

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ
Междинен Финансов Отчет

30 септември 2020

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ
СЪДЪРЖАНИЕ
30 СЕПТЕМВРИ 2020

Съдържание на финансовия отчет

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

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ
 ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
 30 СЕПТЕМВРИ 2020

(всички суми са в хиляди лева)

	Прил.	30 септември 2020	31 декември 2019
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	4	63,005	63,097
Нетекущи вземания от клиенти	5	293	425
Нетекущи активи общо		63,298	63,522
Текущи активи			
Вземания от клиенти и доставчици	5	784	781
Други вземания	6	19	-
Парични средства и еквиваленти	7	5,741	6,404
Текущи активи общо		6,544	7,185
Общо активи		69,842	70,707
КАПИТАЛ			
Капитал и резерви на собствениците			
Акционерен капитал	9	36,700	36,700
Фонд „Резервен“		3	-
Резерв от емисия на акции		(99)	(99)
Неразпределена печалба/загуба	8	2,327	1,518
Общо капитал		38,931	38,119
ПАСИВИ			
Нетекущи пасиви			
Задължения по облигационен заем	11	27,765	28,392
Получени депозити	15	1,223	1,394
Други нетекущи пасиви	13	22	33
Нетекущи пасиви общо		29,010	29,819
Текущи пасиви			
Текуща част от задължения по облигационни заеми	12	1,111	1,115
Задължения за дивидент	10	436	1,533
Задължения към доставчици	14	240	51
Други задължения	16	114	70
Текущи пасиви общо		1,901	2,769
Общо пасиви		30,911	32,588
Общо собствен капитал и пасиви		69,842	70,707

Изпълнителен директор:

Асен Лисев

Съставител: МН Прогрес
 Консулт ЕООД
 Мая Рикова

Дата: 29.10.2020 г.

Финансовите отчети от страница 7 до страница 29 са одобрени на 29.10.2020 г.

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
30 СЕПТЕМВРИ 2020

(всички суми са в хиляди лева)

	Прил.	30 септември 2020	30 септември 2019
Приходи от продажба на услуги	17	3,792	1,338
Други приходи		-	97
Разходи за материали		(2)	(1)
Разходи за външни услуги	18	(575)	(221)
Разходи за възнаграждения	19	(77)	(53)
Други разходи	20	-	(245)
Разходи от преоценка на инвестиционен имот	4	(92)	
Печалба/ (загуба) от дейността		3,046	915
Финансови приходи и разходи- (нетно)	21	(761)	(576)
Разход за данък		-	-
Печалба/(загуба) за периода		2,285	339
Друг всеобхватен доход		-	-
Общо всеобхватен доход за периода		2,285	339

Финансовите отчети от страница 7 до страница 29 са одобрени на 29.10.2020 г.



Изпълнителен директор:

Асен Лисев

Съставител: МН Прогрес
Консулт ЕООД

Мая Рикова

Дата: 29.10.2020 г.

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ
 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
 30 СЕПТЕМВРИ 2020

(всички суми са в хиляди лева)

	Отнасящи се до притежатели на собствен капитал				
	Основен капитал	Текуща Печалба/Загуба	Фонд „Резервен“	Резерв от емисия на акции	Общо капитал
Салдо към 1 януари 2019	650	(63)	-	(7)	580
Печалба за годината	-	3,114	-	-	3,114
Задължителен дивидент за 2019	-	(1,533)	-	-	(1,533)
Резерв от емисия на акции	-	-	-	(92)	(92)
Внесен акционерен капитал	36,050	-	-	-	36,050
Салдо към 31 декември 2019	36,700	1,518	-	(99)	38,119
Салдо към 1 януари 2020	36,700	1,518	-	(99)	38,119
Печалба за периода	-	2,285	-	-	2,285
Дивидент към задължителнителния за 2019 г.	-	(5)	-	-	(5)
Разпределен 6-месечен дивидент през 2020 г.	-	(1,468)	-	-	(1,468)
Фонд „Резервен“	-	(3)	3	-	-
Салдо към 30 септември 2020	36,700	2,327	3	(99)	38,931

Финансовите отчети от страница 7 до страница 29 са одобрени на 29.10.2020 г.



Изпълнителен директор:

Асен Лисев

Съставител: МН Прогрес
 Консулт ЕООД

Мая Рикова

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ
 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
 30 СЕПТЕМВРИ 2020

Дата: 29.10.2020 г.

(всички суми са в хиляди лева)

	Прил.	30 септември 2020	30 септември 2019
Парични потоци от оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		4,838	2,774
Плащания към доставчици		(637)	(248)
Плащания свързани с трудови възнаграждения		(71)	(45)
Плащания при разпределяне на печалбата		(2,497)	-
Други постъпления		253	12,131
Други плащания		(1,157)	(232)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		729	14,380
Паричен поток от инвестиционна дейност			
Покупка на дълготрайни активи		-	(73,712)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		-	(73,712)
Паричен поток от финансова дейност			
Постъпления от акционерен капитал		-	36,050
Плащания свързани с емисия на акции		-	(92)
Постъпления от облигационен заем		-	30,000
Платена главница по облигационен заем		(636)	(225)
Платени лихви по облигационен заем		(714)	(245)
Плащания, свързани с емисията на облигации		(450)	(260)
Постъпления от банков заем		-	12,027
Платен банков заем		-	(12,027)
Платени лихви, такси, комисионни		(3)	(84)
Нетен паричен поток от финансова дейност		(1,392)	65,146
Нетно (намаление)/увеличение на паричните средства		(663)	5,814
Парични средства в началото на периода		6,404	580
Парични средства в края на периода	7	5,741	6,394

Финансовите отчети от страница 7 до страница 29 са одобрени на 29.10.2020 г.



Изпълнителен директор:

Асен Лисев

Съставител: МН Прогрес
 Консулт ЕООД
 Мая Рикова

Дата: 29.10.2020 г.

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

Приложения към финансовия отчет

1. Резюме на дейността

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

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

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

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

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е публично дружество съгласно Закона за публично предлагане на ценни книжа и неговите акции се търгуват свободно на “Българска фондова борса – София” АД. Ациите 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 30.06.2020 г. разпределението на регистрирания капитал на Дружеството е, както следва:

	30.09.2020	31.12.2019
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Акционерен капитал (хил. лв.)	36,700	36,700
Брой акции (номинал 1 лв.)	36,700,000	36,700,000

Акционери, притежаващи над 5% от акционерния капитал:

Акционери	Към 30.09.2020 г.		
	Брой акции	Брой права на глас	% от права на глас
БЛЕК СИЙ ДИВЕЛОПМЕНТ ЕООД	9 107 364	9 107 364	24,82%
АСЕН ЛИСЕВ	1 020 892	13 020 892	35,48%
УНИВЕРСАЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД „ДОВЕРИЕ“	2 352 000	2 352 000	6,41%
УНИВЕРСАЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД „СЪГЛАСИЕ“	2 120 000	2 120 000	5,78%
ПАВЕЛ ТОМАШ СУДЖАРСКИ-КШОНЖЕК	2 000 000	2 000 000	5,45%

БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ има едностепенна система на управление със Съвет на директорите, състоящ се от трима членове. Ръководството на дружеството в лицето на Съвета на директорите има следния състав към 30.09.2020 г.:

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 натоварени с общото управление, които извършват мониторинг и надзор над вътрешната контролна система, управлението на риска и системата на финансовото отчитане на дружеството.

Одитният комитет има следния състав:

Анелия Ангелова-Тумбева - Председател
Атанас Иванов - Член
Константин Проданов - Член

Към 30.09.2020 г. съставът на персонала в дружеството включва 1 служител (към 31.12.2019 г. – 1)

2. Счетоводна политика

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

2.1 База за изготвяне на финансовия отчет

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Международните стандарти за финансови отчети (МСФО) приети от Европейският съюз (МСФО, приети от ЕС), тълкуванията на МСФО приложими за дружества отчитащи се по МСФО. Настоящият финансов отчет е изготвен при спазване принципа на историческата цена, освен в случаите на извършена 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 обзримо бъдеще. По тази причина Дружеството продължава да приема принципа на действащото предприятие при изготвянето на своя финансов отчет.

2.1.2. Счетоводната политика и оповестявания

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

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

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

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
30 СЕПТЕМВРИ 2020

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

Дата на влизане в сила 1 януари 2020 г.

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

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

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

Дата на влизане в сила 1 януари 2020 г.

- **Ревизирана концептуална рамка за финансово отчитане**

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

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

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

Дата на влизане в сила 1 януари 2020 г.

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

СМСС е направил промени в обхвата на МСФО 10 Консолидиран финансов отчет и МСС 28 Инвестиции в асоциирани предприятия.

Измененията разясняват счетоводното третиране на продажбите или приноса на активи между инвеститор и неговите асоциирани или съвместни предприятия. Те потвърждават, че счетоводното

третиране зависи от това дали непаричните активи, продадени или внесени в асоциирано или съвместно предприятие, представляват „бизнес“ (както е дефинирано в МСФО 3 Бизнес комбинации). Когато непаричните активи представляват бизнес, инвеститорият ще признае пълната печалба или загуба от продажбата или приноса на активи. Ако активите не отговарят на

дефиницията на бизнес, печалбата или загубата се признава от инвеститора само до степента на интересите на другия инвеститор в асоциираното или съвместното предприятие. Измененията се прилагат перспективно.

**През декември 2015 г. СМСС реши да отложи датата на прилагане на това изменение до момента, в който СМСС приключи своя изследователски проект по метода на собствения капитал.

2.2 Сделки в чуждестранна валута

(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. Оценките по справедливата стойност на имотите всяка година се правят със съдействието на независим оценител. Ефектите от преоценката до справедлива стойност се третират и представят като приходи от дейността в отчета за всеобхватния доход за отчетния период, в който възникват.

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

Същевременно, неамортизираната част на заменените компоненти се изписва от балансовата стойност на активите и се признава в текущите разходи за периода на преустройството.

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

2.4. Търговски вземания

Търговските вземания представляват безусловно право на дружеството да получи възнаграждение по договори с клиенти и други контрагенти (т.е. то е обвързано само изтичане на време преди изплащането на възнаграждението).

Търговските вземания се представят и отчитат първоначално по справедлива стойност на база цената на сделката, която стойност е обичайно равна на фактурната им стойност, освен ако те съдържат съществен финансиращ компонент, който не се начислява допълнително. В този случай те се признават по сегашната им стойност, определена при дисконтова норма в размер на лихвен процент, преценен за присъщ на длъжника.

Дружеството държи търговските вземания единствено с цел събиране на договорни парични потоци и ги оценява последващо по амортизирана стойност, намалена с размера на натрупаната обезценка за очаквани кредитни загуби.

Дружеството прилага модела на очакваните кредитни загуби за целия срок на всички търговски вземания, използвайки опростения подход, допускан от МСФО 9, и на база матричен модел за процента на загубата.

2.5. Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и парични еквиваленти включват пари в брой и пари по банкови сметки други високо ликвидни краткосрочни инвестиции с първоначален падеж от 3 месеца и по-малко.

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 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-времевия фактор. Този фактор изразява броя на дните, през които конкретните акции са били държани, спрямо общия брой на дните през периода.

2.9. Текущи и отсрочени данъци

Като лицензирано дружество със специална инвестиционна цел БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ не се облага с корпоративен данък съгласно Закона за корпоративно подоходно облагане. В резултат на това Дружеството не признава в отчетите си активи и пасиви по отсрочени данъци.

2.10. Провизии

Провизии се отчитат, когато възникне настоящо съдебно, конструктивно или нормативно задължение за Дружеството, в резултат на минали събития, когато се очаква да възникнат изходящи парични потоци за погасяване на задължението и когато може достатъчно точно да се определи сумата на самото задължение. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Когато има няколко подобни задължения, вероятността да възникнат изходящи парични потоци за тяхното погасяване се оценява като се взема предвид целия клас от задължения.

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

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

2.11. Търговски задължения

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

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

2.12. Лихвоносни заеми и други привлечени финансови ресурси

Всички заеми и други привлечени финансови ресурси първоначално се признават и оценяват по себестойност (номинална сума), която се приема за справедлива стойност на полученото по сделката, нетно от преките разходи, свързани стези заеми и привлечени ресурси. След първоначалното признаване, лихвоносните заеми и други привлечени ресурси, последващо се оценяват по амортизируема стойност. Амортизируемата стойност е изчислена като са взети предвид всички видове такси, комисионни и други разходи, вкл. дисконт или премия, асоциирани с тези заеми. Печалбите и загубите се признават в отчета за всеобхватния доход като финансови приходи или разходи (лихва) през периода на амортизация или когато задълженията се отпишат или редуцират.

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

2.13. Финансови инструменти

Финансови активи

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

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

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

С изключение на търговските вземания, които не съдържат съществен компонент на финансиране, или за които Дружеството е приложило практически целесъобразна мярка, Дружеството първоначално оценява финансовия актив по справедлива стойност, плюс, в случай на финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата, разходите по сделката. Търговските вземания, които не съдържат съществен компонент на финансиране, и за които Дружеството е приложила практически целесъобразна мярка, се оценяват по цената на сделката, определена съгласно МСФО 15.

За целите на последващото оценяване финансовите активи се класифицират в четири категории:

- Финансови активи по амортизирана стойност (дългови инструменти)
- Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата
- Финансови активи по справедлива стойност в друг всеобхватен доход с "рециклиране" на кумулативните печалби или загуби (дългови инструменти)
- Финансови активи, определени като такива по справедлива стойност в друг всеобхватен доход без "рециклиране" на кумулативните печалби и загуби при тяхното отписване (капиталови инструменти)

През текущия период Дружеството отчита финансови активи в категорията „Финансови активи по амортизирана стойност“. Ръководството на Дружеството е преценило, че финансовите активи представляващи парични средства в банки, търговски вземания и други текущи вземания се държат от Дружеството с цел получаване на договорените парични потоци и се очаква да доведат до парични потоци, представляващи единствено плащания на главница и лихви (прилаган бизнес модел). Тези финансови активи се класифицират и оценяват последващо по амортизируема стойност.

Финансовите активи се отписват от отчета за финансово състояние на дружеството, когато правата за получаване на парични средства от тези активи са изтекли, или са прехвърлени, или Дружеството е поело задължението да плати напълно получените парични потоци, без съществена забава, към трета страна чрез споразумение за прехвърляне; при което или (а) Дружеството е прехвърлило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху актива; или (б) Дружеството нито е прехвърлило, нито е запазило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху актива, но не е запазило контрола върху него.

Когато Дружеството е прехвърлило правата си за получаване на парични потоци от актива или е встъпило в споразумение за прехвърляне, то прави оценка на това дали и до каква степен е запазило рисковете и ползите от собствеността. Когато то нито е прехвърлило, нито е запазило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив, нито е прехвърлило контрола върху него, то продължава да признава прехвърления актив, до степента на продължаващото си участие в него. В този случай Дружеството признава и свързаното задължение. Прехвърленият актив и свързаното задължение се оценяват на база, която отразява правата и задълженията, които Дружеството е запазило.

Обезценка на финансови активи

Дружеството признава коректив (провизия за обезценка) за очаквани кредитни загуби за всички дългови инструменти, които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата. Очакваните кредитни загуби се изчисляват като разлика между договорните парични потоци, дължими съгласно условията на договора, и всички парични потоци, които дружеството очаква да получи, дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент. Очакваните парични потоци включват и паричните потоци от продажбата на държаното обезпечение или други кредитни подобрения, които представляват неразделна част от условията на договора.

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

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

Финансови пасиви

Първоначално признаване, класификация и оценяване

При първоначално им признаване финансовите пасиви се класифицират като:

такива по справедлива стойност в печалбата или загубата, или като заеми и привлечени средства, търговски или други задължения. Първоначално всички финансови пасиви се признават по справедлива стойност, а в случая на заеми и привлечени средства и търговски и други задължения, нетно от пряко свързаните разходи по сделката.

Финансовите пасиви на дружеството включват търговски и други задължения, заеми и други привлечени средства, включително и банкови овърдрафти.

Последващо оценяване

След първоначалното им признаване, дружеството оценява лихвоносните заеми и привлечени средства по амортизирана стойност, чрез метода на ефективния лихвен процент. Печалбите и загубите се признават в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината), когато съответният финансов пасив се отписва, както и чрез амортизацията на база ефективен лихвен процент.

Амортизираната стойност се изчислява като се вземат под внимание каквито и да било дисконти или премии при придобиването, както и такси или разходи, които представляват неразделна част от ефективния лихвен процент. Амортизацията се включва като “финансов разход” в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

Отписване

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението бъде погасено, или прекратено, или изтече. Когато съществуващ финансов пасив бъде заменен с друг от същия кредитодател при по същество различни условия, или условията на съществуващ пасив бъдат съществено променени, тази размяна или модификация се третира като отписване на първоначалния пасив и признаване на нов. Разликата в съответните балансови суми се признава в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

2.14. Пенсионни и други задължения

Съгласно Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като работникът или служителят е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Дружеството е задължено да му изплати обезщетение в двукратен размер на брутното месечно трудово възнаграждение към датата на прекратяване на трудовото правоотношение. В случай, че работникът или служителят е работил в Дружеството през последните 10 години, размерът на обезщетението възлиза на шестмесечния размер на брутното му трудово възнаграждение.

Задължението за изплащане на дефинирани доходи се изчислява годишно от независими актюери, като се използва кредитният метод на прогнозните единици. Сегашната стойност на задължението за изплащане на дефинирани доходи се определя, като се дисконтират очакваните бъдещи изходящи парични потоци с лихвените проценти на висококачествени държавни ценни книжа, които са с падеж, близък до този на съответното задължение, и във валутата, в която са деноминирани плащанията.

Актюерските печалби и загуби, възникнали в резултат на практически корекции и промени на актюерските предположения, се признават в отчета за доходите на база оставащия среден срок на прослужване на съответните служители. Разходите за предишен трудов стаж се признават в отчета за доходите в момента на тяхното възникване, освен в случаите, когато пенсионният план е създаден с условие, че служителите трябва да останат на работа за определен период от време. В такъв случай разходите за предишен трудов стаж се амортизират по линейния метод за „периода на придобиване”.

2.15. Признаване на приходите от оперативен лизинг (наем)

Приход от наеми от оперативен лизинг на инвестиционни имоти се признава съгласно МСФО 16 на базата на линейния метод в продължение на срока на съответния лизинг. Първоначално направените преки разходи във връзка с договарянето и уреждането на оперативния лизинг, се добавят към балансовата стойност на отдадените активи и се признават на базата на линейния метод в продължение на срока на лизинга.

2.16. Признаване на разходи

Разходите в дружеството се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост, и до степента, до която това не би довело за признаване на активи/пасиви, които не отговарят на определенията за такива съгласно МСФО.

Разходите за бъдещи периоди се отлагат за признаване като текущ разход за периода, през който договорите за които се отнасят, се изпълняват.

Загубите, възникнали в резултат на преценка на инвестиционни имоти до справедлива стойност се представят на отделен ред в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

Финансовите разходи се включват в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината), когато възникнат, като се посочват отделно от финансовите приходи и се състоят от: разходи за лихви по получени заеми, банкови такси по заеми и гаранции, нетна загуба от курсови разлики по заеми в чуждестранна валута, разходи/загуби от сделки с дългосрочни капиталови инвестиции и обезценки на предоставени търговски заеми.

2.17. Свързани лица

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

2.18. Оценяване по справедлива стойност

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

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

- Ниво 1 – 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 котираните цени са обект на значителни корекции;
- Ниво 3 – Оценъчни техники, при които се използват входящи данни, които в значителната си част са ненаблюдаеми.

Дружеството използва експертизата 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“ АДСИЦ
 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
 30 СЕПТЕМВРИ 2020

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

4. Инвестиционни имоти

	30 септември 2020	31 декември 2019
Салдо в началото на периода	63,097	-
Придобити	-	61,686
Преоценка на имота към края на периода	(92)	1,411
Салдо в края на отчетния период	63,005	63,097

През 2019 г. е придобит инвестиционен имот, а именно офис сграда с разгърната застроена площ (РЗП) от 14,479 кв. м. (Офис А) в гр. София. Част от покупната цена е платена със средствата от емитирания облигационен заем в размер на 30,000 хил. лева, а остатъкът е осигурен със средствата от увеличението на капитала на дружеството в размер на 29,457 хил. лева. Със заем в размер на 12,027 хил. лв. от „Уникредит Булбанк“ АД е финансиран платения ДДС по сделката. Закупеният инвестиционен имот е признат в отчета по цена на придобиване, като към нея са добавени всички първоначално направени разходи по придобиването му.

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

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

Оценка по справедлива стойност

Йерархия на справедливите стойности

Оценката на инвестиционния имот е към 30.06.2020 г. и е направена от независим външен оценител. Използваните методи за оценка са Метод на дисконтираните чисти парични потоци (ДЧПП) и Метод на възстановителната стойност. Оценителят е определил със 100 % тежест получената оценка по метода на ДЧПП.

Оценката по справедлива стойност на инвестиционния имот към 30.06.2020 г. по смисъла на МСФО 13 е на базата на входящите данни, използвани при техниката за оценяване, категоризирани йерархично като справедливи стойности на:

○ Ниво 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 към 30.06.2020 г. до справедлива стойност е повторяема поради прилагането на модела на справедливата стойност по МСС 40.

Към края на третото тримесечие на текущата година, ръководството на дружеството е преценило, че не са налице обстоятелства, които да налагат преглед на справедливата стойност на притежавания инвестиционен имот.

5. Вземания от клиенти и доставчици

	30 септември 2020	31 декември 2019
<u>Текущи вземания</u>		
Вземания от клиенти	590	502
Вземания от клиенти от прилагането на МСФО 16	187	164
Платени аванси	-	3
Вземания от неустойка	-	107
Предплатени застраховки	7	5
Общо вземания	784	781
<u>Нетекучи вземания от клиенти от прилагането на МСФО 16</u>	293	425

Към 30.09.2020 г. текущите вземания от клиенти, които са фактурирани са 590 хил. лева, от тях 248 хил. лв. са фактурираните наеми с настъпил падеж за плащане.

През периода не са признавани разходи за обезценка, тъй като вземанията от клиенти са

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ
 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
 30 СЕПТЕМВРИ 2020

обезпечени с гаранционни депозити и банкови гаранции, които покриват вземанията с настъпил падеж за плащане. Всички настоящи и бъдещи вземания от клиенти на Браво Пропърти Фонд АДСИЦ, произтичащи от всички договори за наем са заложили като обезпечение във връзка с емитирания облигационен заем.

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

	30 септември 2020	31 декември 2019
Вземания от клиенти	1,070	1091
Платени аванси	-	3
Вземания от неустойка	-	107
Предплатени застраховки	7	5
Общо вземания	1,070	1,206

6. Други вземания

	30 септември 2020	31 декември 2019
Нефактурирани вземания от клиенти за данъци по ЗМДТ	19	-
Общо други вземания	19	-

Справедливите стойности на други вземания са както следва:

	30 септември 2020	31 декември 2019
Нефактурирани вземания от клиенти за данъци по ЗМДТ	19	-
Общо други вземания	19	-

7. Пари и парични еквиваленти

	30 септември 2020	31 декември 2019
Парични средства в банки и налични пари	2,366	2,354
Блокирани парични средства	3,375	4,050
	5,741	6,404

За целите на отчета за паричните потоци парите включват следното:

	30 септември 2020	31 декември 2019
Парични средства в брой	1	1
Парични средства в банкови сметки	2,365	2,353
Блокирани парични средства	3,375	4,050
	5,741	6,404

Относно блокираните парични средства виж Приложение 23.

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ
 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
 30 СЕПТЕМВРИ 2020

8. Неразпределена печалба/загуба

	30 септември 2020	31 декември 2019
Баланс в началото на периода	1,518	(63)
Печалба за периода	2,285	3,114
Фонд „Резервен“	(3)	-
Разпределен дивидент	(1,473)	-
Задължение за разпределяне на дивидент за 2019 г.	-	(1,533)
Баланс в края на периода	2,327	1,518

Сумата на задължителния дивидент за разпределяне за 2019 г. изчислен съгласно чл. 10 ЗДСИЦ в размер на 1,533 хил. лв. е начислена като задължение в Отчета за финансовото състояние и намаление в печалбата в Отчета за промените в собствения капитал.

На ОСА през 2020 г. е взето решение за разпределяне на дивидент за 2019 г. в размер на 1,538 хил. лева, както и заделяне на средства за фонд „Резервен“ в размер на 3 хил. лв.

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

9. Акционерен капитал

	Обикновени акции (хил. бр.)	Номинална стойност на една акция	Общо (хил. лв.)
Към 31 декември 2019	36,700	1 лв.	36,700
Към 30 септември 2020	36,700	1 лв.	36,700

Към 30.09.2020 г. акционерният капитал е разпределен както следва:

Акционери	Към 30.09.2020 г.		
	Брой акции	Брой права на глас	% от права на глас
БЛЕК СИЙ ДИВЕЛОПМЕНТ ЕООД	9 107 364	9 107 364	24,82%
СИ ФИНАНСИ ГРУП ЕООД	12 000 000	0	0,00%
АСЕН ЛИСЕВ	1 020 892	13 020 892	35,48%
УНИВЕРСАЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД „ДОВЕРИЕ“	2 352 000	2 352 000	6,41%
УНИВЕРСАЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД "СЪГЛАСИЕ"	2 120 000	2 120 000	5,78%
ПАВЕЛ ТОМАШ СУДЖАРСКИ-КШОНЖЕК	2 000 000	2 000 000	5,45%
Други акционери	8 099 744	8 099 744	22,07%
Общо:	36 700 000	36 700 000	100,00%

10. Печалба на акция

10.1. Печалба на акция преди задължителен дивидент

	30.09.2020 (хил. лв.)	31.12.2019 (хил. лв.)
Нетна печалба (загуба) за периода	2,285	3,114
Средно претеглен брой акции	36,700,000	26,428,219
Нетна печалба/ (загуба) на акция (лв.) преди задължителен дивидент	0,06	0,12

Дружеството е задължено да разпредели дивидент в размер на не по-малко от 90 % от преобразувания годишен финансов резултат и при спазени изискванията на чл. 247а от ТЗ.

През 2020 г. Дружеството е разпределило дивидент от печалбата за 2019 г. и печалбата за шестмесечието на 2020 г. спазвайки изискванията на чл. 247а от ТЗ.

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. Кърво, р-н Младост, гр. София, заедно с поземления имот.

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

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

	30 септември 2020	31 декември 2019
Задължения по облигационен заем	27,765	28,392
	27,765	28,392

Справедливите стойности на задълженията по облигационния заем са както следва:

	30 септември 2020	31 декември 2019
Задължения по облигационен заем	27,765	28,392
	27,765	28,392

През периода Дружеството е погасило в срок три вноски по глвница и дължимите

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ
 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
 30 СЕПТЕМВРИ 2020

лихвени плащания по получения облигационен заем.

12. Текуща част от задължения по облигационен заем

	30 септември 2020	31 декември 2019
Текущо задължение по главница	900	900
Текущо задължение за лихви	211	215
Текуща част от задълженията по облигационен заем	1,110	1,115

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

	30 септември 2020	31 декември 2019
Текущо задължение по главница	900	900
Лихва	211	215
	1,111	1,115

13. Други нетекущи пасиви

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

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

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

14. Задължения към доставчици

	30 септември 2020	31 декември 2019
Задължения към доставчици	229	40
Текущи задължения към довереника по облигационен заем	11	11
Задължения към доставчици	240	51

Справедливите стойности на задълженията към доставчици са както следва:

	30 септември 2020	31 декември 2019
Задължения към доставчици	229	40
Текущи задължения към довереника по облигационен заем	11	11
	240	51

15. Задължения по получени депозити гаранционни депозити

	30 септември 2020	31 декември 2019
Получени депозити по сключени договори за наем	1,223	1,394
	1,223	1,394

Справедливите стойности на получените депозити са както следва:

	30 септември 2020	31 декември 2019
Получени депозити по сключени договори за наем	1,223	1,394
	1,223	1,394

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

16. Други задължения

	30 септември 2020	31 декември 2019
Задължения към персонал	7	-
Задължения за социално и здравно осигуряване	1	2
Задължения за ДДС	68	66
Задължения по ЗДДФЛ	2	2
Задължения за данък върху разпределените дивиденди	36	-
Всичко други задължения	114	70

Справедливите стойности на други задълженията са както следва:

	30 септември 2020	31 декември 2019
Задължения към персонал	7	-
Задължения за социално и здравно осигуряване	1	2
Задължения за ДДС	68	66
Задължения по ЗДДФЛ	2	2
Задължения за данък върху разпределените дивиденди	36	-
Всичко други задължения	114	70

17. Приходи от продажба на услуги

	30 септември 2020	30 септември 2019
Приходи от наеми на офисни площи	3,444	1,199
Приходи от такси за адм. обслужване на имоти	348	139
	3,792	1,338

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
30 СЕПТЕМВРИ 2020

След обявяване на извънредно положение в следствие от пандемията от COVID-19 бяха договорени намаления общо за 137 хил. лева в дължимите наеми на двама от наемателите за срок от два месеца, които са преустановили дейността си. Наред с това бе прекратен един от договорите за наем, но веднага бе подписан договор с нов наемател, считано от 01.04.2020 г.

18. Разходи за външни услуги

	30 септември 2020	30 септември 2019
Поддръжка на имоти	197	79
Възнаграждение на обслужващото дружество	283	47
Консултантски и одиторски услуги	58	22
Застраховки	26	15
Държавни и регулаторни такси	10	43
Други услуги	1	15
	<u>575</u>	<u>221</u>

19. Разходи за заплати и социални осигуровки

	30 септември 2020	30 септември 2019
Заплати	73	49
Социални осигуровки	4	4
	<u>77</u>	<u>53</u>

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

20. Други разходи

	30 септември 2020	30 септември 2019
Данък недвижими имоти и такса битови отпадъци	-	245
	<u>-</u>	<u>245</u>

21. Финансови приходи и разходи
Финансови разходи:

	30 септември 2020	30 септември 2019
Лихви по банков заем	-	(27)
Лихви по облигационен заем	(710)	(490)
Признати разсрочени разходи за емитиране на облигации	(48)	-
Други финансови разходи	(3)	(59)
	<u>(761)</u>	<u>(576)</u>

22. Сделки със свързани лица

Дружеството е свързано със следните лица:

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

- ЕМ БИ ЕЛ ЕООД – обслужващо дружество (дружество по общ контрол)

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
30 СЕПТЕМВРИ 2020

За отчетния период е начислено възнаграждение на СД в размер на 71 хил. лв.

Сделки между свързани лица:

	30 септември 2020	30 септември 2019
Възнаграждения на ръководството		
Членове на СД на директорите	71	46
	71	46
Сделки с Ем Би Ел ЕООД:	30 септември 2020	30 септември 2019
Комисионно възнаграждение по придобиване на инв. имот	-	665
Такса управление	90	47
Разходи за поддръжка	117	46
Консултантски услуги	193	-
	400	758

Дружеството има задължения към ЕМ БИ ЕЛ към 30.09.2020 г. в размер на 206 хил. лева.

	30 септември 2020	30 септември 2019
Сделки с Офис А ООД:		
Покупка на инвестиционен имот	-	59,457
	-	59,457

23. Условни задължения и вземания

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

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

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

През 2019 г. Дружеството е 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 30.09.2020 г. са в размер на 3,375 хил. лв.

Към 30.09.2020 г. има вземане за възстановяване на депозит от клиент в размер на 227 хил. лв.

24. Управление на финансовия риск

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
30 СЕПТЕМВРИ 2020

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 30 септември 2020 г. по категории е посочена по-долу.

Финансови активи	30.09.2020	31.12.2019
Вземания от клиенти	1,077	1,206
Други вземания	19	-
Пари и парични еквиваленти	5,741	6,404
	6,837	7,610
Финансови пасиви		
Задължения по облигационен заем	28,876	29,507
Получени депозити	1,223	1,394
Др. нетекущи пасиви	22	33
Задължения за дивидент	436	-
Задължения към доставчици	240	51
Други задължения	114	70
	30,911	31,055

Валутен риск

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

Ценови риск

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

лизинг, по отношение на свързаност и задължняост, съдебна регистрация и регистрация по БУЛСТАТ.

Кредитен риск

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

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

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

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

Ликвиден риск

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

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

Управление на капиталовия риск

С управлението на капитала дружеството цели да създава и поддържа възможности то да продължи да функционира като действащо предприятие и да осигурява съответната възвръщаемост на инвестираните средства на акционерите, стопански ползи на другите заинтересовани лица и участници в неговия бизнес, както и да поддържа оптимална капиталова структура, за да се редуцират разходите по поддържане на капитала.

Дружеството текущо наблюдава осигуреността и структурата на капитала на база съотношението на задължняост. 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 задължняост на база структурата на капитала към края на отчетния период:

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ
 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
 30 СЕПТЕМВРИ 2020

	30.09.2020 (хил. лв.)	31.12.2019 (хил. лв.)
Общо дълг	28,876	29,507
В т.ч. заеми	28,876	29,507
Намален с пари и парични еквиваленти	(5,741)	(6,404)
Нетен дългов капитал	23,135	23,103
Общо собствен капитал	38,931	38,119
Общо капитал	62,066	61,222
Съотношение на задлъжнялост	37.27%	37.74%

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

25.1. Оповестяване във връзка с епидемията COVID-19

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

25.2. Други събития след датата на отчета

През м. Октомври 2020 г. Дружеството изплати дължимото четвърто главнично (225 хил. лева) и купонно (237 хил. лева) плащане по емитирания през 2019 г. облигационен заем.

През м. Октомври 2020 г. Дружеството изплати задължението си за дивидент в размер на 436 хил. лева във връзка с взето решение за разпределение и изплащане на шестмесечен дивидент за 2020 г.

С изключение на оповестените в настоящия отчет събития, след края на отчетния период не са настъпили други коригиращи или некоригиращи събития.