършено производство	0	0%	0
8. Други	181	100%	0
обезценка на активи	0	100%	0
проvizии	0	100%	0
Общо за група I:	<b>756</b>	<b>2000%</b>	<b>36</b>
II. Финансови разходи			
1. Разходи за лихви	780	100%	0
2. Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти	0	100%	0
3. Отрицателни разлики от промяна на валутни курсове	0	100%	0
4. Други	60	1400%	4
Общо за група II:	<b>840</b>	<b>20900%</b>	<b>4</b>
<b>Б. Общо разходи за дейността (I + II)</b>	<b>1 596</b>	<b>3890%</b>	<b>40</b>



Към 31.12.2019 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ отчита разходи по икономически елементи в размер на 756 хил. лв. в сравнение със стойността им за 2018 г. в размер на 36 хил. лева. За финансовата 2019 г. с най-голям дял от тях са разходите за външни услуги.

## ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ

### ПОКАЗАТЕЛИ НА РЕНТАБИЛНОСТ

Таблица № 6

	31.12.2019	31.12.2018
Рентабилност на Основния Капитал	0,085	-0,06
Рентабилност на Собствения Капитал (ROE)	0,082	-0,07
Рентабилност на Активите (ROA)	0,044	-0,07

#### Рентабилност на Собствения капитал (ROE)

Показателят за рентабилност на собствения капитал се изчислява като нетния финансов резултат на дружеството се изрази като процент от собствения капитал. Съотношението измерва абсолютната възвращаемост за акционерите по отношение на техните абсолютни инвестиции.

Към 31.12.2019 г. стойността на коефициента на Рентабилност на собствения капитал е 0,085 спрямо отрицателната стойност за 2018 г. поради отчетения от дружеството отрицателен финансов резултат за предходната година. Стойността показва, че през 2019 г. един лев собствен капитал носи 0,08 лв. балансова печалба.

#### Рентабилност на активите (ROA)

Показателят за Рентабилност на активите показва ефективността на използване на общите активи. Към 31.12.2019 г., показателят за рентабилност е 0,044 и нараства спрямо отчетената отрицателна стойност за 2018 г.

#### Рентабилност на Основния капитал

Към 31.12.2019 г. коефициентът на рентабилност на основния капитал е в размер на 0,082. През 2019 г. основният капитал на дружеството е увеличен, като нетният финансов резултат е печалба спрямо отчетената за 2018 г. загуба.

### ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЛИКВИДНОСТ

Таблица № 7

	31.12.2019
Коефициент на обща ликвидност	2,59
Коефициент на бърза ликвидност	2,59
Коефициент на абсолютна ликвидност	2,31
Коефициент на незабавна ликвидност	2,31

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ не отчита пасиви към 31.12.2018 г., поради което показателите за ликвидност и задлъжнялост са представени само за отчетната 2019 година.



#### **Коефициент на обща ликвидност**

Коефициентът на обща ликвидност представя отношението на текущите активи към текущите пасиви (задължения). Оптималните стойности на този коефициент са над 1-1,5.

#### **Коефициент на бърза ликвидност**

Коефициентът на бърза ликвидност представя отношението на текущите активи минус материалните запаси към текущите пасиви. За 2019 г. стойността му е аналогична на този за обща ликвидност, тъй като дружеството не отчита материални запаси .

#### **Коефициент на абсолютна ликвидност**

Коефициентът на абсолютна ликвидност се изчислява като съотношение на паричните средства и текущите пасиви и изразява способността на дружеството да посреща краткосрочните си задължения с наличните си парични средства.

#### **Коефициент на незабавна ликвидност**

Стойността на коефициента на незабавна ликвидност е равна на тази за абсолютна ликвидност поради факта, че дружеството не отчита финансови активи.

### **КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ**

Чрез показателите за финансова автономност и финансова задлъжнялост се отчита съотношението между собствени и привлечени средства в капиталовата структура на дружеството. Високото равнище на коефициента на финансова автономност, респективно ниското равнище на коефициента на финансова задлъжнялост са гаранция както за инвеститорите /кредиторите/, така и за самите собственици, за възможността на дружеството да плаща регулярно своите дългосрочни задължения.

### **ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ**

Таблица № 8

	31.12.2019
Коефициент на задлъжнялост	0,85
Дълг / Активи	0,46
Коефициент на финансова автономност	1,17

#### **Коефициент на задлъжнялост**

Показателите за дела на капитала, получен чрез заеми показват каква част от собствения капитал съставляват привлечените средства.

#### **Съотношение дълг към обща сума на активите**

Стойността на коефициента показва каква част от активите се финансира чрез дълг.

### Коефициент на финансова автономност

Коефициентът на финансова автономност показва какъв процент от общата сума на пасивите е собствения капитал на дружеството.

### УПРАВЛЕНСКИ ПОКАЗАТЕЛИ

Таблица № 9

	31.12.2019	31.12.2018
ЕБИТДА	3 954	-36
ЕБИТ	3 954	-36

### КЛЮЧОВИ КОЕФИЦИЕНТИ

Обобщена информация за финансовите показатели на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ за последните две финансови години е представена в следващата таблица:

Таблица № 10

Показатели	(в хил. лв./%)	
	2019	2018
Нетни приходи от продажби	4 710	0
Собствен капитал	38 119	580
Нетекущи пасиви	29 819	0
Текущи пасиви	2 769	0
Нетекущи активи	63 522	0
Текущи активи	7 185	580
Оборотен капитал	4 416	580
Парични средства	6 404	580
Общо дълг	32 588	0
Разходи за лихви	780	0
Материални запаси	0	0
Краткосрочни вземания	781	0
Разходи за обичайната дейност	756	36
Разходи за материали	2	0
P/E	0,085	-0,062
P/BV	1,04	0,89
P/S	12,83	0,00
Коефициент на финансова маневреност	0,116	1,000
Рентабилност на продажбите	0,661	n.g
Рентабилност на собствения капитал	0,082	-0,069

## VI. ОСНОВНИ РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНО ДРУЖЕСТВОТО

### СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

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

Таблица № 11

Вид риск	Описание
<p>ПОЛИТИЧЕСКИ РИСК</p>	<p>Политическият риск е вероятността от смяна на Правителството, или от внезапна промяна в неговата политика, от възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятни промени в европейското и/или националното законодателство, в резултат на което средата, в която оперират местните стопански субекти да се промени негативно, а инвеститорите да понесат загуби.</p> <p>Политическите рискове за България в международен план са свързани с поетите ангажименти за осъществяване на сериозни структурни реформи в страната в качеството ѝ на равноправен член на ЕС, повишаване на социалната стабилност ограничаване на неефективните разходи, от една страна, както и със силната дестабилизация на страните от Близкия изток, зачестяващите заплахи от терористични атентати в Европа, бежански вълни и нестабилност на ключови страни в непосредствена близост до България.</p> <p>България, както и другите държави – членки на ЕС от региона, продължава да бъде сериозно засегната от общоевропейския проблем с интензивния бежански поток от Близкия изток.</p> <p>Други фактори, които също влияят на този риск, са евентуалните законодателни промени и в частност тези, касаещи стопанския и инвестиционния климат в страната.</p>
<p>ОБЩ МАКРОИКОНОМИЧЕСКИ РИСК</p>	<p>По данни на Националния статистически институт през декември 2019 г. общият показател на бизнес климата се повишава с 0.9 пункта спрямо предходния месец в резултат на подобрение на показателите в промишлеността, строителството и сектора на услугите.</p> <div data-bbox="654 1011 1208 1371" style="text-align: center;"> <p><b>Бизнес климат – общо</b></p> </div> <p style="text-align: right;">Източник: НСИ</p> <p>Съставният показател „бизнес климат в промишлеността“ през декември 2019 г. нараства с 0.7 пункта, което се дължи на благоприятните оценки на мениджърите за настоящото бизнес състояние на предприятията. Анкетата отчита и известно увеличение на осигуреността на производството с поръчки, което обаче не е съпроводено с повишени очаквания за производствената активност през следващите три месеца. Основните фактори, затрудняващи дейността на предприятията, остават свързани с недостига на работна сила и несигурната икономическа среда. По отношение на продажните цени в промишлеността очакванията на мениджърите са за запазване на тяхното равнище през следващите три месеца.</p> <p>По данни на Националния статистически институт през декември 2019 г. съставният показател „бизнес климат в строителството“ се увеличава с 2.6 пункта в резултат на подобрените оценки на строителните предприемачи за настоящото бизнес състояние на предприятията. По тяхно мнение получените нови поръчки през последния месец се запазват, но прогнозите за дейността през следващите три месеца се влошават. Недостигът на работна сила, несигурната икономическа среда и конкуренцията в бранша продължават да са основните проблеми, ограничаващи бизнеса в сектора. Относно продажните цени в строителството по-голяма част от мениджърите очакват те да останат без промяна през следващите три месеца.</p>

	<p>По данни на Националния статистически институт през декември 2019 г. съставният показател „бизнес климат в търговията на дребно“ запазва приблизително нивото си от предходния. Прогнозите на търговците на дребно както за обема на продажбите, така и за поръчките към доставчиците от външния пазар през следващите три месеца са благоприятни. Най-сериозните затруднения за дейността на предприятията остават конкуренцията в бранша, недостатъчното търсене и несигурната икономическа среда. По отношение на продажните цени преобладаващите очаквания на търговците са за запазване на тяхното равнище през следващите три месеца.</p> <p>По данни на Националния статистически институт през декември 2019 г. съставният показател „бизнес климат в сектора на услугите“ се повишава с 0.9 пункта в резултат на благоприятните оценки и очаквания на мениджърите за бизнес състоянието на предприятията. По-оптимистични са и мненията им относно търсенето на услуги през следващите три месеца. Конкуренцията в бранша, несигурната икономическа среда и недостигът на работна сила продължават да са основните пречки за развитието на бизнеса. Относно продажните цени в сектора мениджърите предвиждат те да останат без промяна през следващите три месеца.</p> <p>Икономическата оценка на Управителния съвет на Европейската Централна Банка към 12 декември 2019 г. отчита, че през третото тримесечие на 2019 г. е констатиран 0,2% растеж на реалния БВП на еврозоната на тримесечна база – без промяна спрямо предходното тримесечие. Все така слабата международна търговия в среда на непрестанна несигурност в световен мащаб продължава да оказва неблагоприятно влияние върху сектора на преработващата промишленост в еврозоната и потиска растежа на инвестициите. Същевременно постъпващите икономически данни и информацията от наблюденията, макар и оставащи като цяло слаби, показват известно стабилизиране на забавянето на икономическия растеж в еврозоната. Секторите на услугите и строителството запазват устойчивостта си въпреки известно забавяне през втората половина на 2019 г. В бъдеще икономическият подем в еврозоната ще бъде все така подпомаган от благоприятните условия за финансиране, от по-нататъшното увеличаване на заетостта наред с повишаващите се заплати, от леко експанзионистичната фискална позиция на еврозоната и от продължаващото – макар и с донякъде по-бавен темп – нарастване на икономическата активност в световен мащаб.</p> <p>Според макроикономическите прогнози на експертите на ЕЦБ от декември 2019 г. се предвижда годишен растеж на БВП в реално изражение 1,2% през 2019 г., 1,1% през 2020 г. и 1,4% през 2021 г. и 2022 г. В сравнение с макроикономическите прогнози на експертите от ЕЦБ от септември 2019 г. предвижданията за растежа на реалния БВП през 2020 г. са ревизирани леко надолу. Рисковете относно перспективите за растежа на еврозоната, свързани с геополитически фактори, със засилване на протекционизма и с уязвимост на икономиките с възникващи пазари, продължават да клонят към надценяване, но стават донякъде по-слабо проявени.</p>
<p>ЛИХВЕН РИСК</p>	<p>Лихвеният риск е свързан с възможни, евентуални, негативни промени в лихвените нива, установени от финансовите институции на Република България.</p> <p>На своето заседание по въпросите на паричната политика на 12 декември 2019 г. Управителният съвет на ЕЦБ, въз основа на оценката на перспективите за развитието на икономиката и инфлацията в еврозоната и вземайки предвид последните макроикономически прогнози на експертите на Евросистемата, взе решение да запази основните лихвени проценти на ЕЦБ без изменение и да потвърди ориентирите си за нивата на лихвите при операциите по паричната политика, при нетните покупки на активи и реинвестициите. Постъпващите данни след последното заседание на Управителния съвет от края на октомври сочат все така съдържан инфлационен натиск и слаба динамика на растежа в еврозоната, въпреки че са налице известни начални признаци за стабилизация при забавянето на растежа и за слабо повишение на базисната инфлация в съответствие с предишните очаквания. Продължаващото нарастване на заетостта и увеличаващите се заплати все така допринасят за устойчивостта на икономиката на еврозоната. При всички тези условия и предвид перспективите за слаба инфлация Управителният съвет потвърди, че е необходимо паричната политика да остане силно нерестриктивна за продължителен</p>



	<p>период от време, за да стимулира базисния инфлационен натиск и динамиката на общата инфлация в средносрочен хоризонт. Освен това ориентирът на Управителния съвет гарантира, че финансовите условия ще се променят в съответствие с промените в перспективата за инфлацията. Във всеки случай Управителният съвет запазва готовността си, когато е целесъобразно, да внася корекции във всички свои инструменти, за да гарантира, че инфлацията устойчиво се доближава до неговата цел, и в съответствие с ангажимента му за симетрични действия.</p> <div data-bbox="643 548 1202 875" data-label="Figure"> <table border="1"> <caption>ОСНОВЕН ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ</caption> <thead> <tr> <th>Месец</th> <th>Процент</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Януари 2019 г.</td><td>0.00</td></tr> <tr><td>Февруари 2019 г.</td><td>0.00</td></tr> <tr><td>Март 2019 г.</td><td>0.00</td></tr> <tr><td>Април 2019 г.</td><td>0.00</td></tr> <tr><td>Май 2019 г.</td><td>0.00</td></tr> <tr><td>Юни 2019 г.</td><td>0.00</td></tr> <tr><td>Юли 2019 г.</td><td>0.00</td></tr> <tr><td>Август 2019 г.</td><td>0.00</td></tr> <tr><td>Септември 2019 г.</td><td>0.00</td></tr> <tr><td>Октомври 2019 г.</td><td>0.00</td></tr> <tr><td>Ноември 2019 г.</td><td>0.00</td></tr> <tr><td>Декември 2019 г.</td><td>0.00</td></tr> </tbody> </table> <p>*Източник: БНБ</p> </div>	Месец	Процент	Януари 2019 г.	0.00	Февруари 2019 г.	0.00	Март 2019 г.	0.00	Април 2019 г.	0.00	Май 2019 г.	0.00	Юни 2019 г.	0.00	Юли 2019 г.	0.00	Август 2019 г.	0.00	Септември 2019 г.	0.00	Октомври 2019 г.	0.00	Ноември 2019 г.	0.00	Декември 2019 г.	0.00
Месец	Процент																										
Януари 2019 г.	0.00																										
Февруари 2019 г.	0.00																										
Март 2019 г.	0.00																										
Април 2019 г.	0.00																										
Май 2019 г.	0.00																										
Юни 2019 г.	0.00																										
Юли 2019 г.	0.00																										
Август 2019 г.	0.00																										
Септември 2019 г.	0.00																										
Октомври 2019 г.	0.00																										
Ноември 2019 г.	0.00																										
Декември 2019 г.	0.00																										
<p>ИНФЛАЦИОНЕН РИСК</p>	<p>Инфлационният риск представлява всеобщо повишаване на цените, при което парите се обезценяват и съществува вероятност от понасяне на загуба от домакинствата и фирмите.</p> <p>По предварителни данни на НСИ индексът на потребителските цени за януари 2019 г. спрямо декември 2018 г. е 100.5%, т.е. месечната инфлация е 0.5%. Годишната инфлация за януари 2019 г. спрямо януари 2018 г. е 3.0%. Средногодишната инфлация за периода февруари 2018 - януари 2019 г. спрямо периода февруари 2017 - януари 2018 г. е 2.9%.</p> <p>По предварителни данни на НСИ хармонизираният индекс на потребителските цени за януари 2019 г. спрямо декември 2018 г. е 100.0%, т.е. месечната инфлация е 0.0%. Годишната инфлация за януари 2019 г. спрямо януари 2018 г. е 2.2%. Средногодишната инфлация за периода февруари 2018 - януари 2019 г. спрямо периода февруари 2017 - януари 2018 г. е 2.7%.</p> <p>Индексът на потребителските цени за февруари 2019 г. спрямо януари 2019 г. е 100.5%, т.е. месечната инфлация е 0.5%. Инфлацията от началото на годината (февруари 2019 г. спрямо декември 2018 г.) е 1.1%, а годишната инфлация за февруари 2019 г. спрямо февруари 2018 г. е 3.2%. Средногодишната инфлация за периода март 2018 - февруари 2019 г. спрямо периода март 2017 - февруари 2018 г. е 3.0%.</p> <p>Хармонизираният индекс на потребителските цени за февруари 2019 г. спрямо януари 2019 г. е 100.3%, т.е. месечната инфлация е 0.3%. Инфлацията от началото на годината (февруари 2019 г. спрямо декември 2018 г.) е 0.5%, а годишната инфлация за февруари 2019 г. спрямо февруари 2018 г. е 2.4%. Средногодишната инфлация за периода март 2018 - февруари 2019 г. спрямо периода март 2017 - февруари 2018 г. е 2.8%.</p> <p>Индексът на потребителските цени за март 2019 г. спрямо февруари 2019 г. е 100.1%, т.е. месечната инфлация е 0.1%. Инфлацията от началото на годината (март 2019 г. спрямо декември 2018 г.) е 1.2%, а годишната инфлация за март 2019 г. спрямо март 2018 г. е 3.6%. Средногодишната инфлация за периода април 2018 - март 2019 г. спрямо периода април 2017 - март 2018 г. е 3.1%.</p> <p>Хармонизираният индекс на потребителските цени за март 2019 г. спрямо февруари 2019 г. е 100.2%, т.е. месечната инфлация е 0.2%. Инфлацията от началото на годината (март 2019 г. спрямо декември 2018 г.) е 0.7%, а годишната инфлация за март 2019 г. спрямо март 2018 г. е 2.8%. Средногодишната инфлация за периода април 2018 - март 2019 г. спрямо периода април 2017 - март 2018 г. е 2.9%.</p> <p>Индексът на потребителските цени за април 2019 г. спрямо март 2019 г. е 100.5%, т.е.</p>																										



<p>месечната инфлация е 0.5%. Инфлацията от началото на годината (април 2019 г. спрямо декември 2018 г.) е 1.7%, а годишната инфлация за април 2019 г. спрямо април 2018 г. е 3.7%. Средногодишната инфлация за периода май 2018 - април 2019 г. спрямо периода май 2017 - април 2018 г. е 3.3%.</p> <p>Хармонизираният индекс на потребителските цени за април 2019 г. спрямо март 2019 г. е 100.6%, т.е. месечната инфлация е 0.6%. Инфлацията от началото на годината (април 2019 г. спрямо декември 2018 г.) е 1.3%, а годишната инфлация за април 2019 г. спрямо април 2018 г. е 3.1%. Средногодишната инфлация за периода май 2018 - април 2019 г. спрямо периода май 2017 - април 2018 г. е 3.0%.</p> <p>Индексът на потребителските цени за май 2019 г. спрямо април 2019 г. е 100.1%, т.е. месечната инфлация е 0.1%. Инфлацията от началото на годината (май 2019 г. спрямо декември 2018 г.) е 1.8%, а годишната инфлация за май 2019 г. спрямо май 2018 г. е 3.5%. Средногодишната инфлация за периода юни 2018 - май 2019 г. спрямо периода юни 2017 - май 2018 г. е 3.3%.</p> <p>Хармонизираният индекс на потребителските цени за май 2019 г. спрямо април 2019 г. е 100.2%, т.е. месечната инфлация е 0.2%. Инфлацията от началото на годината (май 2019 г. спрямо декември 2018 г.) е 1.5%, а годишната инфлация за май 2019 г. спрямо май 2018 г. е 2.9%. Средногодишната инфлация за периода юни 2018 - май 2019 г. спрямо периода юни 2017 - май 2018 г. е 3.0%.</p> <p>Индексът на потребителските цени за юни 2019 г. спрямо май 2019 г. е 99.4%, т.е. месечната инфлация е минус 0.6%. Инфлацията от началото на годината (юни 2019 г. спрямо декември 2018 г.) е 1.2%, а годишната инфлация за юни 2019 г. спрямо юни 2018 г. е 2.8%. Средногодишната инфлация за периода юли 2018 - юни 2019 г. спрямо периода юли 2017 - юни 2018 г. е 3.3%.</p> <p>Хармонизираният индекс на потребителските цени за юни 2019 г. спрямо май 2019 г. е 100.0%, т.е. месечната инфлация е 0.0%. Инфлацията от началото на годината (юни 2019 г. спрямо декември 2018 г.) е 1.5%, а годишната инфлация за юни 2019 г. спрямо юни 2018 г. е 2.3%. Средногодишната инфлация за периода юли 2018 - юни 2019 г. спрямо периода юли 2017 - юни 2018 г. е 3.0%.</p> <p>Индексът на потребителските цени за юли 2019 г. спрямо юни 2019 г. е 100.8%, т.е. месечната инфлация е 0.8%. Инфлацията от началото на годината (юли 2019 г. спрямо декември 2018 г.) е 2.0%, а годишната инфлация за юли 2019 г. спрямо юли 2018 г. е 2.9%. Средногодишната инфлация за периода август 2018 - юли 2019 г. спрямо периода август 2017 - юли 2018 г. е 3.3%.</p> <p>Хармонизираният индекс на потребителските цени за юли 2019 г. спрямо юни 2019 г. е 101.3%, т.е. месечната инфлация е 1.3%. Инфлацията от началото на годината (юли 2019 г. спрямо декември 2018 г.) е 2.8%, а годишната инфлация за юли 2019 г. спрямо юли 2018 г. е 2.6%. Средногодишната инфлация за периода август 2018 - юли 2019 г. спрямо периода август 2017 - юли 2018 г. е 2.9%.</p> <p>Индексът на потребителските цени за август 2019 г. спрямо юли 2019 г. е 100.1%, т.е. месечната инфлация е 0.1%. Инфлацията от началото на годината (август 2019 г. спрямо декември 2018 г.) е 2.1%, а годишната инфлация за август 2019 г. спрямо август 2018 г. е 2.9%. Средногодишната инфлация за периода септември 2018 - август 2019 г. спрямо периода септември 2017 - август 2018 г. е 3.2%.</p> <p>Хармонизираният индекс на потребителските цени за август 2019 г. спрямо юли 2019 г. е 100.2%, т.е. месечната инфлация е 0.2%. Инфлацията от началото на годината (август 2019 г. спрямо декември 2018 г.) е 3.0%, а годишната инфлация за август 2019 г. спрямо август 2018 г. е 2.5%. Средногодишната инфлация за периода септември 2018 - август 2019 г. спрямо периода септември 2017 - август 2018 г. е 2.8%.</p> <p>Индексът на потребителските цени за септември 2019 г. спрямо август 2019 г. е 99.7%, т.е. месечната инфлация е минус 0.3%. Инфлацията от началото на годината (септември 2019 г. спрямо декември 2018 г.) е 1.7%, а годишната инфлация за септември 2019 г. спрямо септември 2018 г. е 2.3%. Средногодишната инфлация за периода октомври 2018 -</p>
---

	<p>септември 2019 г. спрямо периода октомври 2017 - септември 2018 г. е 3.1%. Хармонизираният индекс на потребителските цени за септември 2019 г. спрямо август 2019г. е 98.8%, т.е. месечната инфлация е минус 1.2%. Инфлацията от началото на годината (септември 2019 г. спрямо декември 2018 г.) е 1.8%, а годишната инфлация за септември 2019 г. спрямо септември 2018 г. е 1.6%. Средногодишната инфлация за периода октомври 2018 - септември 2019 г. спрямо периода октомври 2017 - септември 2018 г. е 2.6%.</p> <p>Индексът на потребителските цени за октомври 2019 г. спрямо септември 2019 г. е 100.8%, т.е. месечната инфлация е 0.8%. Инфлацията от началото на годината (октомври 2019 г. спрямо декември 2018 г.) е 2.5%, а годишната инфлация за октомври 2019 г. спрямо октомври 2018 г. е 2.4%. Средногодишната инфлация за периода ноември 2018 - октомври 2019 г. спрямо периода ноември 2017 - октомври 2018 г. е 3.0%.</p> <p>Хармонизираният индекс на потребителските цени за октомври 2019 г. спрямо септември 2019 г. е 100.2%, т.е. месечната инфлация е 0.2%. Инфлацията от началото на годината (октомври 2019 г. спрямо декември 2018 г.) е 2.0%, а годишната инфлация за октомври 2019 г. спрямо октомври 2018 г. е 1.6%. Средногодишната инфлация за периода ноември 2018 - октомври 2019 г. спрямо периода ноември 2017 - октомври 2018 г. е 2.5%.</p> <p>Индексът на потребителските цени за ноември 2019 г. спрямо октомври 2019 г. е 100.5%, т.е. месечната инфлация е 0.5%. Инфлацията от началото на годината (ноември 2019 г. спрямо декември 2018 г.) е 3.1%, а годишната инфлация за ноември 2019 г. спрямо ноември 2018 г. е 3.0%. Средногодишната инфлация за периода декември 2018 - ноември 2019 г. спрямо периода декември 2017 - ноември 2018 г. е 3.0%.</p> <p>Хармонизираният индекс на потребителските цени за ноември 2019 г. спрямо октомври 2019 г. е 100.3%, т.е. месечната инфлация е 0.3%. Инфлацията от началото на годината (ноември 2019 г. спрямо декември 2018 г.) е 2.3%, а годишната инфлация за ноември 2019 г. спрямо ноември 2018 г. е 2.2%. Средногодишната инфлация за периода декември 2018 - ноември 2019 г. спрямо периода декември 2017 - ноември 2018 г. е 2.4%.</p> <p>Индексът на потребителските цени за декември 2019 г. спрямо ноември 2019 г. е 100.7%, т.е. месечната инфлация е 0.7%. Годишната инфлация за декември 2019 г. спрямо декември 2018 г. е 3.8%. Средногодишната инфлация за периода януари - декември 2019 г. спрямо периода януари - декември 2018 г. е 3.1%.</p> <p>Хармонизираният индекс на потребителските цени за декември 2019 г. спрямо ноември 2019 г. е 100.8%, т.е. месечната инфлация е 0.8%. Годишната инфлация за декември 2019 г. спрямо декември 2018 г. е 3.1%. Средногодишната инфлация за периода януари - декември 2019 г. спрямо периода януари - декември 2018 г. е 2.5%.</p> <div data-bbox="622 1371 1235 1716" style="text-align: center;"> <p style="text-align: right;">*Източник: НСИ</p> </div>
<p>ВАЛУТЕН РИСК</p>	<p>Експозицията към валутния риск представлява зависимостта и ефектите от изменението на валутните курсове. Систематичният валутен риск е вероятността от евентуална промяна на валутния режим на страната (валутен борд), което би довело или до обезценяване на лева или до поскъпване на лева спрямо чуждестранните валути. Валутният риск ще има влияниия върху компании, имащи пазарни дялове, плащанията на</p>

	<p>които се извършват във валута, различна от лева и еврото. Тъй като съгласно действащото законодателство в страната българският лев е фиксиран към еврото в съотношение EUR 1 = BGN 1.95583, а Българската народна банка е длъжна да поддържа ниво на българските левове в обръщение, равно на валутните резерви на банката, рискът от обезценяване на лева спрямо европейската валута е минимален и се състои във евентуално предсрочно премахване на валутния борд в страната. На този етап това изглежда малко вероятно, тъй като очакванията са валутният борд да бъде отменен при приемането на еврото в България за официална платежна единица.</p> <p>Теоретично, валутният риск би могъл да се повиши, когато България се присъедини към втория етап на Европейския Валутен Механизъм (ERM II). Това е режим, в който страната трябва да поддържа валутния курс спрямо еврото в границите на +/-15% спрямо централен паритет. На практика, всички държави, които понастоящем са в този механизъм (Дания, Естония, Кипър, Литва, Латвия, Малта), са свидетели на колебания, които са съществено по-малки от позволените ±15%.</p> <p>Очаква се до април 2020 г. България да влезе във валутно-курсния механизъм ERM II, известен като "чакалния за еврозоната". Заедно с това страната ни трябва да влезе в тясно сътрудничество с единния банков надзор. За да се присъедини към ERM II, България трябва да изпълни всички критерии от договора от Маастрихт, които поставят ограничения на дълга и дефицита на всяка от държавите. Също така има критерий, свързан с инфлацията.</p> <p>Фиксираният курс на лева към еврото не елиминира за българската валута риска от неблагоприятни движения на курса на еврото спрямо другите основни валути (шатски долар, британски паунд, швейцарски франк) на международните финансови пазари, но към настоящия момент дружеството не счита, че такъв риск би бил съществен по отношение на дейността му. Дружеството може да бъде засегнато от валутния риск в зависимост от вида на валутата на паричните постъпления и от вида на валутата на потенциалните заеми на дружеството.</p> <p>Брутният външен дълг към даден момент отразява размерът на текущите и безусловни задължения, изискващи плащане(ия) на главница и/или лихва от дебитора в даден бъдещ момент, които се дължат на нерезиденти от резидентите на дадена икономика. Високият брутен външен дълг е предпоставка за потенциални проблеми с изплащането на задълженията, особено когато съществува значителен валутен риск.</p> <p>По предварителни данни на БНБ от 27.12.2019 г. брутният външен дълг в края на октомври 2019 г. е 34 469.5 млн. евро (58.3% от БВП), което е с 1 313.7 млн. евро (4%) повече в сравнение с края на 2018 г. (33 155.9 млн. евро, 59.1% от БВП). Дългът нараства с 86.5 млн. евро (0.3%) спрямо октомври 2018 г. (34 383 млн. евро, 61.3% от БВП). В края на октомври 2019 г. дългосрочните задължения са 26 092 млн. евро (75.7% от брутният дълг, 44.1% от БВП), като нарастват с 974.9 млн. евро (3.9%) спрямо края на 2018 г. (25 117.2 млн. евро, 75.8% от дълга, 44.8% от БВП). Дългосрочният дълг намалява с 57.9 млн. евро (0.2%) спрямо октомври 2018 г. (26 149.9 млн. евро, 46.6% от БВП). Краткосрочните задължения възлизат на 8 377.5 млн. евро (24.3% от брутният дълг, 14.2% от БВП) и нарастват с 338.8 млн. евро (4.2%) спрямо края на 2018 г. (8 038.7 млн. евро, 24.2% от дълга, 14.3% от БВП). Краткосрочният външен дълг нараства със 144.4 млн. евро (1.8%) спрямо октомври 2018 г. (8 233.1 млн. евро, 14.7% от БВП).</p>
<p>ДАНЪЧЕН РИСК</p>	<p>От определящо значение за финансовия резултат на компаниите е запазването на текущия данъчен режим. Няма гаранция, че данъчното законодателство, което е от пряко значение за дейността на Дружеството, няма да бъде изменено в посока, която да доведе до значителни непредвидени разходи и съответно да се отрази неблагоприятно на неговата печалба. Системата на данъчно облагане в България все още се развива, в резултат на което може да възникне противоречива данъчна практика.</p>

## НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

Несистемните рискове представляват рискови фактори специфични конкретно за Емитента и отрасъла, в който оперира. Тези рискове могат да се разделят в две



основни категории: рискови фактори, специфични за Емитента и рискови фактори, специфични за сектора, в който оперира Емитентът.

### **РИСКОВИ ФАКТОРИ, СПЕЦИФИЧНИ ЗА ЕМИТЕНТА**

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

### **РИСК, СВЪРЗАН С КРАТКАТА ИСТОРИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО**

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, учредено на 15.08.2017г. в град София и вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 21.08.2017г.

Въпреки че Дружеството е с кратка история, неговият мениджмънт е с дългогодишен опит. Всеки от членовете на Съвете на директорите притежава дългогодишен стаж в сферата на финансите, недвижимите имоти и управлението на проекти. Предвид тези факти, рискът от вземане на грешни решения въпреки кратката история на Емитента е сведен до минимум, тъй като мениджмънтът е този, които взема решения и неговата експертиза е ключова за успеха. Освен това, за да бъде този риск сведен до минимум, е избрано и обслужващо дружество „ЕМ БИ ЕЛ“ ЕООД, което има повече от 10-годишна история и е лидер на пазара на бизнес имоти в България. Благодарение на натрупаната експертиза на неговия персонал в сферата на икономиката, финансите, архитектурата и градоустройството посредством множеството завършени успешни проекти, се гарантира, че ще бъдат направени качествено всички необходими процедури, свързани с придобиването и управлението на имоти, така че интересите на Емитента, респективно неговите акционери да бъдат максимално защитени. В този смисъл рискът, свързан с кратка история на Дружеството е минимизиран.

### **ОПЕРАЦИОНЕН РИСК**

Операционният риск може да се определи като риск от загуби в резултат на неадекватни или неработещи вътрешни процеси, хора или събития. Основният риск е свързан с вземането на погрешни инвестиционни решения, които биха могли да доведат до загуби за Дружеството, респективно неговите акционери. Този риск произтича от факта, че Дружеството е новоучредено дружество, което още няма натрупан опит, което поражда вероятност от вземане на грешни мениджърски и инвестиционни решения. Този риск е сведен до минимум чрез избора на обслужващо дружество, което има дългогодишен опит и експертиза в сферата на бизнес имотите както в брокерската дейност, така и в проектирането, проект мениджмънт на строителството и управлението на имоти.

### **РИСК ОТ ИЗБОР НА НЕПОДХОДЯЩА ПАЗАРНА СТРАТЕГИЯ**

Бъдещите печалби и икономическата дейност на Емитента зависят от стратегията, избрана от висшия мениджърски екип на компанията. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до значителни загуби. Мениджърският екип се стреми да управлява риска от стратегически грешки чрез непрекъснат мониторинг на различните етапи при изпълнение на инвестиционната стратегия и резултатите

от нея. Това е от изключителна важност, за да може да се реагира своевременно, ако е необходима промяна на определен етап в плана за стратегическо развитие. Ненавременните или неуместни промени в стратегията също могат да окажат съществен негативен ефект върху дейността на компанията, оперативните резултати и финансовото му състояние. Редовното изготвяне на качествени пазарни проучвания ще помогнат за вземане на адекватни и обосновани решение от страна на мениджмънта, така че рискът от ненавременни и неподходящи решения да бъде сведен до минимум.

### **КРЕДИТЕН РИСК**

Кредитният риск е свързан с невъзможността на Емитента да изплаща навреме, частично или пълно задълженията си по привлечени средства. Към датата на Доклада, във връзка с финансиране на дейността си, за която е получило лиценз, Дружеството е емитирало облигационна емисия, която е допусната до търговия на регулиран пазар. Това неминуемо води до увеличаване на финансовия риск, който се управлява чрез стриктно планиране на входящите и изходящите парични потоци и парични наличности. Едновременно с това, ръководството е избрало следването на консервативна политика за ниво на привлечени средства, така че задълженията по кредити да могат да бъдат обслужвани и при неблагоприятни пазарни условия.

### **ЛИХВЕН РИСК**

Лихвеният риск представлява потенциалният негативен ефект върху печалбата на Дружеството от покачване на пазарните лихвени проценти. Предвид характера на дейността, Фондът финансира инвестициите си с привлечен заеман капитал, който ако бъде с плаващ лихвен процент, ще зависи от пазарната среда. При покачване на лихвените равнища, Емитентът ще генерира повече разходи за лихви, което ще се отрази негативно върху печалбата на Дружеството. При нужда този риск може да бъде управляван чрез използването на хеджиращи финансови инструменти като лихвен суап.

### **ВАЛУТЕН РИСК**

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

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



## **ЛИКВИДЕН РИСК**

Ликвиден риск за Дружеството представлява невъзможността да покрие в срок задълженията си поради недостиг на парични средства. Към датата на доклада Дружеството е финансирало покупката на имот със заемни средства, което води до поемане на значителни задължения, което пък от своя страна поражда и ликвиден риск. Мениджмънтът на фонда управлява ефективно този риск чрез планиране и стриктен контрол на входящите и изходящите парични потоци и парични наличности с цел обезпечаване на предстоящи плащания, за да не се стига до ситуации на ликвидни кризи, при които Емитентът да не може да обслужва текущо задълженията си.

## **РИСК ОТ ЗАГУБА НА КЛЮЧОВИ СЛУЖИТЕЛИ**

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

## **РИСК, СВЪРЗАН С ОБСЛУЖВАЩИТЕ ДРУЖЕСТВА**

Дружеството е задължено по закон да възложи управлението на притежаваните имоти, включително, но не само, извършване на строежи и подобрения, събирането на наеми, поддържането и ремонтите, както и воденето на счетоводна отчетност, на едно или повече обслужващи дружества. В тази връзка, изпълнението на договорните задължения от страна на обслужващите дружества ще оказва съществено влияние върху дейността и финансовите резултати на Дружеството. При подбора на обслужващи дружества Съветът на Директорите ще се ръководи от досегашната история, репутация, професионална квалификация и опит на обслужващите дружества и ръководния им персонал.

## **РИСК, СВЪРЗАН С НЕСИГУРНОСТТА ПО ОТНОШЕНИЕ НА ОСИГУРЯВАНЕ НА НЕОБХОДИМОТО ФИНАНСИРАНЕ**

Този риск произтича от несигурността по отношение на набавянето на необходимите средства за финансиране на инвестициите на Емитента. При невъзможност за осигуряване на нужното финансиране всички планирани инвестиции ще трябва да бъдат отложени във времето, докато се осигурят необходимите средства за финансирането им, което от своя страна би забавило развитието на Емитента и довело до пропуснати ползи. Фондът може да пропусне реализиране на изгодни сделки, които могат да бъдат осъществени от конкуренти.

Това би могло да повлияе върху бъдещите перспективи за развитие на Емитента, както и на очакваните резултати от неговата дейност. С цел да се минимизира този риск, ще бъде извършвано стриктно планиране на бъдещите инвестиции и нуждата от финансиране, за да бъдат предприемани навременни действия по осигуряването му, така че да не се стига до забавяне на дейността и пропуснати ползи.

#### **РИСК, СВЪРЗАН С КОНТРАГЕНТИТЕ - НАЕМАТЕЛИТЕ**

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

#### **РИСК, СВЪРЗАН С НАЛИЧИЕТО НА СВОБОДНИ ПЛОЩИ**

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

#### **РИСК ОТ НЕОБХОДИМОСТ ОТ ПРЕУСТРОЙСТВО НА ИМОТИТЕ В ПОРТФЕЙЛА**

Този риск би могъл да възникне при прекратяване на договор за наем на даден имот, когато даден наемател по една или друга причина реши да напусне имота който обитава. Необходимостта от намиране на нов наемател би могла да породи

нужда от преустройство на свободния имот, така че той да отговаря на изискванията и нуждите на новия наемател. Това би довело до генериране на допълнителни разходи за Фонда под формата на директни разходи, свързани с преустройствените дейности, така и индиректно при загуба на приходи от наем за времето, в което имотът е необитаем. От друга страна преустройството на имотите е свързано с нуждите на съответните наематели и е част от търговските преговори с нови наематели. Разходите за преустройство могат да бъдат изтъргувани срещу по-дълъг срок на новите договори за наем или по-висока наемна цена.

### **РИСК ОТ НЕДОСТАТЪЧЕН ОБОРОТЕН КАПИТАЛ ЗА ИЗПЛАЩАНЕ НА ДИВИДЕНТИ**

Дружествата със специална инвестиционна цел са задължени да разпределят минимум 90% от печалбата за годината под формата на дивидент по смисъла на чл.10 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Следователно, мениджмънтът трябва стриктно да планира и управлява входящите и изходящите парични потоци, така че Дружеството да разполага с достатъчно парични средства, за да може да изплати дължимия дивидент. Един от факторите, които биха могли да предизвикат проблеми с ликвидността е използването на дългово финансиране, което натоварва допълнително компанията с фиксирани плащания, свързани с обслужването на този дълг. Друг фактор, който влияе на ликвидността са вземанията на Емитента и това колко успешно той ще успява да ги събира. За тази цел дружеството ще прилага стриктна и консервативна политика при управление на вземанията. Управлението на имотите включва и активно управление на отношенията с наемателите на притежавани от Дружеството имоти и при нужда вземанията от наемателите ще бъдат компенсирани посредством наличните гаранции за добро изпълнение (банкови гаранции, депозити или други, които са предвидени като възможности в доворните отношения), както и своевременна замяна на наематели, които бавят наемни плащания.

### **РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ СЪС СКЛЮЧВАНЕ НА СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА, УСЛОВИЯТА НА КОИТО СЕ РАЗЛИЧАВАТ ОТ ПАЗАРНИТЕ**

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

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



глас.

## **СПЕЦИФИЧНИ РИСКОВИ ФАКТОРИ ЗА ОТРАСЪЛА, В КОЙТО ЕМИТЕНТЪТ ОПЕРИРА**

### **РИСК ОТ СИЛНА КОНКУРЕНЦИЯ**

Изминалата 2019 г. беше доста динамична за пазара на бизнес имоти основно в сегмента на офис площи, като тази активност привлича все повече инвеститори на пазара и поражда конкуренция, което би могло да доведе до повишаване на цените на имотите.

От една страна, след повече от шест години на повишен ликвиден риск, наличието на повишена ликвидност на пазара на бизнес имоти в България се счита за добър сигнал както към чуждестранни, така и към български инвеститори и подsigурява потенциален интерес към имоти на Дружеството, когато и ако бъде взето решение за изход от направени вече инвестиции.

От друга страна, наличието на конкуренция не се очаква да застраши намирането на подходящи имоти за придобиване, тъй като Дружеството ще разчита на ЕМ БИ ЕЛ ЕООД, в качеството му на обслужващо дружество и водеща консултантска и посредническа компания, да подsigурява възможности за инвестиции, които имат висок потенциал за реализиране на привлекателна доходност за акционерите на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ.

### **РИСК, СВЪРЗАН С НАМАЛЯВАНЕТО НА РАЗМЕРА НА НАЕМИТЕ**

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

### **РИСК, СВЪРЗАН С ИНВЕСТИЦИИТЕ В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ**

Недвижимите имоти се категоризират като по-неликвидни активи, за които е характерно, че сделките с тях се осъществяват по-трудно, отнемат повече време и са съпътствани от транзакционни разходи. Следователно основният риск за всички участници на този пазар, включително Емитента, е свързан с вероятността от реализиране на загуби в случай на необходимост от бърза продажба на активи. Освен това поради слабата ликвидност на този клас активи, Емитентът ще разполага с ограничени възможности за промяна в портфейла си от недвижими имоти и по-трудно ще може да го реструктурира при нужда в следствие на възникнали промени в икономическите, правните, политическите и други условия. Това от своя страна поражда риск от реализиране на загуби като няма гаранция, че Дружеството ще успее своевременно да продаде недвижими имоти

или че продажната им цена ще надвишава цената на тяхното придобиване.

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

### **РИСК, СВЪРЗАН С ПОВИШАВАНЕ НА ЗАСТРАХОВАТЕЛНИТЕ ПРЕМИИ**

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

### **РИСК ОТ ЗАГУБИ, НЕПОКРИТИ ОТ ЗАСТРАХОВКИ**

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

### **РИСК ОТ НАМАЛЯВАНЕ НА ПАЗАРНИТЕ ЦЕНИ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ**

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ ще инвестира в бизнес имоти в сегментите: офис, търговски и индустриални площи като дейността ще се изразява в покупка на вече завършени изградени, годни за експлоатация имоти, генериращи доход от дългосрочни договори за наем. Рискът от намаляване на пазарните стойности на недвижимите имоти се изразява в две направления. Едното е свързано с намаляването на доходността от наемите – когато цените на недвижимите имоти се увеличават с по-бързо темпо, отколкото размерът на наемите или когато наемите остават непроменени, тогава доходността от наемите намалява. Другото направление е свързано с намаляване на капиталова печалба или дори реализиране на капиталова загуба в случай на последваща продажба на придобит



предварително имот, когато пазарните цени на имотите намаляват. Дружеството ще се фокусира върху бизнес имоти, които да издържат на евентуален пазарен натиск заради местоположението си на ключови за съответния сегмент (офис, търговски или индустриален) локации и които притежават конкурентни предимства, включващи – ефективни и предпочитани от наемателите сгради, както и сключени дългосрочни и непрекъсваеми договори за наем с водещи международни компании, с нужните гаранции за добро изпълнение.

## **РИСКОВЕ ОТ ИЗПОЛЗВАНЕ НА ДЪЛГОВО ФИНАНСИРАНЕ**

Успехът на дружеството в голяма степен зависи от възможността за придобиване на качествени имоти при изгодни условия, включително и от осигуряването на навременно финансиране при приемливи параметри. Финансирането чрез дългов капитал поражда допълнителен риск за акционерите, което се дефинира като финансов риск. Финансовият риск представлява допълнителна несигурност за акционерите за получаване на печалба, респективно дивиденди, когато Дружеството се финансира със заемни средства. Той произтича от факта, че когато се използва заеман капитал той е обвързан с периодични фиксирани плащания, които придобиват характера на фиксирани разходи за компанията, тъй като са дължими, независимо от резултатите от дейността. В този смисъл колкото по-голям е размерът на дълга, толкова повече нараства и рискът от загуба за акционерите, тъй като увеличава размера на фиксираните разходи и плащания, което при по-слаби резултати от дейността, може да доведе до загуба за дружеството, респективно акционерите. От друга страна тези фиксирани плащания изискват много внимателно планиране и управление на входящите и изходящите парични потоци, за да не изпада Дружеството в ситуация на ликвидна криза.

С цел минимизирането и управлението на този риск, мениджмънтът ще планира внимателно паричните потоци на компанията, така че да не изпада в ликвидна криза, но също така ще анализира внимателно възможностите на компанията за поемане на допълнително количество дълг преди да предприеме действия по неговото поемане. С цел да се ограничи прекомерното задължаване на компанията, максималното количество дълг, което Емитентът може да поеме, е определено на 75% от стойността на собствения капитал.

## **VII. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

След датата на съставяне на Годишния финансов отчет не са настъпили такива събития.

## **VIII. ВЕРОЯТНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО**

Освен придобитата офис сграда, Дружеството не притежава инвестиции, които да са в процес на изпълнение, респективно към датата на съставяне на настоящия документ няма поети ангажименти за големи бъдещи инвестиции. Стремелът на ръководството на дружеството е към постоянно подобряване събираемостта на наемите, както и оптимизация на разходите за управление и

поддръжка на придобития инвестиционен имот, съчетано с реализиране на доходност чрез даване на приоритет на сключването на дългосрочни наемни договори с надеждни и добросъвестни контрагенти, включително чрез постигане на максимална наемна заетост.

2019 г. е една от най-слабите за инвестиционния пазар на бизнес имоти у нас през последните седем години. По-слабо е било представянето на пазара само през 2013 г., показват данни на консултантската компания Cushman & Wakefield Forton. За отчетната година е отбелязан спад със 75% на сделките с бизнес имоти спрямо 2018 г. и отдръпване на чуждите капитали. Очакванията са местните купувачи да останат доминиращи и през 2020 г.

По предварителни данни към декември са приключени инвестиционни продажби на офисни, търговски, индустриални площи и хотели на обща стойност 146 млн. евро. Ако се добавят и покупките на парцели за строителство на бизнес площи, пазарът доближава 200 млн. евро. Сделките за строителни терени през отчетния период са били около 25% от този обем, което е индикатор за продължаваща строителна активност.

Според Михаела Лашова, управляващ партньор в Cushman & Wakefield Forton предвид стабилната икономическа перспектива пред България и благоприятните условия за финансиране, са осигурени всички предпоставки за добра инвестиционна активност. От друга страна, пазарът на бизнес имоти продължава да страда от ниската ликвидност и слабото предлагане на добър инвестиционен продукт.

Различни проучвания сочат, че през 2019 г. най-добре представените сегменти от гледна точка на придобивания на доходоносни активи са хотелите и офис площите. Очакванията са и през 2020 г. те да запазят потенциала си за сделки предвид завършването на нови висок клас проекти.

## **IX. ДЕЙСТВИЯ В ОБЛАСТТА НА НАУЧНО-ИЗСЛЕДОВАТЕЛСКАТА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ**

Поради специфичния предмет на дейност "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ не осъществява научни изследвания и разработки.

## **X. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИВАНЕ НА СОБСТВЕНИ АКЦИИ, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ЧЛ. 187Д ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН**

**1. Броят и номиналната стойност на придобитите и прехвърлените през годината собствени акции, частта от капитала, която те представляват, както и цената, по която е станало придобиването или прехвърлянето**

През 2019 г. не са придобивани и не са прехвърляни собствени акции на дружеството.

**2. Броят и номиналната стойност на притежаваните собствени акции и частта от капитала, която те представляват**

Дружеството не притежава собствени акции.

## **XI. ИНФОРМАЦИЯТА, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ЧЛ. 247 ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН**

### **1. Възнагражденията, получени общо през годината от членовете на съветите**

За периода 01.01.2019 г. - 31.12.2019 г. Асен Лисев, в качеството му на член на СД и изпълнителен директор е получил брутно възнаграждение за периода от 01.01.2020 г. общо 23 200 лв. За посочения отчетен период Константин Проданов, в качеството му на член на СД брутно възнаграждение е получил общо 23 200 лева. За отчетния период Андрей Вълчев, в качеството му на член на СД до 09.09.2019 г. е получил брутно възнаграждение в размер на 13,347.36 лв. Избраният за член на СД и вписан в ТР на 09.09.2019 г. – Владислав Христов е получил брутно възнаграждение в размер на 9 852.60 лв.

Не са изплащани други възнаграждения или компенсации, включително и в натура.

### **2. Придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на съветите през годината акции и облигации на дружеството**

Таблица № 12

Членове на СД	31.12.2018 г.		31.12.2019 г.		
	Брой акции	% от капитала	Брой акции	Брой права на глас	% от права на глас
Асен Лисев	469 500	72,23%	9 892	12 009 892	32,72%
Андрей Вълчев (до 09.09.2019 г.)	14 615	0,04%	0	0	0,00%
Константин Проданов	0	0,00%	1 252 000	1 252 000	3,41%
Владислав Христов (от 09.09.2019 г.)	0	0,00%	0	0	0,00%

### **3. Правата на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на дружеството**

Членовете на СД на Дружеството могат да придобиват свободно акции от капитала на Дружеството на регулиран пазар на ценни книжа при спазване на разпоредбите на Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти и Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

### **4. Участието на членовете на съветите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети**

## **АСЕН СТОИМЕНОВ ЛИСЕВ – ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР И ЧЛЕН НА СД НА БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД**

Асен Лисев е роден през 1976 г. в Свищов, завършил със специалност бакалавър по Икономика в “Стопански факултет“ на СУ „Св. Климент Охридски“ през 2001 г. и магистър по бизнес администрация от American University, Kogod School of Business, Washington DC, USA през 2004 г. От 2008 г. – едноличен собственик и управител на фирма „ЕМ БИ ЕЛ“ ЕООД – водеща консултантска фирма за бизнес

имоти.

**Асен Лисев** участва в капитала и/или управлението на:

- „ЕМ БИ ЕЛ“ ЕООД, ЕИК 175139520, адрес: гр. София, р-н Средец, ул. „Кузман Шапкарев“ №1 – управител и едноличен собственик на капитала;
- „ОФИС А“ ООД, ЕИК 204124346, адрес: гр. София, р-н Средец, ул. „Кузман Шапкарев“ №1 – управител и съдружник с 50% от капитала;
- „ПИ ЕНД ЕЛ“ ООД, ЕИК 202037743, адрес: гр. София, р-н Средец, ул. „Кузман Шапкарев“ №1 – вписан на 31.12.2019 г. за ликвидатор на дружеството и съдружник с 50% от капитала;
- „ОФИС Т“ ЕООД, ЕИК 204512441, адрес: гр. София, р-н Средец, ул. „Кузман Шапкарев“ №1 – управител и едноличен собственик на капитала;
- „ОФИС Х“ ООД, ЕИК 205502051, адрес: гр. София, р-н Средец, ул. „Кузман Шапкарев“ №1 – управител и съдружник с 50% от капитала;
  - „БРАВО ДИВЕЛЪПМЪНТ“ ЕООД, ЕИК 205679639, адрес: гр. София, р-н Средец, ул. „Кузман Шапкарев“ №1 – управител и едноличен собственик на капитала;
- „БИО БУНОВО“ ЕООД, ЕИК 203796985, адрес: област София, община Мирково, село Буново – управител и едноличен собственик на капитала.

Асен Лисев не участва в други дружества като член на съвет в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници.

Асен Лисев е сред учредителите на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, като е едноличен собственик на капитала на „ЕМ БИ ЕЛ“ ЕООД – едно от обслужващите дружества.

#### **АНДРЕЙ КОСТАДИНОВ ВЪЧЕВ - НЕЗАВИСИМ ЧЛЕН НА СД НА „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ ДО 09.09.2019 Г.**

**Андрей Въчев** е роден през 1977 г. в София, завършил Стопански факултет на СУ „Св. Климент Охридски“ – бакалавър по Икономика и магистър по Финанси и банково дело. От 2000 г. – създава, развива и управлява успешно аптечна верига.

**Андрей Въчев** участва / е участвал в капитала и/или управлението на:

- „АКВЕЛОН“ ЕООД, ЕИК 131341805, адрес: гр. София, р-н Изгрев, ул. „Елемаг“ №13А – управител и едноличен собственик на капитала;
- „СКАЙ ТРЕЙД“ ЕООД, ЕИК 131425267, адрес: гр. София, р-н Изгрев, ул. „Елемаг“ №13А – управител и едноличен собственик на капитала;
- „ПРОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ ЕООД, ЕИК 201235473, адрес: гр. София, р-н Изгрев, ул. „Елемаг“ №13А – управител и едноличен собственик на капитала;
- „А И К 2012“ ООД, ЕИК 202241468, адрес: гр. София, р-н Изгрев, ул. "Фредерик Жолио Кюри" №9, партер – управител и съдружник с 50% от капитала.

**Андрей Въчев** не участва в дружества като неограничено отговорен съдружник в



други дружества.

**КОНСТАНТИН ВАСИЛЕВ ПРОДАНОВ - НЕЗАВИСИМ ЧЛЕН НА СД НА „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ,**

**Константин Проданов** е роден през 1977 г. в София, завършил Юридически факултет на СУ „Св. Климент Охридски“, специалност „Международни отношения“. През 2001 г. е завършил магистратура по Финанси в Токио, Япония. От 2001 – 2011г. работи в банковия сектор в Токио, в UBS и Goldman Sachs, в качеството си на вицепрезидент на дивизия „Търговия с деривати“. От 2012 – 2017г. изпълнява функцията на главен портфолио мениджър в ПОД “Алианс България” АД.

**Константин Проданов** не участва в капитала и/или управлението на други дружества.

**ВЛАДИСЛАВ ДИМИТРОВ ХРИСТОВ – ИЗБРАН ЗА ЧЛЕН НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ НА ИЗВЪНРЕДНО ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ НА 29.08.2019 г., ВПИСАН В ТР КЪМ АВП. НА 09.09.2019 г.**

**Владислав Христов** е роден през 1979 г. в София. Преди да бъде избран за член на Съвета на директорите на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, същият е заемал позицията Директор отдел „Инвестиционни Имоти“ в „Ем Би Ел“ ЕООД, където е предлагал на клиенти съдействие във всички етапи на инвестициите в недвижими имоти, генериращи доход от наем, в т.ч. покупко-продажби на индивидуални имоти или портфейли, финансови анализи и дю дилиджънс, подпомагане във връзка с набиране на дългово финансиране, структуриране на продажби с обратно наемане, хеджиране на лихвен и валутен риск и други. Владислав Христов е член на RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) и на Камарата на независимите оценители в България (КНОБ). Той има бакалавърска степен по Икономика и магистърска степен по Финанси и Банково дело от СУ „Св. Климент Охридски“. Работил е като консултант за голям брой местни и международни клиенти, сред които: Andreev Investment Group, Europa Capital, W.P. Carey, CA Immo, Bluehouse, Heitman, Zeus Capital Partners, Tishman, AM Alpha, Commerz Real, Meyer Bergman, Lone Star, Origami Capital, и др. Сред сделките, по които е работил Владислав се включват следните: Мол София (транзакция за 106 млн. Евро), Ритейл Парк Пловдив (20 млн. Евро). Участвал е също в управлението на търговски център Сити Център София.

Владислав Христов е едноличен собственик и управител на „Браво Кепитъл Адвайзърс“ ЕООД, ЕИК 205826808.

**5. Сключени през 2019 г. договори с членове на Съвета на директорите или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия**

През 2019 г. не са сключвани договори с Дружеството от членовете на СД.

**6. Планираната стопанска политика през следващата година, в т.ч. очакваните инвестиции и развитие на персонала, очакваният доход от инвестиции и развитие на дружеството, както и предстоящите сделки от съществено значение за дейността на дружеството**

През 2020 г. Дружеството ще продължи да търси атрактивни възможности за разрастване на портфейла си от имоти, генериращи стабилен доход от наеми.

Дейността си Дружеството ще извършва чрез тримата си директори. Не се планира наемане/развиване на персонал.

Дружеството прогнозира средногодишната печалба на акция да бъде над 9% за следващите 5 години, като ефект от следните фактори:

- Средно-претегленият неизтекъл срок на договорите за наем до възможно най-ранна дата за прекратяване е 5.68 години, считано от 1 януари 2020 г., съответно 6.2 години от началото на договорите за наем;

- Очакваните годишни приходи от наем ще се повишат до малко над 4.72 милиона лева.

## **XII. НАЛИЧИЕ НА КЛОНОВЕ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО**

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ няма регистрирани клонове в страната и чужбина.

## **XIII. ИЗПОЛЗВАНИТЕ ОТ ПРЕДПРИЯТИЕТО ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ**

Дружеството не е използвало специални финансови инструменти при осъществяване на финансовата си политика, включително за управление и хеджиране на риска.

## **XIV. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО РАДЗЕЛ VI А ОТ ПРИЛОЖЕНИЕ № 10 НА НАРЕДБА № 2 НА КФН**

1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година

Към 31.12.2019 г. Дружеството отчита приходи от продажби в размер на 4 710 хил. лева.

2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента

**Информация относно приходите, разпределени по основни категории дейност**

Към 31.12.2019 г. Дружеството регистрира приходи от отдадени под наем офис площи.

**Информация относно приходите, разпределени по вътрешни и външни пазари**

Дружеството може да придобива право на собственост и други (ограничени) вещни права върху недвижими имоти само на територията на Република България. Не са налице приходи от външни пазари.

**3. Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на емитента**

През 2019 г. Дружеството не е сключвало големи сделки и сделки, които са от съществено значение за дейността му.

**4. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период**

На 19.04.2019 г. Дружеството е сключило окончателен договор с „Офис А“ ООД за покупко-продажба на недвижим имот в град София, район „Младост“, с административен адрес: улица „Иван Абаджиев“ № 2 (две) при обща стойност на сделката 59 457 232,00 лв. (петдесет и девет милиона четиристотин петдесет и седем хиляди двеста тридесет и два лева) без ДДС. Насрещната страна по сделката е „Офис-А“ ООД което е свързано лице, по смисъла на §1, т. 13, б. „б“ от ДР на ЗППЦК. В качеството си на страна по сделка за покупко-продажба на недвижим имот с „Браво Пропърти Фонд“ АД СИЦ същото притежава качеството заинтересовано лице, по смисъла на чл. 114, ал. 7, т. 1, предложение първо от ЗППЦК. Следователно за законосъобразното сключване на сделката е било нужно предварително овластително решение от страна на акционерите на дружеството. Такова решение е взето на проведено на 15.02.2019 г. извънредно общо събрание на акционерите на „Браво Пропърти Фонд“ АД СИЦ.

**5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му**

Към 31.12.2019 г. не са налице събития или показатели с необичаен за емитента характер.

**6. Информация за сделки, водени извънбалансово.**

През 2019 г. не са сключвани сделки, водени извънбалансово.

**7. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина.**

Към 31.12.2019 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АД СИЦ не притежава дялови участия в други дружества.

**8. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем**

На 16.04.2019 г., „Браво Пропърти Фонд“ АД СИЦ е сключило договор с „УниКредит Булбанк“ АД за стандартен кредит за оборотни средства в размер на BGN 12 027 000 (дванадесет милиона и двадесет и седем хиляди лева), при следните условия:

- Годишен лихвен процент, начисляван върху редовна главница (редовен дълг) по кредита: Формиран като сбора от приложимия за съответен период на олихвяване променлив лихвен индекс и надбавка към лихвения индекс в размер на 1.5% (едно цяло и пет десети процента). Приложимият лихвен индекс да е Осреднен депозитен индекс („ОДИ“), изчисляван от „УниКредит Булбанк“ АД на

база на Лихвената статистика на Българската народна банка (БНБ), представена в таблица „Лихвени проценти и обеми по салда по овърнайт-депозити, срочни депозити и депозити, договорени за ползване след предизвестие, на сектори Нефинансови предприятия и Домакинства“, публикувана на интернет страницата на БНБ на линк:

<http://bnb.bg/Statistics/StMonetaryInterestRate/StInterestRate/StIRInterestRate/index.htm>

- Лихвен процент, начисляван върху просрочена главница, за срока на просрочието: Формира се като сбор от приложимия към датата на просрочие размер на Годишния лихвен процент за редовен дълг по точка 1.1 по-горе и надбавка за просрочие от 1.5% (едно цяло и пет десети процента);

- Фиксиран лихвен процент, начисляван върху наличния кредит, при просрочие на лихва или главница и/или лихва, едновременно с лихвата за редовен дълг и лихвата за просрочен дълг: 1.5%;

- Еднократна комисиона за управление в размер на 0.30%;

- Краен срок за усвояване на кредита: До 5 (пет) дни от датата на сключване на облигационен заем от 30 000 000 лева („Облигационен заем“), която е дата на издаване от „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ на емисия от 30 000 обикновени, безналични, обезпечени, неконвертируеми, свободно прехвърляеми, лихвоносни облигации („Облигации“) с номинална и емисионна стойност на всяка облигация в размер на 1 000 лева, при условията на Предложение за записване на облигации при условията на първично непублично предлагане (частно пласиране) от 01.04.2019 г., („Предложението за записване на облигации“);

- Краен срок за издължаване (погасяване) на главницата на кредита: 6 (шест) месеца от датата на първо усвояване.

Целта на заема е да бъде използван за финансиране на ДДС във връзка с покупката от „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ на поземлен имот, за който по кадастралната карта и регистри, одобрени със заповед № РД-18-35/09.06.2011 година на Изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър (АГКК) е определен идентификатор № 68134.4081.537 и офис сграда с кадастрален идентификатор № 68134.4081.537.1, с административен адрес: улица „Иван Абаджиев“ № 2 (две), с разгърната надземна застроена площ (РЗП) от 14 479.5 кв. м. разположена в описания по-горе поземлен имот, НЗП Изток, м. Къро, р-н Младост, гр. София, както и на разходи за ДДС по услуги, свързани със сделката.

Към 31.12.2019 г. кредитът е изцяло погасен, в резултат на което и учредената на 19.04.2019 г. от „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ втора по ред ипотека върху притежаваната от дружеството офис сграда, в полза на „УниКредит Булбанк“ АД, е заличена на 18.07.2019 г.

Освен погасения заем към „УниКредит Булбанк“ АД, Дружеството няма сключени други договори за заем по които притежава качеството заемополучател.

**9. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на засмодатели, договори за заем**

Предоставянето на заеми от страна на ДСИЦ с сделка, която е изрично забранена с чл. 21, ал. 1 от ЗДСИЦ, като през отчетната година Дружеството не е сключвало договори за заем, по които притежава качеството засмодател.



10. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период

В резултат на успешното увеличение на капитала от 650 000 лв. на 36 700 000 лв., както и в резултат на издадена на 11.04.2019 г. облигационна емисия от „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, при условията на непублично предлагане (частно пласиране), допусната до търговия на регулиран пазар, организиран и поддържан от „БФБ“ АД, срещу сума, в размер на 59 457 232,00 лева, без ДДС или 71 348 679 лева с включено ДДС, „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ е придобило 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, за който по кадастралната карта и регистри, одобрени със заповед № РД-18-35/09.06.2011 година на Изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър (АГКК) е определен идентификатор № 68134.4081.537.

Насрещна страна по договора за покупко-продажба на имота е „Офис А“ ООД.

Окончателният договор под формата на нотариален акт за придобиване на недвижимия имот е сключен на 19.04.2019 г., съгласно взето овластително решение от страна на имащите право на глас акционери на извънредно общо събрание на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, проведено на 15.02.2019 г.

Финансирането на обекта е осъществено след успешно приключило увеличение на капитала на дружеството от 650 000 лв. на 36 700 000 лева, както и в резултат на сключен облигационен заем от 30 000 000 лв. За финансирането на ДДС по сделката за придобиване на описания имот, емитентът е сключил договор с „Уникредит Булбанк“ АД за стандартен кредит за оборотни средства в размер на до BGN 12 027 000 лв., който към 31.12.2019 г. е погасен изцяло.

11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати

Ръководството на Дружеството няма публикувани прогнози относно финансовите резултати за 2019 г., респективно не е коригирало такива прогнози.

12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки с оглед отстраняването им

### Стратегия

„Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ ще инвестира в бизнес имоти (офис, търговски, обществени и индустриални площи), генериращи доход от наем – това следва да са такива имоти, които са вече отдадени под наем или такива, при които предишните собственици остават наематели в придобития имот (покупко-продажба с обратно наемане – sale leaseback).

Инвестиционната стратегия на Дружеството се основава на принципа за получаване на текущи (оперативни доходи) от експлоатацията на недвижимите имоти под формата на наемни и/или лизингови вноски, както и чрез продажби на тези имоти, с оглед формирането на стабилен „портфейл на оперативния доход“ при балансирано разпределение на риска за акционерите и кредиторите.

### **Инвестиционни цели**

Съгласно Устава на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, основните инвестиционни цели на дружеството са:

- да предостави възможност на своите акционери да инвестират в диверсифициран портфейл от недвижими имоти, като действа на принципа на разпределение на риска за акционерите си;
- да осигури на своите акционери запазване и нарастване на стойността на инвестициите им чрез реализиране на стабилен доход при балансирано разпределение на риска;
- диверсификация на портфейла от недвижими имоти – която се постига посредством инвестиране в различни видове недвижими имоти, находящи се в различни региони на Република България, с цел намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл;
- участия в учредяване или в придобиване на дялове или акции в специализирани дружества по чл. 22а от ЗДСИЦ.

### **Финансови цели**

Основна цел на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ е увеличаване на приходите като резултат от активното управление на портфейла от имоти. Основен фокус на Дружеството ще бъдат инвестиции в бизнес имоти, генериращи доход от наем.

### **Източници на финансиране**

За финансиране на инвестиционната си стратегия Дружеството планира да увеличава капитала на няколко етапа чрез емитиране на нови акции. Като допълнителен източник на средства, Дружеството предвижда използването и на външно финансиране под формата на банкови кредити и облигационни емисии. Максимален размер на външно финансиране спрямо собствения капитал е 75% или до 75% от стойността на придобиваните активи ще бъде финансирана с външно финансиране.

13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност

През следващите години БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД ще продължи да търси сделки с бизнес имоти, съобразно инвестиционните цели и ограничения на Дружеството, с ясна идея за придобиване, начин на управление и потенциал за генериране на доходи. След това ще бъдат търсени начини за финансиране на тези проекти, като възможностите са за друго увеличение на капитала на Дружеството, както и дългово финансиране.

Дружеството планира да се насочи към няколко основни пазарни сегмента:

- **Офис площи, които ще имат относителен дял в инвестиционния портфейл от 70%**

Дружеството ще инвестира в качествени офис сгради (клас А) с първокласни наематели с дългосрочни договори за наем. Първоначално,

Дружеството не планира да инвестира в изграждането на офис сгради, а само в съществуващи такива, в отлично техническо състояние и ниска степен на амортизация, които да осигурят дълъг живот и експлоатация на имота. Тъй като офис пазарът е концентриран основно в гр. София, предпочитани офис сгради ще бъдат такива разположени в гр. София, на предпочитани от наемателите локации, с добра инфраструктура, лесен достъп за автомобили, достатъчно паркоместа, непосредствена близост до градски транспорт и места за хранене. Такива са основните артерии и булеварди, в т.ч. Цариградско шосе, районът на Бизнес Парк София и централната градска част.

➤ **Търговски площи, които ще имат относителен дял в портфейла от 20%**

Тук се включват магазини и представителни офиси, търговски центрове, банкови офиси, супермаркети и хипермаркети. Имотите следва да бъдат с местоположение основно в София, на популярни търговски локации с лесен достъп както за пешеходци, така и за автомобили.

➤ **Индустриални площи с относителен дял в портфейла от 10%**

В тази категория се включват складове, помещения за производствена дейност, сгради от смесен тип – склад с шоурум, офис и/или магазин (флекс сгради). От съществено значение за ликвидността на подобен тип имоти е наличието на добра пътна инфраструктура и финансово стабилни чуждестранни наематели. Имотите трябва да бъдат с местоположение в развити индустриални зони в София, Пловдив или Варна. Дружеството ще съсредоточи вниманието си предимно върху логистични центрове и складове, разположени край основни пътни артерии, в близост до важни транспортни центрове.

➤ **Специализирани дружества по чл. 22а, ал. 1 от ЗДСИЦ**

Изключителен предмет на дейност на тези дружества: е придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им, при условие, че дружеството със специална инвестиционна цел упражнява контрол върху специализираното дружество. Последното може да извършва дейност и в държави-членки на Европейския съюз.

**Географски ограничения**

Предмет на сделки с инвестиционни имоти ще бъдат такива в на територията на градовете:

- София – не по-малко от 50% от активите в портфейла;
- Пловдив – до 20%
- Варна – до 20%
- Други – до 10% от активите.

Принципно е възможно БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД да се насочи, чрез специализирани дружества по чл. 22а, ал. 1 от ЗДСИЦ, и към инвестиции извън страната, в рамките на Европейския съюз. Това ще зависи от наличието на

конкретни проекти, отговарящи на инвестиционната политика на Дружеството.

### **Други ограничения**

Дружеството няма да инвестира в:

- земеделска земя;
- жилищни имоти в каквато и да било фаза на развитие;
- проблемни имоти, страдащи от липса на наематели, неподходяща локация, посредствена архитектура и/или други недостатъци.

Дружеството няма намерение да разширява обхвата и ще продължи да се придържа към първоначално заложените ограничения за инвестиции основно в недвижими имоти, генериращи доход от наем.

14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група

През отчетния период не е настъпила промяна в основните принципи на управление на Дружеството.

15. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете

При описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска следва да се има предвид, че нито ЗППЦК, нито Националният кодекс за корпоративно управление дефинират вътрешно-контролна рамка, която публичните дружества в България да следват. Ето защо за целите на изпълнението на задълженията на дружеството по чл. 100н, ал. 8, т. 4 от ЗППЦК при описанието на основните характеристики на системите са ползвани рамките на Международен одиторски стандарт 315.

### **Общо описание на системата за вътрешен контрол и управление на риска**

В Дружеството функционира система за вътрешен контрол и управление на риска, която гарантира ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация. Системата е изградена и функционира и с оглед идентифициране на рисковете, съпътстващи дейността на Дружеството и подпомагане тяхното ефективно управление. Съветът на директорите носи основната отговорност по отношение на изграждане на системата за вътрешен контрол и управление на риска. Той изпълнява, както управляваща и насочваща функция, така и текущ мониторинг.

Текущият мониторинг от Съвета на директорите се състои в оценяване дали системата е подходяща все още за Дружеството в условията на променена среда, дали действа както се очаква и дали се адаптира периодично към променените условия. Оценяването е съразмерно с характеристиките на Дружеството и влиянието на идентифицираните рискове.

### **Контролна среда**

Контролната среда включва функциите за общо управление и ръководните такива, както и отношението, информираността и действията на Съвета на



директорите, отговорен за управлението в широк смисъл и отговорното управление по отношение на вътрешния контрол.

### **Процес за оценка на рисковете на Дружеството**

Процесът на оценка на рисковете представлява базата за начина, по който Съветът на директорите на Дружеството определя рисковете, които следва да бъдат управлявани. Съветът на директорите на Дружеството идентифицира следните видове рискове, относими към Дружеството и неговата дейност: общи (систематични) и специфични (несистематични) рискове.

Систематичните рискове са свързани с макросредата, в която Дружеството функционира, поради което в повечето случаи същите не подлежат на управление от страна на ръководния екип.

Несистематични рискове са пряко относими към дейността на Дружеството и зависят предимно от корпоративното ръководство. За тяхното минимизиране се разчита на повишаване ефективността от вътрешно-фирменото планиране и прогнозиране, което осигурява възможности за преодоляване на евентуални негативни последици от настъпило рисково събитие.

Общият план на ръководството на Дружеството за управление на риска се фокусира върху непредвидимостта на финансовите пазари и се стреми да сведе до минимум потенциалното отрицателно въздействие върху финансовото състояние на Дружеството.

Всеки от рисковете, свързани с държавата – политически, икономически, кредитен, инфлационен, валутен – има самостоятелно значение, но общото им разглеждане и взаимодействието между тях формират цялостна представа за основните икономически показатели, пазарните условия, конкурентните условия в страната, в която съответното Дружество осъществява своята дейност.

### **Информационна система и свързаните с нея бизнес процеси, съществени за финансовото отчитане и комуникацията**

Информационната система, съществена за целите на финансовото отчитане, която включва счетоводната система, се състои от процедури и документация, разработени и установени с цел:

- инициране, отразяване, обработка и отчитане на сделки и операции на Дружеството (както и събития и условия) и поддържане на отчетност за свързаните активи, пасиви и собствен капитал;
- разрешаване на проблеми с неправилна обработка на сделки и операции, като например, автоматизирани файлове за неуточнени позиции на информация и процедури, следвани за своевременно коригиране на задържаните неуточнени позиции;
- обработка и отчитане на случаи на заобикаляне на системите или преодоляване на контролите;
- прехвърляне на информацията от системите за обработка на сделките и операциите в главната книга;
- обхващане на информация, съществена за финансовото отчитане на събития и условия, различни от сделки и операции, като например амортизация на материални и нематериални активи и промени в събираемостта на вземанията; и

гарантиране, че изискваната за оповестяване от приложимата обща рамка за финансово отчитане информация е събрана, отразена, обработена, обобщена и, че тя е подходящо отчетена във финансовия отчет.

Функционирането на Информационната система, съществена за целите на финансовото отчитане се гарантира от Обслужващото дружество.

### Текущо наблюдение на контролите

Текущото наблюдение на контролите е процес за оценка на ефективността на резултатите от функционирането на вътрешния контрол във времето. То включва своевременна оценка на ефективността на контролите и предприемане на необходимите оздравителни действия. Съветът на директорите извършва текущо наблюдение на контролите чрез текущи дейности, отделни оценки или комбинация от двете. Текущите дейности по наблюдение често са вградени в нормалните повтарящи се дейности на Дружеството и включват регулярни управленски и надзорни дейности.

#### 16. Информация за настъпили промени в управителните органи на дружеството

С вписване № 20190909132024 в ТР към Агенция по вписванията е вписана промяна в състава на Съвета на директорите на Дружеството, като е заличен Андрей Костадинов Въчев и на негово място е вписан Владислав Димитров Христов като независим член.

През 2019 г. не е извършвана промяна в представителството на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ. Дружеството се представлява от Асен Стоименов Лисев.

През 2019 г. не е назначаван или освобождаван прокурист на Дружеството.

#### 17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и ползите на всеки от членовете на управителните органи за отчетната година

За периода 01.01.2019 г. - 31.12.2019 г. Асен Лисев, в качеството му на член на СД и изпълнителен директор е получил брутно възнаграждение за периода общо 23 200 лв. За посочения отчетен период Константин Проданов, в качеството му на член на СД брутно възнаграждение е получил общо 23 200 лева. За отчетния период Андрей Въчев, в качеството му на член на СД до 09.09.2019 г. е получил брутно възнаграждение в размер на 13,347.36 лв. Избраният за член на СД и вписан в ТР на 09.09.2019 г. – Владислав Христов е получил брутно възнаграждение в размер на 9 852.60 лв. Не са изплащани други възнаграждения или компенсации, включително и в натура.

#### 18. Информация за притежавани от членовете на управителните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на емитента

Таблица № 13

Членове на СД	31.12.2019 г.		
	Брой акции	Брой права на глас	% от права на глас
Асен Лисев	9 892	12 009 892	32,72%
Андрей Въчев (до 09.09.2019 г.)	0	0	0,00%
Константин Проданов	1 252 000	1 252 000	3,41%
Владислав Христов (от 09.09.2019 г.)	0	0	0,00%

19. Информация за известните на дружеството договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

На Дружеството не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

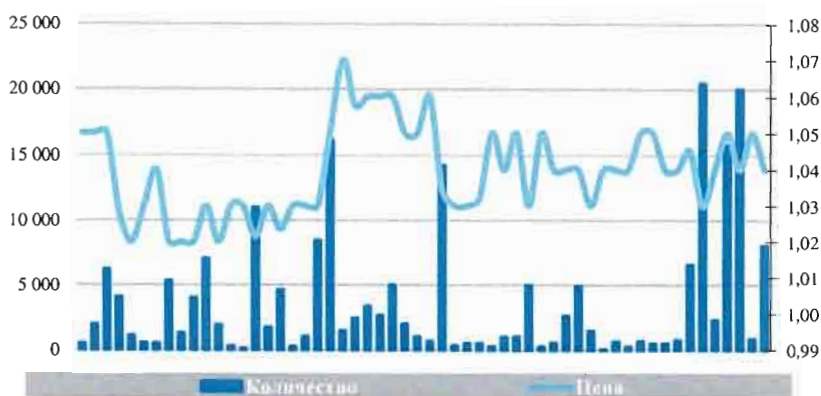
20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

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

21. Данни за директора за връзки с инвеститорите

Към 31.12.2019 г. Директор за връзки с инвеститорите на дружеството е Даниела Пеева +359 2 9882413 и електронна поща [ir@bpf.bg](mailto:ir@bpf.bg) или [d.peeva@irsbg.info](mailto:d.peeva@irsbg.info)

#### XV. ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ЗА ПЕРИОДА 01.01.2019 Г. – 31.12.2019 Г.



#### XVI. ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРЕЦЕНКА НА ДРУЖЕСТВОТО

Дружеството преценява, че не е налице друга информация, която да не е публично оповестена от Дружеството и която би била важна за акционерите и инвеститорите при вземането на обосновано инвеститорско решение.

Декларацията за корпоративно управление на дружеството към 31.12.2019 г. съгласно изискването на чл. 100н, ал. 8 във връзка с ал. 7 на ЗППЦК е представена като самостоятелен документ, представляващ неразделна част от настоящия доклад.

#### **Отговорности на ръководството**

Според Закона за счетоводството ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за състоянието на Дружеството към края на годината и неговите счетоводни

резултати. Финансовия отчет се изготвя в съответствие с Международните стандарти за финансова отчетност (МСФО).

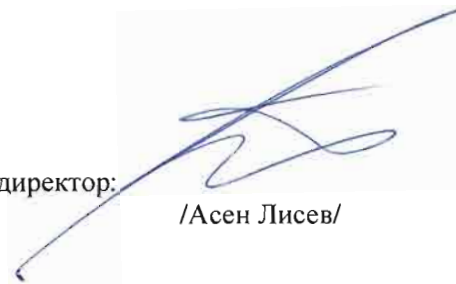
Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика и че при изготвянето на финансовите отчети към 31 декември 2019 г. е спазен принципът на предпазливостта при оценката на активите, пасивите, приходите и разходите.

Ръководството също така потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовите отчети са изготвени на принципа на действащото предприятие.

Ръководството е отговорно за коректното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягването и откриването на евентуални злоупотреби и други нередности.

Дата на съставяне:  
04.02.2020 г.

Изпълнителен директор:



/Асен Лисев/



**ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ  
НА "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ  
СЪГЛАСНО ИЗИСКВАНЕТО НА РАЗПОРЕДБИТЕ НА ЧЛ. 100Н, АЛ. 8 ОТ  
ЗППЦК**

**1. Информация дали "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ спазва по целесъобразност Кодекса за корпоративно управление, одобрен от заместник-председателя, или друг кодекс за корпоративно управление**

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ спазва по целесъобразност Националния кодекс за корпоративно управление, приет от Националната комисия за корпоративно управление и одобрен като кодекс за корпоративно управление по чл. 100н, ал. 7, т. 1 във връзка с ал. 8, т. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) с Решение № 461-ККУ от 30.06.2016 г., Заместник-председателят на КФН, ръководещ управление "Надзор на инвестиционната дейност".

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ осъществява дейността си в съответствие с принципите и разпоредбите на кодекса.

**2. Информация относно практиките на корпоративно управление, които се прилагат от "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ в допълнение на Националния кодекс за корпоративно управление**

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ не прилага практики на корпоративно управление, в допълнение към Националния кодекс за корпоративно управление.

**3. Обяснение от страна на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ кои части на Националния кодекс за корпоративно управление не спазва и какви са основанията за това**

Корпоративното ръководство на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ счита, че няма части на Националния кодекс за корпоративно управление, които дружеството не е спазвало през 2019 г.

Националния кодекс за корпоративно управление се прилага на основата на принципа „спазвай или обяснявай“. Това означава, че дружеството спазва Кодекса, а в случай на отклонение неговото ръководство следва да изясни причините за това.

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ представя настоящата информация относно спазването на Кодекса, като същата ще бъде публикувана и на електронната страница на дружеството.

**I. Глава първа – Корпоративни ръководства**

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ (или наричано за краткост Дружеството) е дружество с едностепенна система на управление и се управлява от Съвет на директорите (или наричан за краткост СД), който към 31.12.2019 г. е в следния състав:

Асен Стоименов Лисев – Изпълнителен директор и член на СД  
Константин Василев Проданов – Председател и член на СД  
Владислав Христов – независим член на СД от 09.09.2019 г.

**Функции и задължения**

Съветът на директорите насочва и контролира независимо и отговорно

дейността на Дружеството съобразно установените визия, цели, стратегии на Дружеството и интересите на акционерите.

Съветът на директорите следи за резултатите от дейността на Дружеството на тримесечна и годишна база и при необходимост инициира промени в управлението на дейността.

Съветът на директорите третира равнопоставено всички акционери, действа в техен интерес и с грижата на добър търговец.

Членовете на Съвета на директорите се ръководят в своята дейност от общоприетите принципи за почтеност и управленска и професионална компетентност. Съветът на директорите има приет Етичен кодекс.

Дружеството има разработена и функционираща система за управление на риска и вътрешен контрол, както и финансово-информационна система. На проведеното редовно заседание на Общото събрание на акционерите на 29.06.2018 г. е прието решение за избор на членове на одитен комитет на Дружеството. Членовете са както следва:

1. Анелия Петкова –Тунбева – независим член.
2. Атанас Иванов – независим член.
3. Константин Проданов – като член на СД.

Съветът на директорите е осигурил и контролира интегрираното функциониране на системите за счетоводство и финансова отчетност.

Съветът на директорите дава насоки, одобрява и контролира изпълнението на бизнес плана на Дружеството, сделките от съществен характер, както и други дейности, установени в устройствените му актове.

Съгласно изискванията на ЗППЦК, Съветът на директорите следи за всички сделки от съществен характер, като ги одобрява. При наличие на сделки, които самостоятелно или съвкупно надминават посочените в чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК прагове, Съветът на директорите изготвя мотивиран доклад и приема решение за свикване на Общо събрание на акционерите, на което да бъде овластен от акционерите за извършване на тези сделки.

Съветът на директорите се отчита за своята дейност пред Общото събрание на акционерите, като представя за приемане от акционерите годишния доклад за дейността, както доклада относно изпълнение на политиката за възнагражденията.

### **Избор и освобождаване на членове на Съвета на директорите**

Общото събрание на акционерите (или наричано за краткост ОСА) избира и освобождава членовете на Съвета на директорите, съобразно закона и Устава на Дружеството, както и в съответствие с принципите за непрекъснатост и устойчивост на работата на Съвета на директорите.

При предложения за избор на нови членове на Съвета на директорите се спазват принципите за съответствие на компетентност на кандидатите с естеството на Национален кодекс за корпоративно управление в дейността на Дружеството.

Всички членове на Съвета на директорите отговарят на законовите изисквания за заемане на длъжността им. Функциите и задълженията на корпоративното ръководство, както и структурата и компетентността му са в съответствие с изискванията на Кодекса.

В договорите за възлагане на управлението, сключвани с членовете на Съвета на директорите, се определят техните задължения и задачи, критериите за

размера на тяхното възнаграждение, задълженията им за лоялност към Дружеството и основанията за освобождаване.

През отчетната финансова година "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е прилагало Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на Директорите, в съответствие с нормативните изисквания за публичните дружества, целите, дългосрочните интереси и стратегията за бъдещо развитие на Дружеството, както и финансово-икономическото му положение, в контекста на националната и европейска икономическа конюнктура, при отчитане препоръките на Националния Кодекс за корпоративно управление.

Информацията относно принципите за формиране на възнагражденията на членовете на СД на Дружеството, както и относно техния размер се оповестява в Доклада за дейността на СД на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ. Дружеството изготвя и доклад относно изпълнение на Политиката за възнагражденията, който е неразделна част от Годишния финансов отчет на дружеството.

### **Структура и компетентност**

Броят на членовете и структурата на Съвета на директорите се определят в Устава на Дружеството.

Съставът на Съвет на директорите е структуриран по начин, който да гарантира професионализма, безпристрастността и независимостта на решенията му във връзка с управлението на дружеството. Функциите и задълженията на корпоративното ръководство, както и структурата и компетентността му са в съответствие с изискванията на Кодекса.

Съветът на директорите осигурява надлежно разделение на задачите и задълженията между своите членове. Съветът на директорите се състои от:

- Изпълнителен член на СД - ангажиран с текущото представителство на Дружеството и ежедневното управление на бизнес процесите;
- Председател на Съвета на директорите и
- Независим член на Съвета на директорите

Независимият член на СД контролира действията на изпълнителното ръководство и участва ефективно в работата на Дружеството в съответствие с интересите и правата на акционерите.

Компетенциите, правата и задълженията на членовете на Съвета на директорите следват изискванията на закона, устройствените актове и стандартите на добрата професионална и управленска практика.

Членовете на Съвета на директорите имат подходящи знания и опит, които изисква заеманата от тях позиция. Информация за професионалната квалификация и опит се оповестява в писмените материали към поканата за общото събрание на акционерите, на което съответните членове на СД са избрани. Тази информация се публикува и на електронната страница на Дружеството.

След избор на нови членове на СД се запознават с основните правни и финансови въпроси, свързани с дейността на Дружеството.

Повишаването на квалификацията на членовете на Съвета на директорите е техен постоянен ангажимент.

Членовете на Съвета на директорите разполагат с необходимото време за изпълнение на техните задачи и задължения, въпреки че устройствените актове на Дружеството не определят броя на дружествата, в които членовете на Съвета на директорите могат да заемат ръководни позиции. Това обстоятелство се



съблюдава при предложенията и избора на нови членове на Съвета на директорите.

Изборът на членовете на Съвета на директорите на Дружеството става посредством процедура, която осигурява достатъчна информация относно личните и професионалните качества на кандидатите за членове. Като част от материалите за общото събрание, на което се предлага избор на нов член на Съвета на директорите се представят всички изискуеми от ЗДСИЦ, ЗППЦК и Търговския закон декларации, свидетелство за съдимост и професионална биография на кандидата за изборна длъжност. При избора на членове на Съвета на директорите, кандидатите потвърждават с декларация или лично пред акционерите верността на представените данни и информация. Процедурата по избор се провежда при явно гласуване и отчитане на гласовете „За“, „Против“ и „Вздържал се“. Резултатите от гласуването се оповестяват чрез протокола от Общото събрание на акционерите. В устройствените актове на Дружеството не е предвидено ограничение относно броя на последователните мандати на независимите членове, но това обстоятелство се съблюдава при предложението за избор на независими членове.

#### **Възнаграждение**

Съветът на директорите разработва ясна и конкретна политика за възнагражденията на членовете на СД, която се одобрява от ОСА. Политиката определя принципите за формиране на размера и структурата на възнагражденията. В съответствие със законовите изисквания и добрата практика на корпоративно управление размерът и структурата на възнагражденията отчитат: задълженията и приноса на всеки един член на Съвета на директорите в дейността и резултатите на Дружеството; възможността за подбор и задържане на квалифицирани и лоялни членове на Съвета на директорите; необходимостта от съответствие на интересите на членовете на Съвета на директорите и дългосрочните интереси на Дружеството.

Акционерите имат лесен достъп до приетата дружествена политика за определяне на възнагражденията на членовете на СД, както и до информация относно получените от тях годишни възнаграждения чрез избраните медии за оповестяване на информация и електронната страница на Дружеството.

#### **Конфликт на интереси**

Членовете на Съвета на директорите избягват и не допускат реален или потенциален конфликт на интереси.

Членовете на Съвета на директорите незабавно разкриват конфликти на интереси и осигуряват на акционерите достъп до информация за сделки между Дружеството и членове на Съвета на директорите или свързани с него лица чрез представяне на декларацията по чл. 114б от ЗППЦК.

Съветът на директорите не е създал конкретно разписана процедура за избягване на конфликти на интереси при сделки със заинтересовани лица и разкриване на информация при възникване на такива, но контролира сключването на съществени сделки, посредством гласуването и одобрението на подобни сделки.

#### **Комитети**

В Дружеството функционира одитен комитет, избран с решение на ОСА



през 2018 г. Одитният комитет на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е в състав, който отговаря на законовите изисквания и на конкретните нужди на Дружеството и осъществява дейността си в съответствие с изискванията на действащото законодателство.

Одитният комитет е създаден, въз основа на решение на Общото събрание и има писмено определена структура, обхват от задачи, начин на функциониране и процедури за отчитане, описани подробно в Статута на одитния комитет, приет от ОСА през 2018 г.

## II. Глава втора - Одит и вътрешен контрол

Одитният комитет на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

1. наблюдава извършването на независимия одит на годишните финансови отчети от страна на избрания от Дружеството регистриран одитор като взема предвид констатациите и заключенията на Комисията за публичен надзор върху регистрираните одитори (КПНРО) по прилагането на чл. 26, параграф 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014;

2. проверява и наблюдава независимостта на регистрирания одитор/одиторско предприятие в съответствие с изискванията на глави шеста и седма от закона за независимия финансов одит, както и с чл. 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014, включително целесъобразността на предоставянето на услуги извън одита на Дружеството по чл. 5 от същия регламент;

3. изисква незабавно да бъде писмено информиран от регистрирания одитор/одиторското предприятие за всички обстоятелства, които са или биха накърнили неговата независимост при изпълнение на поетия одиторски ангажимент, съгласно изискванието на чл. 31, ал. 2, т. 1 от ЗНФО;

4. изисква незабавно да бъде писмено информиран от регистрирания одитор/одиторското предприятие за установени и възможни съществени нарушения на действащото законодателство, на учредителни и други вътрешни актове на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ, доколкото такива са станали известни на регистрирания одитор/одиторско предприятие при изпълнение на одиторския ангажимент;

5. изисква разяснение от регистрирания одитор/одиторско предприятие за характера и основанията за модифициране на одиторското мнение в одиторския доклад, както на параграфите за обръщане на внимание и по други въпроси, с които не е модифицирано одиторското мнение;

6. изисква копие от сключената задължителна застраховка «Професионална отговорност» на регистрирания одитор/одиторско предприятие;

7. получава допълнителен доклад към одиторския доклад, съгласно чл. 59 и чл. 60 от ЗНФО;

8. следи за спазване на законовите и регулаторни изисквания при избора и назначаването на регистриран одитор, като извършва необходимите проверки за независимост, квалификация и репутация на същия, както и за качеството на одиторските услуги и дава препоръка до Общото събрание на акционерите на Дружеството за избор на регистриран одитор;

9. отговаря за процедурата за подбор на регистрирания одитор/одиторско предприятие въз основа най-малко на следните примерни критерии за избор на

одитор: одиторски подход; области, върху които ще се концентрира одита; опит в съответния бизнес отрасъл; използване на ИТ технологии; система за вътрешен контрол на качеството; комуникационна стратегия; оценки за контрол на качеството от КПНРО или ИДЕС за Дружеството и за всеки отделен одитор, партньор по одитния ангажимент; застрахователно покритие на одитора; цена на принципа на икономически най-изгодна оферта;

10. преглежда предложените обхват и подход на одита от страна на регистрирания одитор и координира процеса на финансов одит с отдела по вътрешен одит;

11. следи за спазване на изискванията към възнаграждението на регистрирания одитор, съгласно чл. 66 от Закона за независимия финансов одит и уведомява КПНРО, както и Съвета на директорите за всяко конкретно решение по чл.66, ал. 3 в 7-дневен срок от датата на решението;

12. следи за прилагане на принципа на ротация по отношение на регистрирания одитор;

13. проверява и следи дали регистрираният одитор предоставя на Дружеството „забранени услуги“ по смисъла на Закона за независимия финансов одит и Регламент (ЕС) № 537/2014;

14. дава одобрение за извършване на „забранени услуги“ по смисъла на и в съответствие с изискванията на Закона за независимия финансов одит и Регламент (ЕС) № 537/2014 въз основа на разработени процедури за одобрение на предоставянето на услуги извън одита и след оценка на заплахите за независимостта и предприетите предпазни мерки, и информира Комисията за публичен надзор върху регистрираните одитори (КПНРО) в 7-дневен срок от датата на одобрението;

15. разглежда и обсъжда всяка съществена писмена комуникация между корпоративното ръководство на Дружеството и регистрирания одитор, вкл. представителното писмо на ръководството, списъка с всички съществени и несъществени некоригирани отклонения, констатирани по време на одита и т.н.;

16. периодично обсъжда с регистрирания одитор всички съществени счетоводни политики и практики, както и всички възможни алтернативни третириания на финансовата информация в съответствие с утвърдените и приложими счетоводни стандарти;

17. поне веднъж годишно извършва проверка на вътрешно-контролната система на регистрирания одитор, както и на всички взаимоотношения между него и Дружеството;

18. провежда самостоятелни срещи с регистрирания одитор, за обсъждане на въпроси, които комитетът или регистрираният одитор считат, че са от конфиденциално естество;

19. задължително трябва да бъде информиран от регистрирания одитор за всички пречки, които корпоративното ръководство му е създавало при извършване на независимия финансов одит, включително ограничение на обхвата на работата му;

20. осъществява всички други функции и права, регламентирани в действащите разпоредби на националното и европейско законодателство.

В Дружеството е изградена и функционира система за вътрешен контрол, която включително идентифицира рисковете, съпътстващи дейността на Дружеството и подпомага тяхното ефективно управление. Тя гарантира и функционирането на системите за отчетност и разкриване на информация.

Описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска е представено в т. 4 от настоящата декларация за корпоративно управление.

### **III. Глава трета - Защита правата на акционерите**

Съветът на директорите гарантира равнопоставеното третиране на всички акционери, включително миноритарни и чуждестранни акционери, защитава техните права и улеснява упражняването им в границите, допустими от действащото законодателство и в съответствие с разпоредбите на устройствените актове на дружеството.

Поканата за ОСА съдържа изискуемата съгласно Търговския закон и ЗППЦК информация, както и допълнителна информация, относно упражняване правото на глас и възможността да бъдат добавяни нови точки в дневния ред по реда на чл. 223а от ТЗ.

#### **Общо събрание на акционерите**

Всички акционери са информирани за правилата, съгласно които се свикват и провеждат общите събрания на акционерите, включително процедурите за гласуване чрез Устава на Дружеството и поканата за всяко конкретно Общо събрание на акционерите.

Съветът на директорите предоставят достатъчна и навременна информация относно датата и мястото на провеждане на ОСА, както и пълна информация относно въпросите, които ще се разглеждат и решават на ОСА.

Поканата и материалите за Общото събрание на акционерите се оповестява до обществеността чрез медийните агенции Инвестор. БГ и до Комисията за финансов надзор и регулирания пазар на ценни книжа. След представяне на поканата и материалите за общото събрание на акционерите, същите са достъпни и на електронната страница на дружеството.

Видно от протоколите от общите събрания на Дружеството, Съветът на директорите и избрания председател на Общото събрание на акционерите осигуряват правото на всички акционери да изразяват мнението си, както и да задават въпроси по време на ОСА.

Акционерите, с право на глас, имат възможност да упражняват правото си в Общото събрание на акционерите на Дружеството, лично или чрез представители. Като част от материалите за Общото събрание на акционерите, Съветът на директорите представя образец на пълномощно и Правила за гласуване чрез пълномощник.

Съветът на директорите осъществява ефективен контрол, като създават необходимата организация за гласуването на упълномощените лица, в съответствие с инструкциите на акционерите и по разрешените от закона начини. Мандатна комисия регистрира акционерите за всяко конкретно Общо събрание и предлага на Общото събрание избор на председател, секретар и преброител на гласовете. Ръководството на Общото събрание на акционерите следи стриктно за законосъобразното провеждане на ОСА, включително и за начина на гласуване на упълномощените лица.

Съветът на директорите организира процедурите и реда за провеждане на Общото събрание на акционерите по начин, който не затруднява или оскъпява



ненужно гласуването. Съветът на директорите насърчава участието на акционери в Общото събрание на акционерите, но не е осигурил възможност за дистанционно присъствие чрез технически средства (вкл. интернет), поради икономическа необоснованост на подобен способ за участие в общото събрание.

### **Материали за Общото събрание на акционерите**

Писмените материали, свързани с дневния ред на Общото събрание на акционерите са конкретни и ясни и не въвеждат в заблуждение акционерите. Всички предложения относно основни корпоративни събития се представят като отделни точки в дневния ред на ОСА, в т.ч. предложението за разпределяне на печалба. Поканата, заедно с материалите за всяко Общо събрание на акционерите се публикуват и на електронната страница на Дружеството.

Съветът на директорите съдейства на акционерите, имащи право съгласно действащото законодателство, да включват допълнителни въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на Общото събрание на акционерите, като извършват всички необходими правни и фактически действия за оповестяване на добавените допълнително въпроси в дневния ред на вече свикано ОСА.

Съветът на директорите гарантира правото на акционерите да бъдат информирани относно взетите решения на Общото събрание на акционерите чрез оповестяване на Протокола от Общото събрание на акционерите чрез избраните медийни агенции.

### **Еднакво третиране на акционери от един клас**

Съгласно Устава на Дружеството всички акции от капитала на Дружеството са от един клас и всички акционери се третират еднакво, както и всички акции дават еднакви права на акционерите.

Съветът на директорите гарантира предоставянето на достатъчно информация на инвеститорите относно правата, които дават всички акции от всеки клас преди придобиването им чрез публикуваната информация на електронната страница на Дружеството, както и чрез провеждане на разговори и персонални срещи с ръководството и/или Директора за връзки с инвеститорите.

### **Консултации между акционерите относно основни акционерни права**

Съветът на директорите не препяства акционерите, включително институционалните такива, да се консултират помежду си по въпроси, които се отнасят до техните основни акционерни права, по начин, който не допуска извършване на злоупотреби.

### **Сделки на акционери с контролни права и сделки на злоупотреба**

Съветът на директорите не допуска осъществяването на сделки с акционери с контролни права, които нарушават правата и/или законните интереси на останалите акционери, включително при условията на договаряне сам със себе си. При извършването този вид сделки е необходимо изрично решение на Съвета на директорите, като заинтересуваните лица се изключват от гласуването.



#### IV. Глава четвърта - Разкриване на информация

Съветът на директорите не е приел политиката за разкриване на информация, в съответствие със законовите изисквания и устройствените актове на Дружеството.

Съветът на директорите чрез Директора за връзки с инвеститорите гарантира равнопоставеност на адресатите на информацията (акционери, заинтересовани лица, инвестиционна общност) и не позволява злоупотреби с вътрешна информация.

Вътрешната информация се оповестява в законоустановените форми, ред и срокове, чрез избраната медийна агенция до обществеността, както и до КФН и „БФБ“ АД. Информация в некоригиран вид и в същия обем се публикува и на електронната страница на Дружеството. По този начин, изпълнителното ръководство на Дружеството гарантира, че системата за разкриване на информация осигурява пълна, навременна, вярна и разбираема информация, която дава възможност за обективни и информирани решения и оценки от страна на инвеститорите.

Дружеството поддържа електронна страница с утвърдено съдържание, обхват и периодичност на разкриваната чрез нея информация. Съдържанието на електронната страница на Дружеството покрива изцяло препоръките на Националния кодекс за корпоративно управление.

Съветът на директорите на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ счита, че с дейността си през 2019 г. е създал предпоставки за достатъчна прозрачност във взаимоотношенията си с инвеститорите, финансовите медии и анализатори на капиталовия пазар.

През 2019 г. Дружеството е оповестявало всяка регулирана информация в сроковете и по реда, предвиден в ЗППЦК и актовете по прилагането му.

#### V. Глава пета - Заинтересовани лица

Корпоративното ръководство осигурява ефективно взаимодействие със заинтересованите лица. Към тази категория се отнасят определени групи лица, на които Дружеството директно въздейства и които от своя страна могат да повлияят на дейността му.

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ идентифицира като заинтересовани лица с отношение към неговата дейност следните групи лица: служители, кредитори, доставчици на услуги и други контрагенти, свързани с осъществяване на дейността на Дружеството.

В своята политика спрямо заинтересованите лица "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ се съобразява със законовите изисквания, въз основана принципите на прозрачност, отчетност и бизнес етика.

#### 4. Описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ във връзка с процеса на финансово отчитане

При описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска следва да се има предвид, че нито ЗППЦК, нито Националния кодекс за корпоративно управление дефинират вътрешно-контролна

рамка, която публичните дружества в България да следват. Ето защо за целите на изпълнението на задълженията на дружеството по чл. 100н, ал. 8, т. 4 от ЗППЦК при описанието на основните характеристики на системите са ползвани рамките на Международен одиторски стандарт 315.

#### **Общо описание на системата за вътрешен контрол и управление на риска**

В Дружеството функционира система за вътрешен контрол и управление на риска, която гарантира ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация. Системата е изградена и функционира и с оглед идентифициране на рисковете, съпътстващи дейността на Дружеството и подпомагане тяхното ефективно управление. Съветът на директорите носи основната отговорност по отношение на изграждане на системата за вътрешен контрол и управление на риска. Той изпълнява, както управляваща и насочваща функция, така и текущ мониторинг.

Текущият мониторинг от Съвета на директорите се състои в оценяване дали системата е подходяща все още за Дружеството в условията на променена среда, дали действа както се очаква и дали се адаптира периодично към променените условия. Оценяването е съразмерно с характеристиките на Дружеството и влиянието на идентифицираните рискове.

#### **Контролна среда**

Контролната среда включва функциите за общо управление и ръководните такива, както и отношението, информираността и действията на Съвета на директорите, отговорен за управлението в широк смисъл и отговорното управление по отношение на вътрешния контрол.

#### **Процес за оценка на рисковете на Дружеството**

Процесът на оценка на рисковете представлява базата за начина, по който Съветът на директорите на Дружеството определя рисковете, които следва да бъдат управлявани. Съветът на директорите на Дружеството идентифицира следните видове рискове, относими към Дружеството и неговата дейност: общи (систематични) и специфични (несистематични) рискове.

Систематичните рискове са свързани с макросредата, в която Дружеството функционира, поради което в повечето случаи същите не подлежат на управление от страна на ръководния екип.

Несистематични рискове са пряко относими към дейността на Дружеството и зависят предимно от корпоративното ръководство. За тяхното минимизиране се разчита на повишаване ефективността от вътрешно-фирменото планиране и прогнозиране, което осигурява възможности за преодоляване на евентуални негативни последици от настъпило рисково събитие.

Общият план на ръководството на Дружеството за управление на риска се фокусира върху непредвидимостта на финансовите пазари и се стреми да сведе до минимум потенциалното отрицателно въздействие върху финансовото състояние на Дружеството.

Всеки от рисковете, свързани с държавата – политически, икономически, кредитен, инфлационен, валутен – има самостоятелно значение, но общото им разглеждане и взаимодействието между тях формират цялостна представа за основните икономически показатели, пазарните условия, конкурентните условия в страната, в която съответното дружество осъществява своята дейност.

Подробно описание на рисковете, характерни за дейността на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ, е представено в раздел ОСНОВНИ РИСКОВЕ,

ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНО ДРУЖЕСТВОТО от доклада за дейността.

### **Информационна система и свързаните с нея бизнес процеси, съществени за финансовото отчитане и комуникацията**

Информационната система, съществена за целите на финансовото отчитане, която включва счетоводната система, се състои от процедури и документация, разработени и установени с цел:

- инициране, отразяване, обработка и отчитане на сделки и операции на Дружеството (както и събития и условия) и поддържане на отчетност за свързаните активи, пасиви и собствен капитал;
- разрешаване на проблеми с неправилна обработка на сделки и операции, като например, автоматизирани файлове за неуточнени позиции на информация и процедури, следвани за своевременно коригиране на задържаните неуточнени позиции;
- обработка и отчитане на случаи на заобикаляне на системите или преодоляване на контролите;
- прехвърляне на информацията от системите за обработка на сделките и операциите в главната книга;
- обхващане на информация, съществена за финансовото отчитане на събития и условия, различни от сделки и операции, като например амортизация на материални и нематериални активи и промени в събираемостта на вземанията; и гарантиране, че изискваната за оповестяване от приложимата обща рамка за финансово отчитане информация е събрана, отразена, обработена, обобщена и, че тя е подходящо отчетена във финансовия отчет.

Комуникацията от страна на Дружеството на ролите и отговорностите във финансовото отчитане и на важни въпроси, свързани с нея, включва осигуряването на разбиране за индивидуалните роли и отговорности, свързани с вътрешния контрол върху нея. Тя включва такива въпроси като например степента, в която счетоводния екип разбира по какъв начин дейностите му в информационната система за финансово отчитане, са свързани с работата на други лица и средствата за докладване на изключения към корпоративното ръководство.

Комуникацията се осъществява въз основа въз основа на правила за финансово отчитане. Откритите канали за комуникация помагат за гарантиране, че изключенията се докладват и за тях се предприемат действия.

### **Текущо наблюдение на контролите**

Текущото наблюдение на контролите е процес за оценка на ефективността на резултатите от функционирането на вътрешния контрол във времето. То включва своевременна оценка на ефективността на контролите и предприемане на необходимите оздравителни действия. Съветът на директорите извършва текущо наблюдение на контролите чрез текущи дейности, отделни оценки или комбинация от двете. Текущите дейности по наблюдение често са вградени в нормалните повтарящи се дейности на Дружеството и включват регулярни управленски и надзорни дейности.



**5. Информация по член 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане**

**5.1. Информация по член 10, параграф 1, буква "в" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане - значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни участия) по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО**

Към 31.12.2019 г. структурата на капитала на дружеството е следната:

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 Менджмънт ЕАД, действащо от името и за сметка на колективна инвестиционна схема ДФ "Аванс 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%

**5.2. Информация по член 10, параграф 1, буква "г" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане - притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права**

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АД СИЦ няма акционери със специални контролни права.

**5.3. Информация по член 10, параграф 1, буква "е" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане - всички ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа**

Не съществуват ограничения върху правата на глас на акционерите на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АД СИЦ

Съгласно Устава на Дружеството, правото на глас в Общото събрание на акционерите се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери 14 дни преди датата на Общото събрание на акционерите. Акционерите на дружеството участват в ОСА лично или чрез законен представител, или пълномощник, упълномощен с изрично писмено



нотариално заверено пълномощно, отговарящо на изискванията, предвидени в чл. 116, ал. 1 от ЗПЩК.

За участие в Общото събрание на акционерите трябва да се легитимират с предвидените в закона, Устава и поканата за ОСА документи, удостоверяващ тяхната самоличност и представителна власт и да се регистрират от Мандатната комисия в списъка на присъстващите акционери преди началния час на заседанието на Общото събрание на акционерите.

#### **5.4. Информация по член 10, параграф 1, буква "з" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане - правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета и внасянето на изменения в учредителния договор**

Член на Съвета на директорите може да бъде дееспособно физическо лице и юридическото лице, което отговаря на изискванията на закона и притежаване необходимата професионална квалификация във връзка с дейността на дружеството.

Съгласно Устава на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ Общото събрание на акционерите на Дружеството избира и освобождава членовете на Съвета на директорите и определя тяхното възнаграждение, тантиеми и гаранцията за управлението им, в съответствие с изискванията на закона.

Членовете на Съвета на директорите следва да имат висше образование и да не са:

- осъждани за умишлено престъпление от общ характер;
- обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорени съдружници в търговско дружество и не се намират в производство за обявяване в несъстоятелност;
- били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, при останали неудовлетворени кредитори;
- лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност;
- съпрузи или роднини до трета степен включително, по права или по сребрена линия на друг член на Съвета на директорите или член на управителен или контролен орган на Обслужващото дружество.

Най малко една трета от членовете на Съвета на директорите следва да бъдат независими лица. Независимият член на Съвета на директорите не може да бъде:

- служител в Дружеството;
- акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица най-малко 25 /двадесет и пет/ процента от гласовете в Общото събрание на акционерите или е свързано с Дружеството лице;
- лице, което е в трайни търговски отношения с Дружеството;
- член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице по т. 2 и 3;
- свързано лице с друг член на управителен или контролен орган на Дружеството.

Всеки от членовете на Съвета на директорите може да бъде освободен от

Общото събрание на акционерите и предсторчно при възникнала невъзможност да отговаря на общите и специални изисквания на нормативните катове, както и в случаите на причиняване на загуби и пропуснати ползи за Дружеството или са сериозно засегнати интересите на Дружеството.

Изменения и допълнения в Устава на Дружеството се приемат от Общото събрание на акционерите.

**5.5. Информация по член 10, параграф 1, буква "я" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане - правомощия на членовете на съвета, и по-специално правото да се емитират или изкупуват обратно акции**

Дружеството се управлява и представлява от Съвета на директорите. Съветът на директорите възлага изпълнението на своите решения и осъществяването на функциите по оперативното управление на Дружеството на Изпълнителен директор. Съветът на директорите овластява Изпълнителния директор да представляват Дружеството. Овластяването може да бъде оттеглено по всяко време.

**6. Състав и функциониране на административните, управителните и надзорните органи на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ и техните комитети**

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ има едностепенна система на управление. Дружеството се управлява и представлява от Съвет на директорите. Към 31.12.2019 г. СД на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е в следния състав:

- Асен Стоименов Лисев – Изпълнителен директор и член на СД
- Константин Василев Проданов - Председател и член на СД
- Владислав Димитров Христов – независим член на СД от 09.09.2019 г.

Съветът на директорите се събира на редовни и извънредни заседания, свикани от Председателя. Всеки член на Съвета на директорите може да поиска от Председателя да свика заседание за обсъждане на отделни въпроси. В този случай Председателят е длъжен да свика заседание, като изпрати уведомления да членовете на съвета в тридневен срок преди датата на заседанието, освен ако с оглед спешността на въпроса не се налага заседанието да бъде свикано в по-кратък срок. В уведомлението за свикване на заседание задължително се посочва мястото, датата, часа на заседанието и предложени дневен ред.

Съветът на директорите може да взема решения, ако присъстват повече от половината от общия брой на членовете му лично или представлявани от друг член на СД, с изрично пълномощно. Никой присъстващ не може да представлява повече от един отсъстващ. Съветът на директорите може да взема решения и неприсъствено, в случай че всички членове на СД са заявили писмено съгласието си за решението, в протокол за решение, подписан от тях. Решенията на Съвета на директорите се взимат с обикновено мнозинство от присъстващите членове, освен в случаите, когато законът или уставът предвиждат по-голямо мнозинство за приемането на определени решения.

За решенията на Съвета на директорите се водят протоколи, които се подписват от всички членове, присъствали на заседанието.

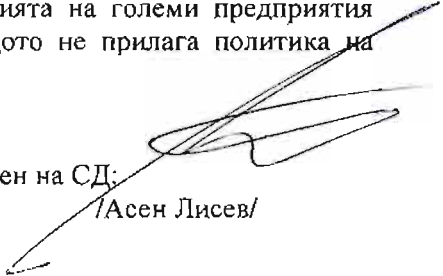
7. Описание на политиката на многообразие, прилагана по отношение на административните, управителните и надзорните органи на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит, целите на тази политика на многообразие, начинът на приложението ѝ и резултатите през отчетния период; когато не се прилага такава политика, декларацията съдържа обяснение относно причините за това

Съгласно разпоредбата на чл. 100н, ал. 12 от ЗППЦК, изискванията на чл. 100н, ал. 8, т. 6 относно описание на политиката на многообразие, прилагана по отношение на административните, управителните и надзорните органи на Дружеството във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит, целите на тази политика на многообразие, начинът на приложението ѝ и резултатите през отчетния период не се прилагат за малките и средните предприятия.

Тъй като Дружеството не попада в категорията на големи предприятия съгласно чл. 19 от Закона за счетоводството, същото не прилага политика на многообразие.

04.02.2020 г.

Изпълнителен директор и член на СД:

  
/Асен Лисев/

## **ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР**

### **ДО АКЦИОНЕРИТЕ НА „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ**

#### **Доклад, относно одита на финансовия отчет**

#### **Мнение**

Ние извършихме одит на финансовия отчет на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ („Дружеството“), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2019 г. и отчета за всеобхватния доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики, отразени от стр. 62 до стр. 87.

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2019 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

#### **База за изразяване на мнение**

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Етичния кодекс на професионалните счетоводители на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

#### **Ключови одиторски въпроси**

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период.

По наша професионална преценка няма ключови одиторски въпроси, които да бъдат комуникирани.

#### **Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него**

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността и декларация за корпоративно управление, изготвени от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад, върху него, която получихме преди датата на нашия одиторски доклад.





Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване.

В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт. Нямаме какво да докладваме в това отношение.

### **Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление за финансовия отчет**

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с МСФО, приложими в ЕС и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Дружеството.

### **Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет**

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща

се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си.

- Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Ние предоставяме също така на лицата, натоварени с общо управление, изявление, че сме изпълнили приложимите етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникираме с тях всички взаимоотношения и други въпроси, които биха могли разумно да бъдат разглеждани като имащи отношение към независимостта ни, а когато е приложимо, и свързаните с това предпазни мерки.

Сред въпросите, комуникирани с лицата, натоварени с общо управление, ние определяме тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси. Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключително редки случаи, ние решим, че даден въпрос не следва да бъде комуникиран в нашия доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че неблагоприятните последици от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения интерес от тази комуникация.

#### **Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания**

##### ***Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството и Законът за публичното предлагане на ценни книжа***

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността и декларацията за корпоративно управление, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискванията по МОС, съгласно Указанията на професионалната организация на дипломираните експерт-счетоводители и регистрираните одитори в България – Институт на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС), издадени на 29.11.2016 г./утвърдени от нейния Управителен съвет на 29.11.2016 г. Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становища относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа, (чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК), приложими в България.

##### ***Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството***

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

- а) Информацията, включена в доклада за дейността, изложен от стр. 1 до стр. 42, за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.
- б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100(н), ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.
- в) В декларацията за корпоративно управление за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, е представена изискваната съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация.

*Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 във връзка с чл. 100 н, ал. 8, т. 3 и 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.*

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на предприятието и средата, в която то работи, по наше мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на предприятието във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от доклада за дейността (като елемент от съдържанието на декларацията за корпоративно управление) и информацията по чл. 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 година относно предложенията за поглъщане, не съдържат случаи на съществено неправилно докладване.

*Допълнително докладване относно одита на финансовия отчет във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.*

*Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „б“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа*

Информацията относно сделките със свързани лица е оповестена в Приложение 23 към финансовия отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложението финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2019 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

*Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „в“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.*

Нашите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, включват оценяване дали финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2019 г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

*Докладване съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014 във връзка с изискванията на чл. 59 от Закона за независимия финансов одит.*

Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит във връзка с чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014, ние докладваме допълнително и изложената по-долу информация.

- „Мур България Одит“ ООД (до 31.08.2019 г. фирмата на дружеството е Мур Стивънс България - Одит ООД) е назначено за задължителен одитор на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2019 г. на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ („Дружеството“) от общото събрание на акционерите, проведено на 27 юни 2019 г., за период от една година.
- Одитът на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2019 г. на Дружеството представлява трети пълен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от нас.
- Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на Одитния комитет на Дружеството, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит.

- Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит забранени услуги извън одита.
- Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Дружеството.

Съдружникът, отговорен за ангажимента за одит, довел до настоящия доклад на независимия одитор е Иван Симов.

Регистриран одитор :

МУР БЪЛГАРИЯ ОДИТ ООД

Иван Симов



Стефан Ненов

управляващ съдружник, регистриран одитор

11 февруари 2020 г.

София, България



„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ  
 ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ  
 31 ДЕКЕМВРИ 2019

(всички суми са в хиляди лева)

	Прил.	31 декември 2019	31 декември 2018
<b>АКТИВИ</b>			
<b>Нетекущи активи</b>			
Инвестиционни имоти	4	63,097	-
Нетекущи вземания от клиенти	5	425	-
<b>Нетекущи активи общо</b>		<b>63,522</b>	<b>-</b>
<b>Текущи активи</b>			
Вземания от клиенти и доставчици	5	781	-
Парични средства и еквиваленти	6	6,404	580
<b>Текущи активи общо</b>		<b>7,185</b>	<b>580</b>
<b>Общо активи</b>		<b>70,707</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	1,518	(63)
<b>Общо капитал</b>		<b>38,119</b>	<b>580</b>
<b>ПАСИВИ</b>			
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Задължения по облигационен заем	11	28,392	-
Получени депозити	15	1,394	-
Други нетекущи пасиви	13	33	-
<b>Нетекущи пасиви общо</b>		<b>29,819</b>	<b>-</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Текуща част от задължения по облигационни заеми	12	1,115	-
Задължения за дивидент	10	1,533	-
Задължения към доставчици	14	51	-
Други задължения	16	70	-
<b>Текущи пасиви общо</b>		<b>2,769</b>	<b>-</b>
<b>Общо пасиви</b>		<b>32,588</b>	<b>-</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>		<b>70,707</b>	<b>580</b>

Финансовите отчети от страница 58 до страница 87 са одобрени на 04.02.2020г

Изпълнителен директор:

Асен Лисев  
 Заверил съгласно одиторския доклад:  
 Иван Симов,  
 Регистриран одитор  
 Дата: 11.02.2020 г.

Съставител: МН Прогрес  
 Консулт ЕООД  
 Мая Рикова



Приложенията на страници от 62 до 87 са неразделна част от настоящия финансов отчет

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ  
 ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД  
 31 ДЕКЕМВРИ 2019

(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)	-
<b>Печалба/ (загуба) от дейността</b>		<b>3,954</b>	<b>(36)</b>
Финансови приходи и разходи- (нетно)	22	(840)	(4)
Разход за данък		-	-
<b>Печалба/(загуба) за периода</b>		<b>3,114</b>	<b>(40)</b>
Друг всеобхватен доход		-	-
<b>Общо всеобхватен доход за периода</b>		<b>3,114</b>	<b>(40)</b>

Финансовите отчети от страница 58 до страница 87 са одобрени на 04.02.2020 г.

Изпълнителен директор:

Асен Лисев

Съставител: МН Прогрес  
 Консулт ЕООД

Мая Рикова

Заверил съгласно  
 одиторския доклад:  
 Иван Симов,  
 Регистриран одитор  
 Дата: 11.02.2020 г.



„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ  
 ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ  
 31 ДЕКЕМВРИ 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
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
<b>Салдо към 31 декември 2018</b>	<b>650</b>	<b>(63)</b>	<b>(7)</b>	<b>580</b>
Салдо към 1 януари 2019	650	(63)	(7)	580
Печалба за годината	-	3,114	-	3,114
Задължителен дивидент за разпределение за 2019 г.	-	(1,533)	-	(1,533)
Резерв от емисия на акции	-	-	(92)	(92)
Внесен акционерен капитал	36,050	-	-	36,050
<b>Салдо към 31 декември 2019</b>	<b>36,700</b>	<b>1,518</b>	<b>(99)</b>	<b>38,119</b>

Финансовите отчети от страница 58 до страница 87 са одобрени на 04.02.2020 г.

Изпълнителен директор:

Асен Лисев

Съставител: МН Прогрес  
 Консулт ЕООД

Мая Рикова

Заверил съгласно  
 одиторския доклад:  
 Иван Симов,  
 Регистриран одитор  
 Дата: 11.02.2020 г.



„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ  
 ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ  
 31 ДЕКЕМВРИ 2019

(всички суми са в хиляди лева)

	Прил.	31 декември 2019	31 декември 2018
<b>Парични потоци от оперативна дейност</b>			
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)	-
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>		<b>14,871</b>	<b>(42)</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		(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)	-
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>		<b>64,665</b>	<b>146</b>
<b>Нетно (намаление)/увеличение на паричните средства</b>		<b>5,824</b>	<b>104</b>
Парични средства в началото на периода		580	476
<b>Парични средства в края на периода</b>	<b>6</b>	<b>6,404</b>	<b>580</b>

Финансовите отчети от страница 58 до страница 87 са одобрени на 04.02.2020 г.

Изпълнителен директор:

Асен Лисев

Заверил съгласно одиторския доклад:  
 Иван Симов,  
 Регистриран одитор  
 Дата: 11.02.2020 г.



Съставител: МН Прогрес  
 Консулт ЕООД

Мая Рикова



„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ  
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
31 ДЕКЕМВРИ 2019

Приложения към финансовия отчет

1. Резюме на дейността

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

Дружеството е със седалище и адрес на управление: град София, район Средец, ул. „Кузман Шапкарев“ № 1. Адресът за кореспонденция съвпада с адреса на управление. Телефон: +359 2 9888 651.

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

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

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. Акции на дружеството са поименни, безналични и свободно прехвърляеми ценни книжа, които се предлагат публично.

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

Към 31.12.2019 г. разпределението на регистрирания капитал на Дружеството е, както следва:

	31.12.2019 (хил. лв.)	31.12.2018 (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 едноствелна 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.:

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ  
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
31 ДЕКЕМВРИ 2019

Дружеството се представлява и управлява от изпълнителния директор Асен Лисев.

Константин Василев Проданов  
Асен Стоименов Лисев  
Владислав Димитров Христов

Председател и член на СД  
Член на СД  
Член на СД

Одитният комитет подпомага работата на Съвета на директорите, има роля на лица наговарени 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*

(а) 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 засега основно счетоводството на лизингополучателя и води 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 е засегнат, тъй като общият разход обикновено е по-висок в началните години и по-нисък в крайните. Също така оперативните разходи са заменени с лихви и амортизация, което води до промяна на ключови показатели в EBITDA.

Паричните потоци от оперативна дейност са 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 данъчни активи и пасиви, когато има несигурност относно данъчното третиране. 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



„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ  
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
31 ДЕКЕМВРИ 2019

- 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 дялът 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**

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

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ  
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
31 ДЕКЕМВРИ 2019

които са насочени тези финансови отчети, като ги определят като „съществуващи и потенциални инвеститори, кредитори и други кредитори“, които трябва да разчитат на финансови отчети с обща цел за голяма част от финансовата информация, която им трябва.

Дата на влизане в сила 1 януари 2020 г.

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

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

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

Дата на влизане в сила 1 януари 2020 г.

- **Ревизирана концептуална рамка за финансово отчитане**

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

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

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

Дата на влизане в сила 1 януари 2020 г.

- **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

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ  
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
31 ДЕКЕМВРИ 2019

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

### (а) Функционална валута и валута на представяне

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

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

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

### (б) Сделки и салда

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

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

## 2.3 Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти (земи и сгради) са имоти, чието предназначение е да се държат дългосрочно с цел 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. Оценка по справедливата стойност на имотите всяка година се правят със съдействието на независим оценител. Ефектите от преоценката до справедлива стойност се третираат и представят като приходи от дейността в отчета за всеобхватния доход за отчетния период, в който възникват.

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

стойност на активите и се признава в текущите разходи за периода на преустройството.

Инвестиционните имоти се отписват от отчета за финансовото състояние, когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи стопански изгоди или се продадат. Печалбите или загубите от продажби на отделни активи от групата на “инвестиционните имоти” се определят чрез сравняването на приходите от продажбата и балансовата стойност на актива към датата на продажбата. Те се посочват нетно към “други 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.

#### **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 дивиденди**

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, дружествата с такъв статут



„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ  
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
31 ДЕКЕМВРИ 2019

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.

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

#### **2.8. Печалба/ загуба на акция**

Печалбата или загубата на акция се изчислява като се раздели печалбата или загубата за периода, коригирана допълнително по реда на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (чл.10), за да се определи сумата от нея, която подлежи на разпределение между акционерите, притежатели на обикновени акции, на средно- претегления брой на държаните обикновени акции за периода.

Средно-претегленият брой акции представлява броят на държаните обикновени акции в началото на периода, коригиран с броя на обратно изкупените обикновени акции и на новоиздадените такива през периода, умножен по средно-времеви 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 случаите, в които вероятността да възникне изходящ паричен поток за дадено задължение в класа е малка.

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

#### **2.11. Търговски задължения**

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

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

#### **2.12. Лихвоносни заеми и други привлечени финансови ресурси**

Всячки заеми и други привлечени финансови ресурси първоначално се признават и оценяват по себестойност (номинална сума), която се приема за справедлива стойност на полученото по сделката, нетно от преките разходи, свързани стези заеми и привлечени ресурси. След

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ  
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
31 ДЕКЕМВРИ 2019

първоначалното признаване, лихвоносните заеми и други привлечени ресурси, последващо се оценяват по амортизируема стойност. Амортизируемата стойност е изчислена като са взети предвид всички видове такси, комисионни и други разходи, вкл. дисконт или премия, асоциирани с тези заеми. Печалбите и загубите се признават в отчета за всеобхватния доход като финансови приходи или разходи (лихва) през периода на амортизация или когато задълженията се отпишат или редуцират.

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

## 2.13. Финансови инструменти

### Финансови активи

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

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

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

С изключение на търговските вземания, които не съдържат съществен компонент на финансиране, или за които Дружеството е приложило практически целесъобразна мярка, Дружеството първоначално оценява финансовия актив по справедлива стойност, плус, 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 степеня 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

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ  
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
31 ДЕКЕМВРИ 2019

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. Пенсии 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.

## 2.18. Оценка по справедлива стойност

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

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

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

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

## 3. Значими счетоводни приблизителни оценки и преценки

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

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

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

#### Обезценки на вземания

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

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

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

#### Справедлива стойност

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

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

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ  
 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
 31 ДЕКЕМВРИ 2019

(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	-
<b>Салдо в края на отчетния период</b>	<b>63,097</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 ипотeka 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 на инвестиционния имот към 31.12.2019 г. е направена от независим външен оценител. Използваните методи за оценка са Метод на дисконтираните чисти парични потоци (ДЧПП) и Метод на възстановителната стойност. Оценителят е определил със 100 % тежест получената оценка по метода на ДЧПП.

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

○ Ниво 1 - за инвестиционен имот „Офис А“, защото оценката е изготвена на база реална информация за сделки за отдаване под наем и доходности на активи със сходни характеристики.

Направената преоценка на инвестиционния имот 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.

**5. Вземания от клиенти и доставчици**

	31 декември 2019	31 декември 2018
<u>Текущи вземания</u>		
Вземания от клиенти	502	-
Вземания от клиенти от прилагането на МСФО 16	164	-
Платени аванси	3	-
Вземания от неустойка	107	-
Предплатени застраховки	5	-
<b>Общо вземания</b>	<b>781</b>	-
<u>Нетекучи вземания от клиенти от прилагането на МСФО 16</u>	<b>425</b>	-

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ  
 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
 31 ДЕКЕМВРИ 2019

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 АД СИЦ, произтичащи от всички договори за наем са заложени като обезпечение във връзка с емитирания облигационен заем.  
 Към 31.12.2019 г. има неплатен делозит 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	-
<b>Общо вземания</b>	<b>1,206</b>	<b>-</b>

**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	-
	<b>6,404</b>	<b>580</b>

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	-
	<b>6,404</b>	<b>580</b>

**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)
Задължение за разпределяне на дивидент за 2019 г.	(1,533)	-
<b>Баланс в края на периода</b>	<b>1,518</b>	<b>(63)</b>



„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ  
 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
 31 ДЕКЕМВРИ 2019

**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 "Аванс Инвест"	181 600	181 600	0.49%
Други акционери	7 456 500	7 456 500	20.32%
<b>Общо:</b>	<b>36 700 000</b>	<b>36 700 000</b>	<b>100.00%</b>

**9. Печалба на акция**

**9.1. Печалба на акция преди задължителен дивидент**

	31.12.2019 (хил. лв.)	31.12.2018 (хил. лв.)
Нетна печалба (загуба) за периода	3,114	(40)
Средно претеглен брой акции	26,428,219	566,164
Нетна печалба/ (загуба) на акция (лв.) преди задължителен дивидент	0,12	(0,07)

**9.2. Печалба на акция след задължителен дивидент**

	31.12.2019 (хил. лв.)	31.12.2018 (хил. лв.)
Нетна печалба (загуба) за периода	1,581	(40)
Средно претеглен брой акции	26,428,219	566,164
Нетна печалба/ (загуба) на акция (лв.) след задължителен дивидент	0,06	(0,07)

Сумата на задължителния дивидент за разпределяне изчислен съгласно чл. 10 ЗДСИЦ в размер на 1,533 хил. лв. е начислена като задължение в Отчета за финансовото състояние

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ  
 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
 31 ДЕКЕМВРИ 2019

и намаление в печалбата в Отчета за промените в собствения капитал.

**10. Задължения за дивидент**

Преобразуване на финансовия резултат по чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ за 2019 г.:

	31.12.2019 (хил. лв.)
Печалба за 2019 г. (1)	<u>3,114</u>
Приходи от преоценка на инвестиционен имот (2)	<u>(1,411)</u>
Преобразуван финансов резултат (1) – (2)	<u>1,703</u>

Дружеството е задължено да разпредели дивидент в размер на не по-малко от 90 % от преобразувания финансов резултат (1,703 хил. лв.), а именно 1,533 хил. лв. и при спазени изискванията на чл. 247а от ТЗ.

Сумата на задължителния дивидент за разпределяне изчислен съгласно чл. 10 ЗДСИЦ в размер на 1,533 хил. лв. е начислена като задължение в Отчета за финансовото състояние и намаление в печалбата в Отчета за промените в собствения капитал.

**11. Задължения по облигационен заем**

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

Целта на облигационния заем е частично финансиране на придобиването на завършена и изцяло отдадена под наем офис сграда, с разгърната застроена площ (РЗП) от 14,479 кв. м. и отдаваема под наем площ за от 13,391 кв. м., находяща се в УПИ VI-537,1523, кв. 8, НЗП Изток, м. Къро, р-н Младост, гр. София, заедно с поземления имот.

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

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

	31 декември 2019	31 декември 2018
Задължения по облигационен заем	<u>28,392</u>	-
	<u>28,392</u>	-

Справедливите стойности на задълженията по облигационния заем са както следва:

	31 декември 2019	31 декември 2018
Задължения по облигационен заем	<u>28,392</u>	-
	<u>28,392</u>	-

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ  
 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
 31 ДЕКЕМВРИ 2019

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

	31 декември 2019	31 декември 2018
Текущо задължение по главница	900	-
Текущо задължение за лихви	215	-
<b>Текуща част от задълженията по облигационен заем</b>	<b>1,115</b>	<b>-</b>

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	-
	<b>1,115</b>	<b>-</b>

**13. Други нетекущи пасиви**

	31 декември 2019	31 декември 2018
Нетекущи задължения към довереника на облигационен заем, платими през периода 2021 – 2024 г.	33	-
	<b>33</b>	<b>-</b>

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	-
	<b>33</b>	<b>-</b>

**14. 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	-
<b>Задължения към доставчици</b>	<b>51</b>	<b>-</b>

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	-

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ  
 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
 31 ДЕКЕМВРИ 2019

51

-

**15. Задължения по получени депозити гаранционни депозити**

	31 декември 2019	31 декември 2018
Получени депозити по сключени договори за наем	1,394	-
	<u>1,394</u>	<u>-</u>

Справедливите стойности на получените депозити са както следва:

	31 декември 2019	31 декември 2018
Получени депозити по сключени договори за наем	1,394	-
	<u>1,394</u>	<u>-</u>

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

**16. Други задължения**

	31 декември 2019	31 декември 2018
Задължения за социално и здравно осигуряване	2	-
Задължения за ДДС	66	-
Задължения по ЗДДФЛ	2	-
<b>Всичко други задължения</b>	<u>70</u>	<u>-</u>

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	-
<b>Всичко други задължения</b>	<u>70</u>	<u>-</u>



„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ  
 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
 31 ДЕКЕМВРИ 2019

17. 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	-
	<u>2,851</u>	<u>-</u>

През отчетния период съобразно изискванията на МСФО 16 и прилаганито на линейния метод са допълнително признати 589 хил. лева приходи от наеми на офис площи.

18. Други приходи

	31 декември 2019	31 декември 2018
Неустойки във връзка с наемните площи	448	-
	<u>448</u>	<u>-</u>

19. 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	-
	<u>495</u>	<u>8</u>

20. Разходи за заплати и социални осигуровки

	31 декември 2019	31 декември 2018
Заплати	72	23
Социални осигуровки	6	5
	<u>78</u>	<u>28</u>

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

21. Други разходи

	31 декември 2019	31 декември 2018
Данък недвижими имоти и такса битови отпадъци	181	-
	<u>181</u>	<u>-</u>

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ  
 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
 31 ДЕКЕМВРИ 2019

**22. 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)
	<b>(840)</b>	<b>(4)</b>

**23. Сделки със свързани лица**

Дружеството е свързано със следните лица:

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

- ЕМ БИ ЕЛ ЕООД – обслужващо дружество (дружество по общ контрол)
- Офис А ООД – дружество под общ контрол

За отчетния период е начислено възнаграждение на СД в размер на 70 хил. лв.

Сделки между свързани лица:

	31 декември 2019	31 декември 2018
<b>Възнаграждения на ръководството</b>		
Член на СД на директорите	70	22
	<b>70</b>	<b>22</b>
<b>Сделки с Ем Би Ел ЕООД:</b>		
Комисионно възнаграждение по придобиване на инвестиционен имот	665	-
Такса управление	77	-
Разходи за поддръжка	85	-
Консултантски услуги	160	-
	<b>987</b>	<b>-</b>

Дружеството няма задължения към ЕМ БИ ЕЛ към 31.12.2019 г.

	31 декември 2019	31 декември 2018
<b>Сделки с Офис А ООД:</b>		
Покупка на инвестиционен имот	59,457	-
	<b>59,457</b>	<b>-</b>

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ  
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
31 ДЕКЕМВРИ 2019

---

#### 24. 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 ЗДСИЦ 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.

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ  
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
31 ДЕКЕМВРИ 2019

**25. 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 заеман 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.

<b>Финансови активи</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Вземания от клиенти	1,206	-
Пари и парични еквиваленти	6,404	580
	<b>7,610</b>	<b>580</b>
<b>Финансови пасиви</b>		
Задължения по облигационен заем	29,507	-
Получени депозити	1,394	-
Др. нетекущи пасиви	33	-
Задължения към доставчици	51	-
Други задължения	70	-
	<b>31,055</b>	<b>-</b>

**Валутен риск**

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

**Ценови риск**

Дружеството е изложено на риск от промени в пазарните цени на инвестиционни имоти и на цените на самите наеми. Дружеството периодично прави преглед на пазарните цени, по които предлага услугите си, спрямо общите ценови равнища в страната, за да може при необходимост да се извършат главно 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 задължнялост, 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.

По-долу са представени финансовите недеривативни пасиви на дружеството към датата на финансовия отчет, групирани по падеж, определен спрямо договорения срок за плащане и парични потоци. Таблицата е изготвена на база недисконтирани парични потоци и най-ранна дата, на която задължението е изискуемо. Данните са за 2019 г.

	До 1 м. (хил. лв.)	2-12 м. (хил. лв.)	1 - 3 г. (хил. лв.)	над 3 г. (хил. лв.)	Общо (хил. лв.)
Задължения по					
облигационен заем, в т. ч.:	467	1,384	3,611	28,130	33,592
- главница	225	675	1,800	26,850	29,550
- лихва	242	709	1,811	1,280	4,042
Такса към банката					
довереник	-	11	22	11	44
Задължения за дивиденди	-	1,533	-	-	1,533
Задължения към					
доставчици	40	-	-	-	40
Данъчни и осигурителни					
задължения	70	-	-	-	70
<b>Общо (хил. лв.)</b>	<b>577</b>	<b>2,928</b>	<b>3,633</b>	<b>28,141</b>	<b>35,279</b>

Дружеството няма задължения към 31.12.2018 г.

#### Управление на капиталовия риск

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ  
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
31 ДЕКЕМВРИ 2019

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 (хил. лв.)	31.12.2018 (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 задлъжнялост	36.83%	-

**26. Одиторско възнаграждение**

Одиторското възнаграждение за заверка на годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2019 г. е 6 хил. лв. (към 31.12.2018 г. – 2 хил. лв.). Одиторът не е оказвал други услуги на Дружеството през отчетния период.

**27. Събития след датата на съставяне на отчета за финансово състояние**

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

**29. Одобрение на отчета**

Този финансов отчет и приет и одобрен от Съвета на директорите на 04.02.2020 г.