

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ
Междинен Финансов Отчет

31 Декември 2022

Съдържание на междинния финансов отчет

	Стр.
Междинен Отчет за финасовото състояние	3
Междинен Отчет за всеобхватния доход	4
Междинен Отчет за промените в собствения капитал	5
Междинен Отчет за паричните потоци	6
Приложения към междинния финансов отчет	7-33

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ
МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
31 ДЕКЕМВРИ 2022

(всички суми са в хиляди лева)

	Прил.	31 декември 2022	31 декември 2021
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	4	61,573	60,408
Нетекущи вземания от клиенти	5	485	433
Нетекущи активи общо		62,058	60,841
Текущи активи			
Вземания от клиенти и доставчици	5	550	1,281
Парични средства и еквиваленти	6	5,411	4,530
Текущи активи общо		5,961	5,811
Общо активи		68,019	66,652
КАПИТАЛ			
Капитал и резерви на собствениците			
Акционерен капитал	8	36,700	36,700
Други резерви		3	3
Резерв от емисия на акции		(99)	(99)
Неразпределена печалба/загуба	7	2,032	234
Общо капитал		38,636	36,838
ПАСИВИ			
Нетекущи пасиви			
Задължения по облигационен заем	10	25,877	26,717
Получени депозити	14	855	741
Други нетекущи пасиви	12	-	11
Нетекущи пасиви общо		26,732	27,469
Текущи пасиви			
Текуща част от задължения по облигационни заеми	11	1,096	1,103
Задължения за дивидент	7	1,448	1,100
Задължения към доставчици	13	92	120
Други задължения	15	15	22
Текущи пасиви общо		2,651	2,345
Общо пасиви		29,383	29,814
Общо собствен капитал и пасиви		68,019	66,652

Настоящият междинен финансов отчет е одобрен с решение на СД от 30.01.2023 г.

Изпълнителен директор:
Асен Лисев

Съставител: МН Прогрес
Консулт ЕООД
Мая Рикова

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ
МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
31 ДЕКЕМВРИ 2022

(всички суми са в хиляди лева)

	Прил	31 декември 2022	31 декември 2021
Приходи от продажба на услуги	16	4,132	4,349
Други приходи	17	331	474
Приходи от възстановена обезценка на вземания	5	548	-
Разходи за материали		(3)	(2)
Разходи за външни услуги	18	(1,014)	(770)
Разходи за възнаграждения	19	(99)	(98)
Други разходи	20	(95)	(80)
Разходи от обезценка на вземания	5	(336)	(122)
Разходи/приходи от преоценка на инвестиционен имот (нето)	4	891	(1,617)
Печалба/ (загуба) от дейността		4,355	2,134
Финансови разходи	21	(954)	(984)
Разход за данък		-	-
Печалба/(загуба) за периода		3,401	1,150
Друг всеобхватен доход		-	-
Общо всеобхватен доход за периода		3,401	1,150

Настоящият междинен финансов отчет е одобрен с решение на СД от 30.01.2023 г.

Изпълнителен директор:

Асен Лисев

Съставител: МН Прогрес
Консулт ЕООД
Мая Рикова

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ
МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
31 ДЕКЕМВРИ 2022

(всички суми са в хиляди лева)

	Отнасящи се до притежатели на собствен капитал				Общо капитал
	Основен капитал	Текуща и неразпределена Печалба/Загуба	Други резерви	Резерв от емисия на акции	
Салдо към 1 януари 2021	36,700	765	3	(99)	37,369
Печалба за периода	-	1,150	-	-	1,150
Задължителен дивидент за разпределение за периода	-	(854)	-	-	(854)
Допълнително разпределен дивидент за 2020 г.	-	(1)	-	-	(1)
Авансово разпределен дивидент през 2021	-	(826)	-	-	(826)
Салдо към 31 декември 2021	36,700	234	3	(99)	36,838
Салдо към 1 януари 2022	36,700	234	3	(99)	36,838
Печалба за периода	-	3,401	-	-	3,401
Задължителен дивидент за разпределение за периода	-	(1,448)	-	-	(1,448)
Допълнително разпределен дивидент за 2021 г.	-	(155)	-	-	(155)
Салдо към 31 декември 2022	36,700	2,032	3	(99)	38,636

Настоящият междинен финансов отчет е одобрен с решение на СД от 30.01.2023 г.

Изпълнителен директор:
Асен Лисев

Съставител: МН Прогрес Консулт
ЕООД
Мая Рикова

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ
МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
31 ДЕКЕМВРИ 2022

(всички суми са в хиляди лева)

	Прил.	31 декември 2022	31 декември 2021
Парични потоци от оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		6,431	5,051
Получено обезщетение		176	-
Плащания към доставчици		(1,457)	(1,233)
Плащания свързани с трудови възнаграждения		(99)	(100)
Платени/възстановени данъци		(721)	(714)
Други постъпления		-	13
Други плащания		(404)	(409)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		3,926	2,608
Паричен поток от финансова дейност			
Платена главница по облигационен заем		(900)	(900)
Платени лихви по облигационен заем		(891)	(928)
Платени лихви, такси, комисионни		(11)	(2,057)
Изплатен дивидент		(1,243)	(8)
Нетен паричен поток от финансова дейност		(3,045)	(3,893)
Нетно (намаление)/увеличение на паричните средства		881	(1,285)
Парични средства в началото на периода		4,530	5,815
Парични средства в края на периода	6	5,411	4,530

Настоящият междинен финансов отчет е одобрен с решение на СД от 30.01.2023 г.

Изпълнителен директор:

Асен Лисев

Съставител: МН Прогрес

Консулт ЕООД

Мая Рикова

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2022

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 вещи 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 инвестиране в 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. Акциите на дружеството са поименни, безналични и свободно прехвърляеми ценни книжа, които се предлагат публично.

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

Към 31.12.2022 г. разпределението на регистрирания капитал на Дружеството е, както следва:

	31.12.2022	31.12.2021
	(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 акционерния капитал:

Акционери	Към 31.12.2022	
	Брой права на глас	% от права на глас
БЛЕК СИЙ ДИВЕЛОПМЕНТ ЕООД	9 107 364	24,82%
БРАВО ХОЛД А ЕООД	12 000 000	32,70%
АСЕН СТОИМЕНОВ ЛИСЕВ*	70 672	0,19%
УПФ ДОВЕРИЕ АД	2 352 000	6,41%
УПФ "СЪГЛАСИЕ"	2 120 000	5,78%
ПАВЕЛ ТОМАШ СУДЖАРСКИ-КШОНЖЕК	2 000 000	5,45%
HORIZON PLATINUM PORTFOLIO	3 016 631	8,22%
Други юридически и физически лица	6 033 333	16,44%
ОБЩО:	36 700 000	100,00%

*Чрез „Браво Холд А“ ЕООД, притежаващо пряко 12 000 000 броя права на глас, представляващи 32.70% от капитала на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, изпълнителният директор – г-н Асен Лисев, притежава общо 12 070 672 броя права на глас, представляващи 32.89% от капитала на публичното дружество.

** Представената информация е към 31.12.2022 г.

БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ има едностепенна система на управление със Съвет на директорите, състоящ се от трима членове. Ръководството на дружеството в лицето на Съвета на директорите има следния състав към 31.12.2022 г.:

Константин Василев Проданов
Асен Стоименов Лисев
Владислав Димитров Христов

Председател и член на СД
Изпълнителен директор
Член на СД

Дружеството се представлява и управлява от изпълнителния директор Асен Лисев.

Одитният комитет подпомага работата на Съвета на директорите, има роля на лица натоварени с общото управление, които извършват мониторинг и надзор над вътрешната контролна система, управлението на риска и системата на финансовото отчитане на дружеството.

Одитният комитет има следния състав:

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

Към 31.12.2022 г. съставът на персонала в дружеството включва 1 служител на трудов договор.

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 има основателни очаквания, че Дружеството разполага с адекватни ресурси, за да продължи да оперира в обозримо бъдеще дори и в условията на продължаваща пандемия и започналите военни действия между Русия и Украйна. Към 31.12.2022 г. 66 % от притежаваната офис сграда е отдадена под наем, а дължимите вноски и лихви по облигационния заем на дружеството се погасяват в предвидения срок. През периода, както и за предходната 2021 г. се запазва тенденцията за поддържане на положителен паричен поток от оперативна дейност. По тази причина ръководството на Дружеството счита, че не са налице съществени събития, които биха възпрепятствали Дружеството да изпълни своя бизнес план и има основание да продължава да прилага принципа - предположение за действащото предприятие при изготвянето на финансовите отчети на Дружеството.

2.1.2. Счетоводната политика и оповестявания

Нови счетоводни стандарти и изменения в тях, които са приети от ЕС и са в сила за съответните отчетни периоди

- Отстъпки за наем, свързани с Ковид-19 – изменения на МСФО 16

В резултат на пандемията Ковид-19 лизингополучателите са получили отстъпки от наема. Такива отстъпки могат да бъдат под различни форми, включително отлагане на плащането и отсрочване на лизинговите плащания. През май 2020 г. СМСС направи изменение на МСФО 16 Лизинг, който предоставя на лизингополучателите възможност да третират квалифицираните отстъпки от наема по същия начин, както биха направили, ако не са модифицирани. В много случаи това ще доведе до отчитане на отстъпките като променливи лизингови плащания в периода, в който са предоставени.

Дружествата, прилагащи практическите улеснения, трябва да оповестят този факт, дали улеснението е било приложено към всички квалифицирани отстъпки за наем или, ако не, информация за естеството на договорите, към които е приложено, както и сумата, призната в печалбата или загубата произтичащи от отстъпките по наема.

Дата на влизане в сила 1 Юни 2020/1 Април 2021 *

* Първоначално облекчението беше ограничено до намаляване на лизинговите плащания, дължими на или преди 30 юни 2021 г. Впоследствие обаче СМСС удължи тази дата до 30 юни 2022 г.

Ако лизингополучателят вече е приложил първоначалното практическо средство, от него се изисква да продължи да го прилага последователно към всички договори за лизинг със сходни характеристики и при сходни обстоятелства, като се използва последващото изменение. Ако лизингополучателят не е приложил първоначалното практическо средство към приемливи лизингови отстъпки, му е забранено да прилага улеснението в изменението от 2021 г.

Въпреки това, ако лизингополучателят все още не е установил счетоводна политика за прилагане (или не) на практическото средство за приемливи лизингови отстъпки, той все още може да реши да го направи.

- Лихвен процент препоръчителна промяна – Фаза 2 - изменения на МСФО 9, МСС 39, МСФО 7, МСФО 4 и МСФО 16

През август 2020 г. СМСС направи изменения в МСФО 9, МСС 39, МСФО 7, МСФО 4 и МСФО 16, за да отговори на проблемите, които възникват по време на реформата на референтния лихвен процент, включително замяната на един бенчмарк с алтернативен.

Измененията във фаза 2 предвиждат следните облекчения:

- При промяна на базата за определяне на договорните парични потоци за финансови активи и пасиви (включително лизингови задължения), облекченията имат ефект за промените, които са необходими като пряка последица от реформата на IBOR и които се считат за икономически еквивалентни, няма да доведат до непосредствена печалба или загуба в отчета за доходите.
- Облекченията за отчитане на хеджиране ще позволят да продължат повечето взаимоотношения по хеджиране по МСС 39 или МСФО 9, които са пряко засегнати от реформата на IBOR. Въпреки това може да се наложи да се отчете допълнителна неефективност.

Засегнатите предприятия трябва да разкрият информация за естеството и степента на рисковете, произтичащи от реформата на IBOR, на която предприятието е изложено, как предприятието управлява тези рискове и напредъка на предприятието в завършването на прехода към алтернативни референтни лихвени проценти и как управлява този преход.

Предвид широко разпространения характер на договорите, базирани на IBOR, облекченията биха могли да засегнат компании от всички индустрии.

Дата на влизане в сила 1 януари 2021

а) Предстоящи изисквания

Към 31 май 2021 г. бяха издадени следните стандарти и тълкувания, но не са задължителни за годишните отчетни периоди, приключващи на 31 декември 2021 г.

- МСФО 17 Застрахователни договори

МСФО 17 е издаден през май 2017 г. като заместител на МСФО 4 Застрахователни договори. Той изисква текущ модел на измерване, при който оценките се преизмерват през всеки отчетен период. Новите правила ще засегнат финансовите отчети и ключовите показатели за изпълнение на всички предприятия, които издават застрахователни договори или инвестиционни договори с функции на дискреционно участие. Този стандарт не е приложим за дружеството.

Дата на влизане в сила 1 януари 2023 г.

- Постъпления преди предвидената употреба - Изменения на МСС 16

Изменението на МСС 16 Имоти, машини и съоръжения забранява на предприятието да приспада от себестойността на даден елемент на имоти, машини и съоръжения всички приходи, получени от продажба на произведени елементи, докато предприятието подготвя актива за предвиденото му използване. Той също така изяснява, че предприятието „тества дали активът функционира правилно“, когато оценява техническите и физическите характеристики на актива. Финансовото представяне на актива не е от значение за тази оценка.

Предприятията трябва да оповестяват отделно сумите на приходите и разходите, свързани с произведените артикули, които не са резултат от обичайните дейности на предприятието. Това изменение, както и самия счетоводен стандарт МСС 16 не е приложим за дружеството.

Дата на влизане в сила 1 януари 2022 г.

- Позоваване на Концептуалната рамка - Изменения на МСФО 3

Бяха направени незначителни изменения в МСФО 3 Бизнес комбинации, за да се актуализират препратките към Концептуалната рамка за финансово отчитане и да се добави изключение за признаване на задължения и условни задължения в обхвата на МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи и Тълкуване 21 налози. Измененията също потвърждават, че условните активи не трябва да се признават към датата на придобиване.

Дата на влизане в сила 1 януари 2022 г.

- Обременяващи договори - Разходи за изпълнение на договорни изменения на МСС 37

Изменението на МСС 37 пояснява, че преките разходи за изпълнение на договор включват както допълнителните разходи за изпълнение на договора, така и разпределение на други разходи, пряко свързани с изпълнението на договорите. Преди да признае отделна провизия за обременяващи договори, предприятието признава всяка загуба от обезценка, настъпила върху активи, използвани при изпълнение на договора.

Дата на влизане в сила 1 януари 2022 г.

- Годишни подобрения на стандартите по МСФО 2018–2020

Следните подобрения бяха финализирани през май 2020 г. .:

- МСФО 9 Финансови инструменти - изяснява кои такси трябва да бъдат включени в 10% теста за отписване на финансови пасиви.
- МСФО 16 Лизинг - изменение на илюстративен пример 13, за да се премахне илюстрацията за плащания от лизингодателя, свързани с подобрения на лизинговите имоти, за да се премахне всякакво обръкване относно третирането на стимулите за лизинг.
- МСФО 1 Прилагане за първи път на МСФО - позволява на предприятия, които са оценили своите активи и пасиви по балансови стойности, записани в счетоводните книги на предприятия майки, също да оценят всички кумулативни валутни разлики от превалутиране, като използват сумите, отчетени от предприятието майката. Това изменение ще се прилага и за асоциирани и съвместни предприятия, които са предприели същото освобождаване по МСФО 1.
- МСС 41 Земеделие - премахване на изискването за предприятия да изключват паричните потоци за данъчно облагане при измерване на справедливата стойност по МСС 41. Това изменение има за цел да се приведе в съответствие с изискването в стандарта за дисконтиране на паричните потоци на база след данъчно облагане.

Дата на влизане в сила 1 януари 2022 г.

- Класификация на пасивите като текущи или нетекущи - Изменения на МСС 1

Измененията в тесен обхват на МСС 1 Представяне на финансови отчети изясняват, че пасивите се класифицират като текущи или нетекущи в зависимост от правата, които съществуват в края на отчетния период. Класификацията не се влияе от очакванията на предприятието или събитията след датата на отчитане (напр. получаване на предупреждение или нарушение на споразумението). Измененията също така изясняват какво означава МСС 1, когато се отнася до „уреждане“ на пасив.

Измененията могат да повлияят на класификацията на пасивите, особено за дружества, които преди са обмисляли намеренията на ръководството да определи класификацията и за някои пасиви, които могат да бъдат преобразувани в собствен капитал.

Те трябва да се прилагат ретроспективно в съответствие с нормалните изисквания в МСС 8 Счетоводни политики, промени в счетоводните оценки и грешки.

Дата на влизане в сила 1 януари 2023 г.

- Оповестяване на промени в счетоводните политики на МСС и МСФО Практически Отчети 2

СМСС измени МСС 1, за да изисква от предприятия да оповестяват своите съществени, а не значителни счетоводни политики. Измененията определят какво е „съществена информация за счетоводната политика“ и обясняват как да се идентифицира кога информацията за счетоводната политика е съществена. Допълнително се изясняват, че не е необходимо да се представя несъществена информация за счетоводната политика. Ако е представена, съществена счетоводна информация не трябва да е неясна.

За да подкрепи това изменение, СМСС също така измени МСФО Практически Отчети 2 Значителни Материални Преценки, за да предостави насоки как да се прилага концепцията за същественост към оповестяванията на счетоводната политика.

Дата на влизане в сила 1 януари 2023 г.

- **Определение на промените в счетоводните приблизителни оценки на МСС 8**

Изменението на МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки пояснява как компаниите трябва да различават промените в счетоводната политика от промените в счетоводните приблизителни оценки. Разграничението е важно, тъй като промените в счетоводните оценки се прилагат проспективно към бъдещи трансакции и други бъдещи събития, но промените в счетоводните политики обикновено се прилагат ретроспективно към минали трансакции и други минали събития, както и към текущия период.

Дата на влизане в сила 1 януари 2023 г.

- **Отсрочен данък, свързан с активи и пасиви, произтичащи от една трансакция - изменения на МСС 12**

Измененията на МСС 12 Данъци върху дохода изискват компаниите да признават отсрочен данък върху сделки, които при първоначално признаване водят до равни суми на облагаеми и приспадащи временни разлики. Те обикновено се прилагат за сделки като лизинг на лизингополучатели и задължения за извеждане от експлоатация и ще изискват признаване на допълнителни отсрочени данъчни активи и пасиви.

Изменението трябва да се прилага за сделки, които се извършват на или след началото на най-ранния представен сравнителен период. В допълнение, предприятията трябва да признават отсрочени данъчни активи (доколкото е вероятно те да бъдат използвани) и отсрочени данъчни задължения в началото на най-ранния сравнителен период за всички приспадаеми и облагаеми временни разлики, свързани с:

- активи с право на ползване и задължения по лизинг, и
- извеждане от експлоатация, възстановяване и подобни задължения и съответните суми, признати като част от себестойността на свързаните активи.

Кумулативният ефект от признаването на тези корекции се признава в неразпределената печалба или друг компонент на собствения капитал, според случая.

МСС 12 по-рано не разглеждаше как да се отчитат данъчните ефекти от балансовите лизингови договори и подобни сделки и различните подходи бяха счетени за приемливи. Някои предприятия може вече да са отчитали такива трансакции в съответствие с новите изисквания. Тези дружества няма да бъдат засегнати от измененията. Това изменение, както и самия стандарт МСС 12 не са приложими за дружеството, тъй като то е освободено от облагане с корпоративен данък по ЗКПО.

Дата на влизане в сила 1 януари 2023 г.

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

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

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

Когато непаричните активи представляват бизнес, инвеститорът ще признае пълната печалба или загуба от продажбата или приноса на активи. Ако активите не отговарят на дефиницията на бизнес, печалбата или загубата се признава от инвеститора само до степента на интересите на другия инвеститор в

асоциираното или съвместното предприятие. Измененията се прилагат перспективно.

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

2.2 Сделки в чуждестранна валута

(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 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/разходи 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.

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 и за дружествата за секюратизация (ЗДСИЦДС). Предметът му на дейност е ограничен само до инвестиране в недвижими имоти.

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, съгласно разпоредбите на Търговския закон.

2.7. Разпределение на дивиденди

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация, 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. 29 от ЗДСИЦДС.

Задължителният по закон дивидент в размер на не по-малко от 90% от реализираната печалба, преизчислена по чл. 29 от ЗДСИЦДС, се признава като задължение в текущата година и намаление на неразпределената печалба в отчета за финансовото състояние. Съгласно чл. 115в от ЗППЦК публичните дружества могат да изплащат междинен (авансов) дивидент на базата на 6-месечен финансов отчет.

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 чл. 29 от ЗДСИЦДС, 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 приложило 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 (ОКЗ) 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.

Загуба от обезценка на търговските вземания, активите по договор и лизинговите вземания винаги се оценяват в размер равен на ОКЗ за целия живот на финансовия инструмент.

При определяне дали кредитният риск на даден финансов актив е нараснал значително след първоначалното признаване и при оценяването на ОКЗ, Дружеството взема предвид разумната и обоснована информация, която е подходяща и достъпна без излишни разходи или усилия. Това включва както количествена, така и качествена информация и анализ, основани на историческия опит на Дружеството и обоснована кредитна оценка и включваща прогнозна информация.

Дружеството приема, че кредитният риск по даден финансов актив е нараснал значително, когато:

- просрочието е по-голямо от 90 дни;
- при значителни финансови затруднения на кредитополучателя;
- при прихващане на вземане за сметка на предоставен депозит, вследствие на просрочие;

Дружеството счита, че финансовия актив е в неизпълнение, когато:

- е малко вероятно кредитополучателят да изплати кредитните си задължения към Дружеството в пълен размер без да изисква от Дружеството действия като реализиране на гаранция, ако има такава;
- вероятно е кредитополучателят да влезе в несъстоятелност или друга финансова реорганизация.

или

- финансовите активи, за които просрочието е по-голямо от 120 дни.

ОКЗ за целия живот са тези ОКЗ, които са резултат от всички възможни събития на неизпълнение през очаквания живот на финансовия инструмент.

Максималният период, който се взема предвид при определяне на ОКЗ е максималния договорен период, през който Дружеството е изложено на кредитен риск.

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

Финансови пасиви

Първоначално признаване, класификация и оценяване

При първоначално им признаване финансовите пасиви се класифицират като:

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

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

Последващо оценяване

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

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

Отписване

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

2.14. Пенсионни и други задължения

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

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

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

2.15. Признаване на приходите от оперативен лизинг (наем)

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

балансовата стойност на отдадените активи и се признават на базата на линейния метод в продължение на срока на лизинга.

2.16. Признаване на разходи

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

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

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

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

2.17. Свързани лица

За целите на настоящия финансов отчет Дружеството представя като свързани лица акционерите, включително и дружествата, контролирани от тях, както и членовете на съвета на директорите.

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;

- 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 опита 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

Загуба от обезценка на търговските вземания, активите по договор и лизинговите вземания винаги се оценяват в размер равен на ОКЗ за целия живот на финансовия инструмент.

По отношение на вземанията, Дружеството наблюдава както на индивидуална основа характеристиките на отделните клиенти, така и рискът от неизпълнение на индустрията, в която клиентите оперират. Дружеството начислява загуба от обезценка, която представлява приблизителна оценка за възникнали загуби по отношение на търговските вземания, активите по договор и лизинговите вземания по рискови категории. Основни критерии за категоризиране на клиентите в съответната рискова категория са кредитоспособност, схема и срок на погасяване, индустрия и оборот. Рисковите категории и приложимите коефициенти за обезценка са както следва:

	фактурирани	Нефактурирани
Обезценка на активи служещи за обезпечение на изискуеми вземания	по метода на амортизацията	
Обезценка на вземания необезпечени с материални активи:	не се обезценяват	не се обезценяват
непросрочени		
от 1 до 60 дни проср.	0,05	0,05
от 61 до 120 дни проср.	0,13	0,13
от 121 до 180 дни проср.	0,23	0,23
от 181 до 240 дни проср.	0,38	0,38
от 241 до 300 дни проср.	0,56	0,56
от 301 до 360 дни проср.	0,76	0,76
повече от 360 дни проср.	1	1

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2022

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 „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.

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

4. Инвестиционни имоти

	сграда	земя	общо
Справедлива стойност към 01.01.2021 г.	56,088	5,937	62,025
Разходи за обезценка (нето)	(1,370)	(247)	(1,617)
Справедлива стойност към 31.12.2021 г.	54,718	5,690	60,408
Справедлива стойност към 01.01.2022 г.	54,718	5,690	60,408
Приходи/ разходи за обезценка (нето)	777	115	892
Подобрения	273	-	273
Справедлива стойност към 31.12.2022 г.	55,768	5,805	61,573

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.

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2022

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

Дружеството е възложило на независим лицензиран оценител да извърши оценка на справедливата стойност на инвестиционния имот. Ефективната дата на оценката е 31 декември 2022 г. Използваните подходи и методи на оценка са метод на дисконтираните чисти парични потоци (ДЧПП) и метод на възстановителната стойност. Оценителят е определил със 100 % тежест получената оценка по метода на ДЧПП.

Оценката по справедлива стойност на инвестиционния имот към 31.12.2022 г. по смисъла на МСФО 13 е на базата на входящите данни, използвани при техниката за оценяване, категоризирани йерархично като справедливи стойности на ниво 3.

Изготвената оценка на инвестиционния имот към 31.12.2022 г. по справедлива стойност е повторяема поради прилагането на модела на справедливата стойност по МСС 40.

5. Вземания от клиенти и доставчици

	31 декември 2022	31 декември 2021
<u>Текущи вземания от клиенти</u>		
Фактурирани вземания от клиенти (отчетна стойност)	237	925
Обезценка, нетно	109	(109)
Фактурирани вземания от клиенти (балансова стойност)	346	816
Нефактурирани (неизискуеми) вземания от клиенти (отчетна стойност)	201	417
Нефактурирани (неизискуеми) вземания от клиенти (балансова стойност)	201	417
Платени аванси	3	48
Общо балансова стойност на текущите вземания от клиенти	550	1,281
<u>Нетекущи вземания от клиенти</u>		
Нефактурирани (неизискуеми) вземания от клиенти (отчетна стойност)	382	536
Обезценка, нетно	103	(103)
Нефактурирани (неизискуеми) вземания от клиенти (балансова стойност)	485	433
Общо балансова стойност на нетекущите (неизискуеми) вземания от клиенти	485	433

Към 31.12.2022 г. Дружеството е направило тест за обезценка на текущите и нетекущи вземания от клиенти, в резултат на което е признало приходи от обезценка в размер на 109 хил. лева по текущи вземания от клиенти и 103 хил. лева по нетекущи вземания от клиенти.

Като обезпечение на свое вземане от клиент, Дружеството сключи през 2020 г. договор с един от клиентите си за залог на движими вещи.

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2022

Коефициентите за обезценка на вземанията са както следва:

	фактурирани	нефактурирани
Обезценка на активи служещи за обезпечение на изискуеми вземания	по метода на амортизацията	
Обезценка на вземания необезпечени с материални активи:		
непросрочени	не се обезценяват	не се обезценяват
от 1 до 60 дни проср.	0,05	0,05
от 61 до 120 дни проср.	0,13	0,13
от 121 до 180 дни проср.	0,23	0,23
от 181 до 240 дни проср.	0,38	0,38
от 241 до 300 дни проср.	0,56	0,56
от 301 до 360 дни проср.	0,76	0,76
повече от 360 дни проср.	1	1

Структурата на вземанията по рискови категории, както и размерът на загубата от обезценка, към 31.12.2022 г. са както следва:

	Отчетна стойност на вземания		Начислена/възстановена обезценка, нетно	
	фактурирани	нефактурирани	фактурирани	нефактурирани
Обезценка на вземания необезпечени с материални активи:				
Непросрочени	237	583	109	103
от 1 до 60 дни проср.	-	-	-	-
от 61 до 120 дни проср.	-	-	-	-
от 121 до 180 дни проср.	-	-	-	-
от 181 до 240 дни проср.	-	-	-	-
от 241 до 300 дни проср.	-	-	-	-
от 301 до 360 дни проср.	-	-	-	-
повече от 360 дни проср.	-	-	-	-
	237	583	109	103

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.

Изменението на начислена/ възстановена обезценка на вземанията от клиенти е както следва:

	31 декември 2022	31 декември 2021
В началото на периода	(212)	(90)
Начислени през периода	(336)	(122)
Възстановени през периода	548	-
В края на периода	-	(212)

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2022

Справедливите стойности на текущите търговски и други вземания от клиенти и доставчици, са както следва:

	31 декември 2022	31 декември 2021
Фактурирани вземания от клиенти	346	816
Нефактурирани (неизискуеми) вземания от клиенти	201	417
Платени аванси	3	48
Общо текущи вземания от клиенти и доставчици	550	1,281

Справедливите стойности на нетекущите вземания от клиенти, са както следва:

	31 декември 2022	31 декември 2021
Нефактурирани (неизискуеми) вземания от клиенти	485	433

6. Пари и парични еквиваленти

	31 декември 2022	31 декември 2021
Парични средства в банки и налични пари	4,061	2,035
Парични средства в специална банкова сметка за плащане на дивиденди	-	245
Блокирани парични средства	1,350	2,250
	5,411	4,530

За целите на отчета за паричните потоци парите включват следното:

	31 декември 2022	31 декември 2021
Парични средства в брой	1	1
Парични средства в банкови сметки	4,060	2,033
Парични средства в специална банкова сметка	-	246
Блокирани парични средства	1,350	2,250
	5,411	4,530

Относно блокираните парични средства виж Приложение 23.

7. Неразпределена печалба/загуба

	31 декември 2022	31 декември 2021
Баланс в началото на периода	234	765
Печалба за текущия период	3,401	1,150
Задължение за разпределяне на дивидент за 2022 г.	(1,448)	-
Разпределен авансов дивидент за 2021 г.	-	(826)
Задължение за разпределяне на дивидент за 2021 г.	-	(854)
Доначислен разпределен дивидент за 2020 г.	-	(1)
Доначислен разпределен дивидент за 2021 г.	(155)	-
Баланс в края на периода	2,032	234

Съгласно разпоредбите на ЗДСИЦДС, дружеството е задължено да разпределя дивидент не по-

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2022

малко от 90% от финансовия резултат, преобразуван по реда на чл. 29 ЗДСИЦДС.

Сумата на задължителния дивидент за разпределяне за 2022 г., изчислен съгласно чл. 29 от ЗДСИЦДС е в размер на 1,448 хил. лв.

Към 31.12.2022 г. дружеството отчита задължение за начислен задължителен минимален дивидент в размер на 1,448 хил. лева в Отчета за финансовото състояние за 2022 г.

Задължението за изплащане на дивидент за 2022 г. е посочен в намаление в печалбата в Отчета за промените в собствения капитал за 2022 г.

Към края на 2022 г. дружеството е изплатило всички гласувани дивиденти за 2021 г.

Съгласно разпоредбите на ЗДСИЦДС, преобразуването на финансовия резултат по реда на чл.29, ал.3 от същия закон, е следното:

	31 декември 2022 (хил. лева)	31 декември 2022 (хил. лева)
Счетоводна печалба за периода от Отчета за всеобхватния доход (1)	3,401	1,150
Приходи и разходи от последващи оценки на инвестиционни имоти по справ. стойност (нето) (2)	892	1,617
Печалби от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти (3)	-	-
Разлика между продажната и историческата цена на недвижимия имот (4)	-	-
Платени лихви по дългови ценни книжа по чл. 26, ал. 2, т. 1 и по банкови кредити по чл. 26, ал. 2, т. 2, невключени в отчета за всеобхватния доход (5)	-	-
Плащания за погасяване на главници по дългови ценни книжа по чл. 26, ал. 2, т. 1 и по банкови кредити по чл. 26, ал. 2, т. 2 (6)	900	900
Коригиран финансов резултат, съгл. чл. 29 от ЗДСИЦДС (1 - 2 - 3 + 4 - 5 - 6)	1,609	1,867

Съответно задължението за дивидент за 2022 г. е 90 % от коригирания финансов резултат, съгласно чл. 29 от ЗДСИЦДС – 1,448 хил. лева.

8. Акционерен капитал

	Обикновени акции (хил. бр.)	Номинална стойност на една акция 1 лв.	Общо (хил. лв.)
Към 31 декември 2021	36,700	1 лв.	36,700
Към 30 септември 2022	36,700	1 лв.	36,700

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2022

Към 31.12.2022 г. акционерният капитал е разпределен както следва:

Акционери	Към 31.12.2022	
	Брой права на глас	% от права на глас
БЛЕК СИЙ ДИВЕЛОПМЕНТ ЕООД	9 107 364	24,82%
БРАВО ХОЛД А ЕООД	12 000 000	32,70%
АСЕН СТОИМЕНОВ ЛИСЕВ*	70 672	0,19%
УПФ ДОВЕРИЕ АД	2 352 000	6,41%
УПФ "СЪГЛАСИЕ"	2 120 000	5,78%
ПАВЕЛ ТОМАШ СУДЖАРСКИ-КШОНЖЕК	2 000 000	5,45%
HORIZON PLATINUM PORTFOLIO	3 016 631	8,22%
Други юридически и физически лица	6 033 333	16,44%
ОБЩО:	36 700 000	100,00%

*Чрез „Браво Холд А“ ЕООД, притежаващо пряко 12 000 000 броя права на глас, представляващи 32.70% от капитала на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, изпълнителният директор – г-н Асен Лисев, притежава общо 12 070 672 броя права на глас, представляващи 32.89% от капитала на публичното дружество.

9. Печалба на акция

9.1. Печалба на акция преди задължителен дивидент

	31.12.2022 (хил. лв.)	31.12.2021 (хил. лв.)
Нетна печалба/(загуба) за периода преди разпределяне на дивидент	3,401	1,150
Средно претеглен брой акции	36,700,000	36,700,000
Нетна печалба/(загуба) на акция (лв.) преди задължителен дивидент	0,093	0,0313

9.1. Печалба на акция след задължителен дивидент

	31.12.2022 (хил. лв.)	31.12.2021 (хил. лв.)
Нетна печалба/(загуба) за периода след разпределяне на дивидент	1,953	0
Средно претеглен брой акции	36,700,000	36,700,000
Нетна печалба/(загуба) на акция (лв.) след задължителен дивидент	0,053	0

Сумата на задължителния дивидент за разпределяне към 31.12.2022 г. изчислен съгласно чл. 29 от ЗДСИЦДС в размер на 1,448 хил. лв. е отразен като намаление на печалбата в Отчета за промените в собствения капитал и задължение в Отчета за финансовото състояние за 2022 г.

10. Нетекущи задължения по облигационен заем

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

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

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2022

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

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

	31 декември 2022	31 декември 2021
Нетекущи задължения по облигационен заем	25,877	26,717
	25,877	26,717

Справедливите стойности на нетекущите задължения по облигационния заем са както следва:

	31 декември 2022	31 декември 2021
Задължения по облигационен заем	25,877	26,717
	25,877	26,717

През периода Дружеството е погасило в срок четири вноски по главница в размер на 900 хил. лв. и дължими лихви в размер на 891 хил. лв. във връзка с емитирания облигационен заем.

11. Текущи задължения по облигационен заем

	31 декември 2022	31 декември 2021
Текущо задължение по главници	900	900
Текущо задължение за лихви	196	203
Текущи задължения по облигационен заем	1,096	1,103

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

	31 декември 2022	31 декември 2021
Текущо задължение по главница	900	900
Лихва	196	203
	1,096	1,103

12. Други нетекущи пасиви

	31 декември 2022	31 декември 2021
Нетекущи задължения към довереника на облигационен заем	-	11
	-	11

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

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2022

	31 декември 2022	31 декември 2021
Нетекущи задължения към довереника на облигационен заем	-	11
	-	11

13. Задължения към доставчици

	31 декември 2022	31 декември 2021
Задължения към доставчици и клиенти	81	109
Текущи задължения към довереника по облигационен заем	11	11
Задължения към доставчици	92	120

Справедливите стойности на задълженията към доставчици са както следва:

	31 декември 2022	31 декември 2021
Задължения към доставчици и клиенти	81	109
Текущи задължения към довереника по облигационен заем	11	11
	92	120

14. Задължения по получени депозит и гаранционни депозити

	31 декември 2022	31 декември 2021
Получени депозити по сключени договори за наем	855	741
	855	741

Справедливите стойности на получените депозити са както следва:

	31 декември 2022	31 декември 2021
Получени депозити по сключени договори за наем	855	741
	855	741

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

През отчетния период е получен депозит в размер на 114 хил. лева от 1 нов наемател във връзка със сключен договора за наем.

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2022

15. Други задължения

	31 декември 2022	31 декември 2021
Задължения за ДДС	14	15
Задължения по ЗДДФЛ и ЗКПО	1	7
Всичко други задължения	15	22

Справедливите стойности на други задълженията са както следва:

	31 декември 2022	31 декември 2021
Задължения за ДДС	14	15
Задължения по ЗДДФЛ и ЗКПО	1	7
Всичко други задължения	15	22

16. Приходи от продажба на услуги

	31 декември 2022	31 декември 2021
Приходи от наеми на офисни площи	3,747	3,975
Приходи от такси за адм. обслужване на имоти	385	374
	4,132	4,349

Към 31.12.2022 г. дружеството отчита заетост на своя инвестиционен имот от 66 %. Намалението в заетостта се дължи на предсрочно прекратяване на един от наемните договори за офис площи. В тази връзка дружеството е получило обезщетение по този наемнен договор в размер на 176 хил. лв. Към 31.12.2022 г. дружеството има сключени дългосрочни договори с 5 наемателя и предварителен договор с потенциален наемател за цял етаж.

17. Други приходи

	31 декември 2022	31 декември 2021
Компенсация за електроенергия (правителст. финансираня)	80	5
Ремонтни дейности	74	-
Застрахователно обезщетение	-	4
Усвоен депозит/ получено обезщетение	176	465
Други услуги	1	-
	331	474

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2022

18. Разходи за външни услуги

	31 декември 2022	31 декември 2021
Поддръжка на имоти	(390)	(280)
Възнаграждение на обслужващото дружество	(398)	(357)
Консултантски и одиторски услуги	(81)	(81)
Застраховки	(28)	(30)
Държавни и регулаторни такси	(17)	(18)
Ремонт	(100)	(4)
	(1,014)	(770)

19. Разходи за заплати и социални осигуровки

	31 декември 2022	31 декември 2021
Заплати	(97)	(97)
Социални осигуровки	(2)	(1)
	(99)	(98)

В разходите за заплати и осигуровки и за двата съпоставими периода са включени начислените възнаграждения на членовете на съвета на директорите в общ размер на 94 хил. лева за всеки период.

20. Други разходи

	31 декември 2022	31 декември 2021
Данъци по ЗМДТ	(93)	(80)
Други разходи	(2)	-
	(95)	(80)

21. Финансови разходи

	31 декември 2022	31 декември 2021
Лихви по облигационен заем	(884)	(914)
Признати разсрочени разходи за емитиране на облигации	(59)	(61)
Други финансови разходи	(11)	(9)
	(954)	(984)

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
31 ДЕКЕМВРИ 2022

За отчетния период е начислено възнаграждение на СД общо в размер на 94 хил. лв.

Сделки между свързани лица:

	31 декември 2022	31 декември 2021
Възнаграждения на ръководството		
Възнаграждение на членовете на СД	94	94
	94	94

Дружеството няма задължения към СД към 31.12.2022 г.

Сделки с Ем Би Ел ЕООД:	31 декември 2022	31 декември 2021
Такса управление	125	121
Префактурирана поддръжка на имот	166	157
Консултантски услуги	234	236
Ремонт	100	-
	635	553

Възнаграждението на ЕМ БИ ЕЛ ЕООД е формирано от такса управление и консултантски услуги, съгласно договора с третото лице. През отчетния период са признати предплатени разходи за комисионно възнаграждение на обслужващото дружество в размер на 39 хил. лева. Разходите за поддръжка и ремонт за сметка на Браво Пропърти Фонд АДСИЦ са префактурирани от обслужващото дружество.

Дружеството има задължения към ЕМ БИ ЕЛ към 31.12.2022 г. в размер на 28 хил. лева.

23. Условни задължения и вземания

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

През 2019 г. Дружеството е издало 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 сградата;
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 хил. лева, изчислени като 15% от размера на емисията (3% годишно за всяка година до падежа), представляващи гаранционен депозит. Гаранционният депозит ще служи за погасяване на главничните плащания по емисията до 3% годишно, с изключение на последната погасителна вноска, с която следва да се погаси целия остатъчен размер на облигацията. Блокираните собствени парични средства към 31.12.2022 г. са в размер на 1,350 хил. лв.
5. Към 31.12.2022 г. дружеството има вземане за възстановяване на депозит от клиент по сключен договор за наем в размер на 239 хил. лева.

24. Влияние на продължаващата пандемия от COVID-19 и на военните действия между Русия и Украйна върху дейността на дружеството

Във връзка с продължаващата пандемия от страна на дружеството са предприети и запазени и към настоящия момент минималните необходими противоепидемични мерки - задължителен график за дезинфекция на общите части и инсталирани диспенсъри за дезинфектанти. Ръководството на дружеството 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. Към датата на одобрение на настоящия финансов отчет ръководството на дружеството не очаква продължаващата пандемия да доведе до значителни промени върху дейността на дружеството.

Започналият военен конфликт между Русия и Украйна през м. 02.2022 г. доведе до значително повишаване на цените на енергийните ресурси, както и до увеличение на енергийната несигурност в страната. Всичко това има отношение и към нарастващата инфлация в страната и останалите страни от ЕС. Доколкото дружеството няма взаимоотношения и разчети с контрагенти от Русия и Украйна, и доколкото е страна по дългосрочни наемни отношения, то очакванията на неговото ръководство на този етап са, че оповестените по-горе факти и обстоятелства няма да повлияят в значителна степен върху неговото финансово състояние и резултати и занапред.

25. Събития, настъпили в периода от датата на съставяне на отчета и датата на неговото одобрение

След края на отчетния период до датата на одобрение на междинния финансов отчет Дружеството не е установило значими коригиращи или некоригиращи събития, които са свързани с дейността му през 2022 г. и които следва да бъдат отделно оповестени или да налагат промени в междинния финансов отчет към 31 декември 2022 г.