

Moore Stephens Bulgaria – audit OOD
10 Lege Str., fl.6
1000 Sofia
Bulgaria
Telephone +359 2 987 53 80
Facsimile +359 2 987 53 81

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМ ОДИТОР
ДО АКЦИОНЕРИТЕ НА
„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ, състоящ се от отчет за финансовото състояние към 31 декември 2017 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, включително обобщеното оповестяване на значимите счетоводни политики, отразени от стр. 11 до стр. 18.

По наше мнение, приложеният финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2017 г., както и за получения финансов резултат и паричните потоци за периода, завършващ тогава, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети в 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 независим 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, които получихме, са достатъчни и уместни, за да осигурят основание за нашето мнение.

Други въпроси

1. Дружеството е вписано в Гърговския регистър на 21 август 2017 г.
2. До края на 2017 г. Дружеството не е получило лиценз от Комисията за финансов надзор за извършване на дейност като акционерно дружество със специална инвестиционна цел, поради което същото не е започнало основната си дейност.



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, изготвен от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад върху него.

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.

Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, по отношение на доклада за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно Указанията на професионалната организация на дипломираните експерт-счетоводители и регистрираните одитори в България – Институт на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС), издадени на 29.11.2016г утвърдени от нейния Управителния съвет на 29.11.2016 г. Тези процедури касаят проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството, приложим 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 за финансовата година, за която е изготвен финансовия отчет, изложен от стр. 1 до стр. 6, съответства на финансовия отчет.
- б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.

Отговорности на ръководството за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното^о представяне на този финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети в ЕС и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определи, че е необходима, за да даде възможност за изготвянето на финансови отчети, които да не съдържат съществени несъответствия, независимо дали се дължат се на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на компанията 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 компанията или да преустанови дейността ѝ, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

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 отклонения, независимо дали се дължат се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето 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 несъответствие, когато такова съществува. Несъответствията 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, ще 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 несъответствия във финансовия отчет, независимо дали се дължат 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 основание за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено несъответствие, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено несъответствие, 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 компанията 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.

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

Регистриран одитор



MOORE STEPHENS БЪЛГАРИЯ - ОДИТ ООД

Иван Симов

Стефан Ненов

Управляващ съдружник, регистриран одитор

12 януари 2018 г.
София, България

ВЪВНО С
ОРИГИНАЛА

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ
Годишен Финансов Отчет

31 декември 2017

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ
СЪДЪРЖАНИЕ
31 ДЕКЕМВРИ 2017

Съдържание на финансовия отчет

	Стр.
Доклад на ръководството	1-6
Доклад на независим одитор	
Отчет за финансовото състояние	7
Отчет за всеобхватния доход	8
Отчет за промените в собствения капитал	9
Отчет за паричните потоци	10
Приложения към финансовия отчет	11-18

Ръководството представя своя годишен доклад и годишния финансов отчет към 31 декември 2017 г., изготвен в съответствие с Международните Стандарти за Финансова Отчетност (МСФО).

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

ДОКЛАД

на управлението по чл. 33 от Закона за счетоводството

2017 година

1. Обща информация за дружеството

“Браво Пропърти Фонд” АДСИЦ (“Дружеството”) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти, по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

Предметът на дейност на Дружеството е инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти, с цел генериране на доход от наем и предоставянето им за управление, отдаване под наем и продажбата им.

Дружеството е вписано в Търговския регистър на 21 август 2017 г.

Дейността на Дружеството не се ограничава със срок.

Управление

“Браво Пропърти Фонд” АДСИЦ има едностепенна система на управление със Съвет на директорите (СД) от трима членове, както следва:

Асен Лисев	Изпълнителен директор
Андрей Въчев	Член на СД
Константин Проданов	Член на СД

Дружеството се представлява и управлява от Изпълнителния директор Асен Лисев.

Локации и клонове:

Седалище и адрес на управление на Дружеството: ул. Кузман Шапкарев 1, район Средец, гр. София.

Основни акционери:

Регистрираният към 31.12.2017 г. капитал в размер на 500 000 лв. е разпределен в 500 000 броя безналични поименни акции с номинал 1 лев всяка една от тях. Към 31.12.2017 г.

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ
ДОКЛАД НА РЪКОВОДСТВОТО
31 ДЕКЕМВРИ 2017

акционерният капитал е разпределен както следва:

Асен Лисев	326,000 акции
Андрей Въчев	24,000 акции
Карол Капитал Мениджмънт ЕАД, действащо от името и за сметка на колективна инвестиционна схема ДФ „АДВАНС ИНВЕСТ“	150,000 акции

Браво Пропърти Фонд АДСИЦ не е част от икономическа група и няма дъщерни дружества.

2. Преглед на дейността на дружеството през 2017 г.

През 2017 г. Дружеството все още не е получило лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел и не е извършвало дейност по придобиване на недвижими имоти.

3. Планове за развитие на дружеството през 2018 г.

След получаване от Комисията за Финансов Надзор на лиценз за упражняване на дейност, Дружеството ще се насочи към няколко основни пазарни сегмента:

• **Офис площи (относителен дял в портфейла: 70%)**

Браво Пропърти Фонд АДСИЦ 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 (относителен дял в портфейла: 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 (относителен дял в портфейла: 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.

Цели по отношение на доходността

Основен фокус на Дружеството ще бъдат инвестиции в бизнес имоти, генериращи доход от наем. От началото на 2017 година, общият оборот от сделки с инвестиционни имоти на българския пазар надхвърля 800 милиона евро, като средната брутна доходност (без да се вземат предвид разходи за консултанти и други разходи по сделката) е в размер на 7.00 до 9.00% за работещи имоти (молове, офис сгради, портфейли от бензиностанции и други).

Към момента на изготвяне на настоящия доклад, доходността (брутна) по сделки с първокласни имоти е в диапазон 7.00%-8.00% за офис сгради и търговски центрове (молове), а за индустриални имоти достига 9.00%. По дефиниция, първокласни имоти са онези, които предполагат минимум риск за своите собственици поради подходяща локация, съвременни технически инсталации и системи (климатизация, вентилация, асансьори, вътрешно разпределение, процент общи части, брой паркоместа и т.н.), финансово стабилни (blue-chip) наематели с дългосрочни, непрекъсваеми и добре структурирани (investment-grade) договори за наем.

Цел на Дружеството ще бъде придобиване на първокласни инвестиционни имоти и постигане на нетна печалба в размер на 6.0-7.0% от стойността на активите.

Географски ограничения

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

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

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.

Политика на инвестиране на свободните средства

Основната цел на Дружеството е да инвестира набраните парични средства в доходносни имоти. В случаите когато Дружеството разполага със свободни ликвидни средства, същите ще бъдат инвестирани в лихвоносни банкови депозити при следните ограничения:

1. *Избягване на риск от концентрация*
С оглед минимизиране на потенциална концентрация, максималният размер на депозит в една банка ще бъде максимум 40% от наличните свободни средства, когато тяхната стойност/сума е над 1,000,000 лв.
2. *Поддържане на ликвидност*
С цел поддържане на бърза ликвидност, максималният срок на депозитите ще бъде 6 месеца.
3. *Избягване на валутни рискове*
За избягване на валутен риск, свободните средства ще бъдат депозирани единствено в еври и/или левови депозити.

Информация по чл. 247 от ТЗ

1. Брой на зетите лица (ако има такива) и възнаграждения по позиции.
Служители на Дружеството са тримата директори. Брутното възнаграждението на всеки от тримата е в размер на 600 лв месечно:

1. Асен Лисев - 600 лв. месечно
2. Андрей Въчев - 600 лв. месечно
3. Константин Проданов - 600 лв. месечно

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ
ДОКЛАД НА РЪКОВОДСТВОТО
31 ДЕКЕМВРИ 2017

2. Придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на СД през годината акции и облигации на дружеството.

Освен придобитите от текущите акционери акции в процеса на учредяване на Дружеството през 2017 г., а именно:

Асен Лисев	326,000 акции
Андрей Въчев	24,000 акции
Карол Капитал Мениджмънт ЕАД, действащо от името и за сметка на колективна инвестиционна схема ДФ „АДВАНС ИНВЕСТ“	150,000 акции

Членовете на СД не са имали други прехвърлителни сделки с ценни книжа на Дружеството.

3. Договори по чл. 240б, сключени през годината

Няма такива

4. Финансови инструменти и управление на финансовия риск.

В хода на обичайната си дейност Дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, сред които са – пазарен (включващ ценови валутен риск), ликвиден и кредитен риск.

Общото управление на риска ще бъде фокусирано върху прогнозиране на финансовите пазари и минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които могат да се отразят върху финансовите резултати Дружеството. Управлението на риска се осъществява текущо под прякото ръководство на Изпълнителния директор и финансовите експерти в обслужващото дружество, с които се съгласуват конкретните процедури за управление на специфични рискове, като ценови, лихвен, кредитен и ликвиден.

а) Неблагоприятни пазарни изменения (ценови риск)

Дружеството е изложено на риск от промени в пазарните цени на инвестиционни имоти и наемните нива. При отдаването под наем и/или продължаването на наемните договори в придобити от Дружеството имоти, последното ще се стреми да сключва дългосрочни договори с благоприятни за бизнеса на дружеството клаузи, като наемателите ще бъдат проучват внимателно с оглед надеждност при събиране на вземанията

б) Неликвидни инвестиции

Инвестициите в недвижими имоти обикновено се свързват с по-голяма трудност имотите да бъдат продадени бързо, с минимални транзакционни разходи и на пазарни цени. Предвид наличието на потенциален ликвиден риск, инвестиционната стратегия на БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ ще включва придобиването на недвижими имоти с атрактивно местоположение, пълна заетост с наематели и дългосрочни, непрекъсваеми договори за наем с първокласни наематели, при съответните гаранции за плащане на договорените наеми.

в) Системни рискове:

• Регулационен риск

Това е рискът от реализиране на загуби поради промяна на нормативната уредба, касаеща дружествата със специална инвестиционна цел.

• Неблагоприятни промени в данъчните и други закони

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ
ДОКЛАД НА РЪКОВОДСТВОТО
31 ДЕКЕМВРИ 2017

От съществено значение за финансовия резултат на АДСИЦ е размерът на данък печалба, както и евентуални промени в данъчния режим, на който то е субект.

• *Условия за достъп до банково финансиране*

Дружеството ще търси възможности за привличане на банково финансиране по сделките за покупка на имоти, с цел:

- Достъп до сделки с по-висока покупко-продажна цена.
- Максимизиране възвръщаемостта на собствения капитал.

Наличието на благоприятни условия за привличане на дълг е важна предпоставка за финансовия резултат на Дружеството.

• *Кредитен риск на страната*

За успешния изход от направени инвестиции е от съществено значение достъпът, както до местни, така и до чуждестранни институционални инвеститори. Инвестиционната политика на последните често пъти им налага ограничения относно инвестиции в държави под определен кредитен рейтинг. По-високият кредитен рейтинг е фактор за понижаването на рисковата премия, съответно доходността по сделките с имоти. От своя страна, понижаването на кредитния рейтинг на България би имало отрицателно влияние върху цената на нови дългово финансиране на Дружеството или върху цената на вече съществуващи кредит с плаваща лихва.

• *Валутен риск*

При въвеждането на валутен борд в България през 1997 г., българският лев бива фиксиран към еврото при курс 1.95583 лева за 1 евро.

Въвеждането на валутния борд благоприятства за стабилизиране на българската икономика, намаляване на инфлацията и елиминира валутния риск при разплащания в евро и лева.

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

• *Политически риск*

Политическите рискове са свързани с възможността от възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятна промяна в стопанското законодателство. Този риск е свързан с възможността правителството на една държава внезапно да смени политиката си и в резултат на това средата, в която Дружеството работи да се промени неблагоприятно, а инвеститорите да понесат загуби. В момента, не считаме че евентуална бъдеща промяна на управляващата политическа конфигурация може да доведе до някакви сериозни неблагоприятни изменения, касаещи дейността и финансовия резултат на Дружеството.

• *Инфлационен риск*

Рискът от увеличение на цените в икономиката е свързан с намаляване на реалната покупателна сила на икономическите субекти и евентуалната обезценка на активите, деноминирани в местна валута. Поради контролираното парично предлагане в условията на валутен борд, този риск е ограничен, но не напълно елиминиран. Нарастването на цените на внасяните суровини и материали, оказват възходящ натиск върху общото ценово равнище.

• *Други системни рискове*

Другите рискове, зависещи от световната политическа и икономическа конюнктура, са

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ
ДОКЛАД НА РЪКОВОДСТВОТО
31 ДЕКЕМВРИ 2017

глобална рецесия, потенциална нестабилност или военни действия в региона.
Допълнителни фактори, влияещи върху стабилността на пазарите са трудно предвидими природни бедствия и аварии.

Отговорности на ръководството


- **Изпълнителен директор** - поема управлението и контрола на цялостната дейност на Дружеството във всичките ѝ аспекти, включително, но не само, материалното снабдяване, финансите, счетоводната отчетност, информационните технологии, управление на персонала и всички други дейности, свързани с предмета на дейност на Дружеството.
- **Изпълнителни членове** - участват в работата и в заседанията на Съвета на директорите; в разработването на бизнес-задачите на Дружеството за целия срок на договора за управление и за всяка година поотделно. Също, спазва законите, Устава на Дружеството и действащите вътрешнокорпоративни актове, както и предоставя на разположение на Дружеството работната си сила и управленчески възможности.

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).

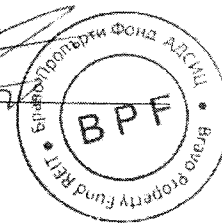
Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика и че при изготвянето на финансовите отчети към 31 декември 2017 г. е спазен принципът на предпазливостта при оценката на активите, пасивите, приходите и разходите.

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.


Изпълнителен Директор:

Дата: 03.01.2018 г.
Гр. София



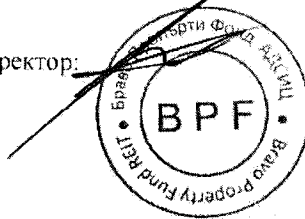
„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ
 ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
 31 ДЕКЕМВРИ 2017

(всички суми са в хиляди лева)

	Бележка 31 декември 2017	
АКТИВИ		
Текущи активи		
Други вземания	4	1
Парични средства и еквиваленти	5	476
Текущи активи общо		477
Общо активи		477
КАПИТАЛ		
Капитал и резерви на собствениците		
Основен капитал	7	500
Неразпределена печалба/ (загуба)	6	(23)
Общо капитал		477
ПАСИВИ		
Общо пасиви		-
Общо собствен капитал и пасиви		477

Финансовите отчети от страница 7 до страница 10 са одобрени на 03.01.2018 г.

Изпълнителен директор:



Главен счетоводител

Дата: 03.01.2018 г.



Закрепено:

12.01.2018 г. Иван Асенов



Приложенията на страници от 11 до 18 са неразделна част от настоящия финансов отчет

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ
 ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
 31 ДЕКЕМВРИ 2017

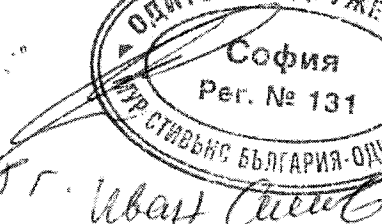
(всички суми са в хиляди лева)


	Бел.	31 декември 2017
Приходи от продажби		-
Разходи за външни услуги	8	14
Разходи за възнаграждения	9	9
Загуба от дейността		(23)
Разход за данък		-
Загуба за годината		(23)
Друг всеобхватен доход		-
Общо всеобхватен доход за периода		(23)

Финансовите отчети от страница 7 до страница 10 са одобрени на 03.01.2018 г.

Изпълнителен директор:   Главен счетоводител: 

Дата: 03.01.2018 г.

Забелява: 
 12.01.2018 г. Иван Силев





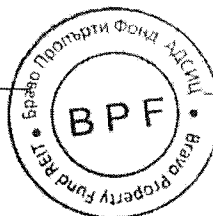
„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
31 ДЕКЕМВРИ 2017

(всички суми са в хиляди лева)

	Отнасящи се до притежатели на собствен капитал		
	Основен капитал	Загуба от тек. година	Общо капитал
Салдо при учредяване на дружеството	-	-	-
Внесен акционерен капитал	500	-	500
Загуба за годината	-	(23)	(23)
Салдо към 31 декември 2017	500	(23)	477

Финансовите отчети от страница 7 до страница 10 са одобрени на 03.01.2018 г.

Изпълнителен директор:



Главен счетоводител

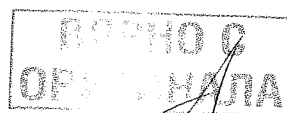
Дата: 03.01.2018 г.

Зоберия

12.01.2018г.



Иван Кнево



Приложенията на страници от 11 до 18 са неразделна част от настоящия финансов отчет

**„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
31 ДЕКЕМВРИ 2017**

(всички суми са в хиляди лева)

	Бел.	31 декември 2017
Парични потоци от оперативна дейност		
Плащания към доставчици		(15)
Плащания свързани с трудови възнаграждения		(9)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		(24)
Паричен поток от финансова дейност		
Вноски от акционерите		500
Нетен паричен поток от финансова дейност		500
Нетно (намаление)/увеличение на паричните средства		476
Парични средства при учредяването		-
Парични средства в края на годината	5	476

Финансовите отчети от страница 7 до страница 10 са одобрени на 03.01.2018 г.

Изпълнителен директор:



Главен счетоводител

Дата: 03.01.2018 г.

Зоберма:



12.1.2018г. Иван Стивънс



Приложения към финансовия отчет

1. Резюме на дейността

От датата на вписване в Търговския регистър (21 август 2017 г.) Дружеството все още не е получило лиценз за извършване на дейност като акционерно дружество със специална инвестиционна цел и не е извършвало дейност по придобиване на недвижими имоти.

2. Счетоводна политика

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

2.1 База за изготвяне на финансовия отчет

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

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

2.1.1 Принцип на действащото предприятие

Ръководството е убедено, че Дружеството разполага с адекватни ресурси, както и че ще получи лиценз от КФН за осъществяване на основната си дейност като АДСИЦ, въз основа на което ще бъде в състояние да оперира в обозримо бъдеще като действащо предприятие. По тази причина Дружеството е възприело принципа на действащото предприятие при изготвянето на този финансов отчет.

2.1.2. Промени в счетоводната политика и оповестяванията.

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

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

Настоящите стандарти са приети от групата за първи път през финансовата година, започваща на или след 1 януари 2017г.:

- Признаване на активи по отсрочени данъци за нереализирани загуби - Изменения на МСС 12
- Разясняване на приемливите методи за амортизация - изменения в МСС 16 и МСС 38
- Инициатива за оповестяване - изменения на МСС 7
- Годишни подобрения за периода 2014-2016 г.: изменения в МСФО 12.

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

Приложенията на страници от 11 до 18 са неразделна част от настоящия финансов отчет

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2017

Известни нови счетоводни стандарти и тълкувания бяха публикувани, които не са задължителни за отчетният период към 31-ви декември 2017 г. и не са приети по-рано от дружеството.

- **МСФО 9 Финансови инструменти**
МСФО 9 се отнася до класификацията, оценката и отписването на финансовите активи и финансовите пасиви, въвежда нови правила за хедж отчитане и нов модел за обезценка на финансовите активи
Прилагането му е задължително за годините започващи на или след 1-ви януари 2018 г..
- **МСФО 15 "Приходи от договори с клиенти"**
Международният борд за счетоводни стандарти издаде нов стандарт за признаване на прихода. Той ще замени МСС 18, който покрива договорите за стоки и услуги и МСС 11, който покрива договорите за строителство.
Новият стандарт се базира на принципа, че приходът се признава, когато контролът върху стоките или услугите се прехвърля на клиента. Стандарта позволява пълен ретроспективен или модифициран ретроспективен подход за приемане. Стандартът е задължителен за финансовите години започващи на или след 1-ви януари 2018 г. Очаквана дата на приемане от дружеството: 1-ви януари 2018 г.
- **Тълкуване 22 Сделки в чуждестранна валута и предварителни съображения**
Тълкуването пояснява как да се определи датата на сделката за обменния курс, който да се използва при първоначалното признаване на свързан актив, разход или приход, когато предприятието плаща или получава предварително възнаграждение за деноминирани в чуждестранна валута договори. Очаквана дата на приемане от групата: 1 януари 2018 г.
- **Прехвърляне на инвестиционни имоти - изменения на МСС 40**
Измененията поясняват, че прехвърляния към или от инвестиционни имоти могат да се извършват само ако е налице промяна в използването, подкрепена от доказателства. Промяна в ползването настъпва, когато имотът отговаря или преставя да отговаря на определението за инвестиционен имот. Очаквана дата на приемане от групата: 1 януари 2018 г.

2. Счетоводна политика (продължение)

2.2 Сделки в чуждестранна валута

(а) Функционална валута и валута на представяне

Отделните елементи на финансовите отчети на Дружеството се оценяват във валутата на основната икономическа среда, в която предприятието извършва дейността си (“функционална валута”). Годишния финансов отчет е представен в хиляди български лева, която е функционална валута и валута на представяне

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

(б) Сделки и салда

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

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

2.3. Търговски вземания

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

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

2.4. Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и парични еквиваленти включват пари в брой и пари по банкови сметки други високо ликвидни краткосрочни инвестиции с първоначален падеж от 3 месеца и по-малко, както и банкови овърдрафтове. В баланса овърдрафтите се включват като краткосрочно задължение в категорията на краткосрочните заеми.

2.5. Собствен капитал

Обикновените акции се класифицират като капитал.

Разходите по емисията на нови акции, които са пряко свързани с нея, се отчитат в собствения капитал като

Приложенията на страници от 11 до 18 са неразделна част от настоящия финансов отчет

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2017

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

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

2.6. Текущи и отсрочени данъци

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

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

Отсрочен данък се начислява по балансовия метод за всички временни разлики, явяващи се между данъчната основа на активите и пасивите и балансовата им стойност във финансовите отчети. Ако обаче, данъчните временни разлики възникват от първоначалното признаване на актив или пасив при различна от бизнес комбинация транзакция, което не е засегнало нито счетоводната, нито данъчната печалба /загуба/ по време на транзакцията, то тази разлика не се осчетоводява. При изчисляване на отсрочените данъци се използват данъчните ставки и нормативна уредба, които действат към датата на съставяне на баланса, които се отнасят за периодите на очакваното обратно проявление на данъчните временни разлики.

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

2.7. Провизии

Провизии се отчитат, когато възникне настоящо съдебно, конструктивно или нормативно задължение за Дружеството, в резултат на минали събития, когато се очаква да възникнат изходящи парични потоци за погасяване на задължението и когато може достатъчно точно да се определи сумата на самото задължение. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават. Когато има няколко подобни задължения, вероятността да възникнат изходящи парични потоци за тяхното погасяване се оценява като се взема предвид целия клас от задължения.

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

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

2.8. Търговски задължения

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

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

2.9. Признаване на приходите

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

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

(в) Продажби на услуги

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

2.10. Свързани лица

За целите на настоящия финансов отчет Дружеството представя като свързани лица акционерите, техните дъщерни и асоциирани дружества, служители на ръководни постове и членовете на управителния съвет и надзорния съвет, както и близки членове на техните семейства, включително и дружествата, контролирани от всички гореизброени лица, се смятат и се третираат като свързани лица.

2.11. Разпределение на дивиденди

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

3. Значими счетоводни приблизителни оценки и преценки

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

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

Ръководството е използвало значими счетоводни приблизителни оценки и преценки по отношение на обезценката на вземания от клиенти и при определяне размера на провизиите за задължения, както и при определяне на полезния срок на използване на дълготрайните активи.

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2017

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

4. Други вземания

	31 декември 2017
Данъци за възстановяване	1
Други вземания	1

Справедливите стойности на другите вземания са както следва:

	31 декември 2017
Данъци за възстановяване	1
	1

5. Пари и парични еквиваленти

	31 декември 2017
Парични средства в банки и налични пари	476
	476

За целите на отчета за паричните потоци парите включват следното:

	31 декември 2017
Парични средства в брой	-
Парични средства в банкови сметки	476
	476

6. Неразпределена печалба(загуба)

	31 декември 2017
Баланс към 21 август	-
Загуба за годината *	(23)
Баланс към 31 декември	(23)

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ
 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
 31 ДЕКЕМВРИ 2017

7. Основен капитал

	Обикновени акции (хил. бр.)	Номинална стойност на една акция	Премии от емисии (хил.лв.)	Общо (хил. лв.)
Към 31 декември 2017	500	1 лв.	-	500

Към 31.12.2017 г. акционерният капитал е разпределен както следва:

Асен Лисев	65,2%	326,000 акции
Андрей Въчев	4,8%	24,000 акции
Карол Капитал Мениджмънт ЕАД, действащо от името и за сметка на колективна инвестиционна схема ДФ „АДВАНС ИНВЕСТ“	30,0%	150,000 акции
Всичко:	100%	500,000 акции

8. Разходи за външни услуги

	31 декември 2017
Професионални външни услуги	14
	<u>14</u>

9. Разходи за заплати и социални осигуровки

	31 декември 2017
Заплати	7
Социални осигуровки	2
	<u>9</u>

10. Сделки между свързани лица

Ако не изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия

Сделки между свързани лица:

	31 декември 2017
Възнаграждения на ръководството	
Борд на директорите	7

Няма други сделки със свързани лице през отчетния период

Приложенията на страници от 11 до 18 са неразделна част от настоящия финансов отчет

11. Условни задължения

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

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

12. Събития настъпили след датата на баланса

Няма събития настъпили след датата на баланса.

ВЯРНО С
ОРИГИНАЛ