

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ
Междинен Финансов Отчет

31 Декември 2024

СЪДЪРЖАНИЕ:

МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	3
МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД	4
МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНЕТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	5
МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	6
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ	7

МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

(всички суми са в хиляди лева)

	Прил.	31 декември 2024	31 декември 2023
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	4	66,371	65,829
Нетекущи вземания от клиенти	5	290	547
Нетекущи активи общо		66,661	66,376
Текущи активи			
Вземания от клиенти и доставчици	5	797	659
Парични средства и еквиваленти	6	3,489	3,042
Текущи активи общо		4,286	3,701
Общо активи		70,947	70,077
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	7,230	5,092
Общо капитал		43,834	41,696
ПАСИВИ			
Нетекущи пасиви			
Получени депозити	13	855	855
Задължения по получени банкови заеми	10	25,291	-
Нетекущи пасиви общо		26,146	855
Текущи пасиви			
Текуща част от задължения по облигационни заеми	9	-	26,123
Текуща част от задължения по получени банкови заеми	11	753	-
Задължения за дивидент	7	-	1,172
Задължения към доставчици	12	127	149
Други задължения	14	87	82
Текущи пасиви общо		967	27,526
Общо пасиви		27,113	28,380
Общо собствен капитал и пасиви		70,947	70,077

Настоящият междинен финансов отчет е одобрен с решение на СД на 30.01.2025 г.

Изпълнителен директор:
Асен Лисев

ASEN
STOIMENOV
LISEV

Digitally signed by
ASEN STOIMENOV
LISEV
Date: 2025.01.30
10:44:11 +02'00'

Съставител: МН Прогрес
Консулт ЕООД
Мая Рикова

MAYA
NIKOLAEVA
RIKOVA

Digitally signed by
MAYA NIKOLAEVA
RIKOVA
Date: 2025.01.30
08:03:01 +02'00'

МЕЖДИШЕН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

(всички суми са в хиляди лева)

	Прил	31 декември 2024	31 декември 2023
Приходи от продажба на услуги	15	6,097	4,728
Други приходи	16	285	137
Разходи за материали		(6)	(10)
Разходи за външни услуги	17	(1,669)	(1,076)
Разходи за възнаграждения	18	(97)	(98)
Други разходи	19	(156)	(143)
Разходи от обезценка на вземания	5	(546)	-
Разходи/приходи от преоценка на инвестиционен имот (нето)	4	(236)	3,602
Печалба/ (загуба) от дейността		3,672	7,140
Финансови разходи	20	(1,384)	(913)
Разход за данък		-	-
Печалба/(загуба) за периода		2,288	6,227
Друг всеобхватен доход		-	-
Общо всеобхватен доход за периода		2,288	6,227

Настоящият междинен финансов отчет е одобрен с решение на СД на 30.01.2025 г.

ASEN
STOIMENOV
LISEV

Digitally signed by ASEN
STOIMENOV LISEV
Date: 2025.01.30
10:44:38 +02'00'

Изпълнителен директор:

Асен Лисев

MAYA
NIKOLAEVA
RIKOVA

Digitally signed by
MAYA NIKOLAEVA
RIKOVA
Date: 2025.01.30
08:03:30 +02'00'

Съставител: МН Прогрес
Консулт ЕООД
Мая Рикова

МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНите В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

(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 2023	36,700	2,032	3	(99)	38,636
Печалба за периода	-	6,227	-	-	6,227
Задължителен дивидент за разпределение за периода		(1,553)			(1,553)
Допълнително разпределен дивидент за предходни години	-	(1,614)	-	-	(1,614)
Салдо към 31 декември 2023	36,700	5,092	3	(99)	41,696
Салдо към 1 януари 2024	36,700	5,092	3	(99)	41,696
Печалба за периода	-	2,288	-	-	2,288
Допълнително разпределен дивидент за предходни години	-	(150)	-	-	(150)
Салдо към 31 декември 2024	36,700	7,230	3	(99)	43,834

Настоящият междинен финансов отчет е одобрен с решение на СД на 30.01.2025 г.

ASEN
STOIMENOV
LISEV

Digitally signed by
ASEN STOIMENOV LISEV
Date: 2025.01.30
10:44:59 +02'00'

Изпълнителен директор:

Асен Лисев

MAYA NIKOLAEVA
RIKOVA

Digitally signed by MAYA
NIKOLAEVA RIKOVA
Date: 2025.01.30 08:03:51
+02'00'

Съставител: МН Прогрес Консулт
ЕООД
Мая Рикова

МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

(всички суми са в хиляди лева)

	Прил.	31 декември 2024	31 декември 2023
Парични потоци от оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		7,659	6,616
Плащания към доставчици		(2,033)	(2,714)
Плащания свързани с трудови възнаграждения		(97)	(97)
Платени/възстановени данъци		(1,366)	(968)
Други постъпления/плащания, нетно		3	(3)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		4,166	2,834
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Плащания за подобрения на имоти		(933)	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		(933)	-
Паричен поток от финансова дейност			
Постъпления от банков заем		26,208	-
Платена главница по банков заем		(393)	-
Платена лихва по банков заем		(794)	-
Платена главница по облигационен заем		(25,950)	(900)
Платени лихви по облигационен заем		(420)	(860)
Платени лихви, такси, комисионни		(115)	(1)
Изплатен дивидент		(1,322)	(3,442)
Нетен паричен поток от финансова дейност		(2,786)	(5,203)
Нетно (намаление)/увеличение на паричните средства		447	(2,369)
Парични средства в началото на периода		3,042	5,411
Парични средства в края на периода	6	3,489	3,042

Настоящият междинен финансов отчет е одобрен с решение на СД на 30.01.2025 г.

ASEN
STOIMENOV
V LISEV
Digitally signed by
ASEN STOIMENOV
LISEV
Date: 2025.01.30
10:45:19 +02'00'

Изпълнителен директор:

Асен Лисев

MAYA
NIKOLAEVA
RIKOVA
Digitally signed by
MAYA NIKOLAEVA
RIKOVA
Date: 2025.01.30
08:04:12 +02'00'

Съставител: МН Прогрес
Консулт ЕООД
Мая Рикова

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ 31 ДЕКЕМВРИ 2024

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ 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 Лозенец, бул. „Черни връх“ № 51, Офис X, сграда 2, ет. 5. 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 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. Акции на дружеството са поименни, безналични и свободно прехвърляеми ценни книжа, които се предлагат публично.

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

Към 31.12.2024 г. разпределението на регистрирания капитал на Дружеството е, както следва:

	31.12.2024	31.12.2023
	(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 31.12.2024г.	
	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	2 988 631	8,14%
Други юридически и физически лица	6 061 333	16,52%
ОБЩО:	36 700 000	100,00%

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ 31 ДЕКЕМВРИ 2024

*Чрез „Браво Холд А“ ЕООД, притежавашо 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

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 31.12.2024 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 31.12.2024 г. съставът на персонала в дружеството включва 1 служител на трудов договор.

2. Информация за съществената счетоводна политика

По-долу е описана счетоводната политика на дружеството, приложена при изготвянето на неговия финансов отчет.

Този политиката е последователно прилагана през всички представени отчетни периоди, 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 отчитане на инвестиционните имоти по справедлива стойност през 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 продължаващи военни действия

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ 31 ДЕКЕМВРИ 2024

между Русия и Украйна, както и в Близкия Изток. През м.04.2024 г. дружеството погаси в срок емитирания 5-годишен облигационен заем, като освен това през отчетния период редовно обслужва лихвените плащания по ползан дългосрочен банков заем.

Към 31.12.2024 г., 100 % от притежаваната офис сграда е отдадена под наем.

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 действащо предприятие при изготвянето на финансовите отчети на Дружеството.

2.1.2. Счетоводната политика и оповестявания

а) Нови стандарти и изменения, приложими от 1 януари 2024 г.

Следните стандарти и тълкувания се прилагат за първи път за периодите на финансово отчитане започващ на или след 1 януари 2024 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.

- Представяне на финансови отчети: Нетекущи задължения по ковенанти - Изменение на МСС 1, което също е в сила от началото на 2024 г.

- Задължение по лизинг при продажба и обратен лизинг – Изменения на МСФО 16

През септември 2022 г. СМСС финализира изменения с тесен обхват на изискванията при продажба и обратен лизинг в МСФО 16 Лизинг, които обясняват как предприятието отчита продажба и обратен лизинг след датата на сделката.

Измененията уточняват, че при определяне на лизинговия пасив след продажбата и обратния лизинг, продавачът-лизингополучател определя „лизинговите плащания“ и „преразгледаните лизингови плащания“ по начин, който не води до признаване от страна на продавача-лизингополучателя на каквато и да е сума в печалбата или загуба, която е свързана с правото на използване, което запазва. Това може особено да повлияе на транзакциите за продажба и обратен лизинг, когато лизинговите плащания включват променливи плащания, които не зависят от индекс или процент.

- Споразумения за финансиране на доставчици – Изменения на МСС 7 и МСФО 7

СМСС издаде нови изисквания за оповестяване относно договореностите за финансиране на доставчици („SFAs“), след като обратната връзка към решението на дневния ред на Комитета за тълкувания на МСФО подчерта, че информацията, изисквана от МСС 7 Отчет за паричните потоци и МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестяванията не отговаря на изискванията на нуждите от информация на потребителите.

Целта на новите оповестявания е да се предостави информация за SFAs, която позволява на

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ 31 ДЕКЕМВРИ 2024

инвеститорите да оценят ефектите върху задълженията, паричните потоци и излагането на ликвиден риск на предприятието.

СМСС предостави преходно облекчение, като не изисква сравнителна информация през първата година и също така не изисква оповестяване на определени начални салда. Освен това изискваните оповестявания са приложими само за годишни периоди през първата година на прилагане.

б) предстоящи изменения на съществуващи стандарти и нови стандарти, които влизат в сила или се очаква да бъдат приети през следващи отчетни периоди

Към датата на одобрение на този финансов отчет са издадени някои нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващите стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2024 г., и не са били приложени по-рано от Дружеството. Не се очаква те да имат съществено влияние върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила. По-долу е даден списък с промените в стандартите:

- Изменения в МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове: Липса на конвертируемост, в сила от 1 януари 2025 г., приети от ЕС;
- Годишни подобрения, в сила от 1 януари 2026 г., все още неприети от ЕС;
- Изменения на класификацията и оценката на финансовите инструменти (изменения на МСФО 9 и МСФО 7), в сила от 1 януари 2026 г., все още неприети от ЕС;
- МСФО 18 Представяне и оповестяване във финансовите отчети, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприет от ЕС;
- МСФО 19 Дъщерни предприятия без публична отчетност: Оповестявания, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприет от ЕС.

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 съставяне на финансовия отчет.

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 като “Нетна печалба/загуба от продажба на нетекущи активи” 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.

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ 31 ДЕКЕМВРИ 2024

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 секюритизация (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

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ 31 ДЕКЕМВРИ 2024

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 съществуващи права в края на отчетния период, на отсрочване на уреждането на пасива с поне дванадесет месеца.

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

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ 31 ДЕКЕМВРИ 2024

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,

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ 31 ДЕКЕМВРИ 2024

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 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.

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

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ 31 ДЕКЕМВРИ 2024

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“. За отчетния период на 2024 г., както и за 2023 г. дружеството не е признавало разходи за дългосрочни доходи на персонала поради факта, че има само 1 сужител на трудов договор.

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

Дружеството използва 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

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ 31 ДЕКЕМВРИ 2024

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

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“.

В определени случаи по преценка на ръководството на дружеството може да се прилагат и коефициенти, които са различни от посочените по-горе на база на получена допълнителна информация за индивидуалното финансово състояние на съответния контрагент, както и на възможностите за неговото издължаване в обозримо бъдеще.

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. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период. Обичайно дружеството използва и трите допустими подхода за определяне на справедливата стойност: 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 инвестиционния имот на Дружеството е определена на базата на доклад

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ
 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ 31 ДЕКЕМВРИ 2024
 на независим лицензиран оценител.

Във всички приложения към настоящия финансов отчет сумите са посочени в хил. лева, освен ако не е упоменато друго.

4. Инвестиционни имоти

	сграда	земя	общо
Справедлива стойност към 01.01.2023 г.	55,768	5,805	61,573
Приходи/ разходи за обезценка (нето)	3,585	17	3,602
Подобрения	654	-	654
Справедлива стойност към 31.12.2023 г.	60,007	5,822	65,829
 Справедлива стойност към 01.01.2024 г.	 60,007	 5,822	 65,829
Приходи/ разходи за обезценка (нето)	(486)	250	(236)
Подобрения	778	-	778
Справедлива стойност към 31.12.2024 г.	60,299	6,072	66,371

През 2019 г. дружеството придоби инвестиционен имот, а именно офис сграда с разгърната застроена площ (РЗП) от 14,479 кв. м. и отдаваема площ 13,718 кв. м. (Офис А) в гр. София. Част от покупната цена е платена със средствата от емитиран 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 първоначално е признат в отчета по цена на придобиване, като към нея са добавени всички преки разходи по придобиването му. Последващото оценяване на инвестиционния имот е по справедлива стойност.

В тази връзка Дружеството е възложило на независим лицензиран оценител актуализация на оценката на справедливата стойност на инвестиционния имот към края на отчетния период. Ефективната дата на оценката е 31 декември 2024 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, тъй като този метод се счита в практиката за най-надежден при определяне на стойността на офис сграда особено при наличието на дългосрочни наемни договори.

Оценката по справедлива стойност на инвестиционния имот към 31.12.2024 г. по смисъла на МСФО 13 е на базата на входящите данни, използвани при техниката за оценяване, категоризирани йерархично като справедливи стойности на ниво 2 - наблюдавани пазарни цени на наемите от активен пазар, наемни договори, пазарни норми на капитализация и дисконтиране.

Изготвената оценка на инвестиционния имот към 31.12.2024 г. по справедлива стойност е повторяема, поради прилагането на модела на справедливата стойност по МСС 40.

Към края на 2024 г. върху имота има учредена ипотека в полза УниКредит Булбанк АД във връзка с обезпечаване на договорен инвестиционен кредит, усвоен през м.04.2024 г.

5. Вземания от клиенти и доставчици

	31 декември 2024	31 декември 2023
<u>Текущи вземания от клиенти</u>		
Фактурирани вземания от клиенти (отчетна стойност)	987	255
Обезценка	(346)	-
Фактурирани вземания от клиенти (балансова стойност)	641	255
 Нефактурирани (неизискуеми) вземания от клиенти (отчетна стойност)	105	96
Нефактурирани (неизискуеми) вземания от клиенти	105	96

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ
 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ 31 ДЕКЕМВРИ 2024
 (балансова стойност)

Вземания по платени аванси	51	308
Общо балансова стойност на текущите вземания от клиенти и доставчици	797	659
<u>Нетекущи вземания от клиенти</u>		
Нефактурирани (неизискуеми) вземания от клиенти (отчетна стойност)	490	547
Обезценка, нетно	(200)	-
Нефактурирани (неизискуеми) вземания от клиенти (балансова стойност)	290	547
Общо балансова стойност на нетекущите (неизискуеми) вземания от клиенти	290	547

Към 31.12.2024 г. Дружеството е направило тест за обезценка на текущите и нетекущи вземания от клиенти, в резултат на което е признало разходи за обезценка в размер на 346 хил. лева по текущи вземания от клиенти и 200 хил. лева по нетекущи вземания от клиенти.

Всички настоящи и бъдещи вземания от клиенти на Браво Пропърти Фонд АДСИЦ, произтичащи от сключени договори за наем към края на отчетния период са заложили като обезпечение в полза на УниКредит Булбанк във връзка с получен банков инвестиционен кредит, усвоен през м.04.2024 г.

Като обезпечение на свое вземане от клиент, Дружеството сключи през 2020 г. договор за залог на движими вещи, който е в сила и към края на отчетния период.

Коефициентите за обезценка на вземанията са както следва:

	фактурирани	нефактурирани
Непросрочени	не се обезценяват	-
Обезценка на активи служещи за обезпечение на изискуеми вземания (просрочени)	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

В определени случаи по преценка на ръководството на дружеството може да се прилагат и коефициенти, които са различни от посочените по-горе на база на получена допълнителна информация за индивидуалното финансово състояние на съответния контрагент, както и на възможностите за неговото издължаване в обзримо бъдеще.

Структурата на вземанията от клиенти по рискови категории, както и размерът на загубата от обезценка, към 31.12.2024 г. са както следва:

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ 31 ДЕКЕМВРИ 2024

	Отчетна стойност на вземания		Начислена/възстановена обезценка, нетно	
	фактурирани	нефактурирани	фактурирани	нефактурирани
Обезценка на вземания необезпечени с материални активи:				
Непросрочени	307	99	-	-
от 1 до 60 дни проср.	235	135	(12)	(7)
от 61 до 120 дни проср.	235	135	(31)	(18)
от 121 до 180 дни проср.	210	121	(48)	(28)
от 181 до 240 дни проср.	-	-	-	-
от 241 до 300 дни проср.	-	-	-	-
от 301 до 360 дни проср.	-	-	-	-
повече от 360 дни проср.	-	-	-	-
Допълнителна индивидуална обезценка			(255)	(147)
	987	490	(346)	(200)

Изменението на загубите от обезценка на вземанията от клиенти е както следва:

	31 декември 2024	31 декември 2023
В началото на периода	-	-
Начислени през периода	(546)	-
В края на периода	(546)	-

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

	31 декември 2024	31 декември 2023
Фактурирани вземания от клиенти	641	255
Нефактурирани (неизискуеми) вземания от клиенти	105	96
Вземания по платени аванси	51	308
Общо текущи вземания от клиенти и доставчици	797	659

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

	31 декември 2024	31 декември 2023
Нефактурирани (неизискуеми) вземания от клиенти	290	547

6. Пари и парични еквиваленти

	31 декември 2024	31 декември 2023
Парични средства в банки и налични пари	2,902	2,592
Блокирани парични средства	587	450
	3,489	3,042

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ 31 ДЕКЕМВРИ 2024

За целите на отчета за паричните потоци, паричните средства включват следното:

	31 декември 2024	31 декември 2023
Парични средства в брой	1	1
Парични средства в банкови сметки	2,901	2,591
Блокирани парични средства	587	450
	3,489	3,042

Относно блокираните парични средства виж Приложение 22.

7. Неразпределена печалба/загуба

	31 декември 2024	31 декември 2023
Баланс в началото на периода	5,092	2,032
Печалба за текущия период	2,288	6,227
Доначислен разпределен дивидент за 2022 г.	-	(160)
Задължение за разпределяне на дивидент за 2023 г.	-	(1,172)
Разпределен авансов дивидент за 2023 г.	-	(381)
Разпределен дивидент от неразпределена печалба за минали години	-	(1,454)
Доначислен дивидент за 2023 г.	(150)	-
Баланс в края на периода	7,230	5,092

Съгласно разпоредбите на ЗДСИЦДС, дружеството е задължено да разпределя дивидент не по-малко от 90% от финансовия резултат, преобразуван по реда на чл. 29 ЗДСИЦДС.

Сумата на задължителния дивидент за разпределяне за 2023 г., изчислен съгласно чл. 29 от ЗДСИЦДС е в размер на 1,553 хил. лв.

На извънредно ОСА, проведено на 04.09.2023 г. е взето решение за разпределение и изплащане на шестмесечен дивидент за 2023 г. в размер на 1,835 хил. лева или брутен размер на 1 акция от 0.05 лева, като 381 хил. лева са от преобразуваната по реда на чл. 29 от ЗДСИЦДС реализирана печалба през първо полугодие на 2023 г. и 1,454 хил. лв. са от неразпределената печалба на Дружеството от предходни години.

Към 31.12.2023 г. дружеството отчита задължение за начислен задължителен минимален дивидент в размер на 1,172 хил. лева в Отчета за финансовото състояние за 2023 г.

Задължението за изплащане на дивидент за 2023 г. и авансово изплатения дивидент са посочени в намаление на печалбата в Отчета за промените в собствения капитал за 2023 г.

На проведеното на 29.04.2024 г. ОСА е гласувано решение за разпределение като дивидент на част от реализираната през 2023 г. печалба след приспадане на авансово разпределения дивидент, определена по реда на чл. 29 от ЗДСИЦДС, в размер на 1 321 хил. лева. Останалата част от реализираната балансова печалба за 2023 г. е гласувано да бъде отчетена като неразпределена печалба.

В тази връзка през първото шестмесечие на 2023 г. е доначислено задължение в размер на 150 хил. лева за изплащане на гласуван дивидент за 2023 г. в размер на 1 321 хил. лева.

Към 31.12.2024 г. дружеството е обезпечило изплащането на гласуваните дивиденти за 2023 г., като средствата за тях са прехвърлени по специална банкова сметка и към сметка на ЦД.

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ 31 ДЕКЕМВРИ 2024

8. Акционерен капитал

	Обикновени акции (хил. бр.)	Номинална стойност на една акция	Общо (хил. лв.)
Към 31 декември 2023	36,700	1 лв.	36,700
Към 31 декември 2024	36,700	1 лв.	36,700

Към 31.12.2024 г. акционерният капитал е разпределен както следва:

Акционери	Към 31.12.2024 г.	
	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	2 988 631	8,14%
Други юридически и физически лица	6 061 333	16,52%
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“ АД СИЦ, изпълнителният директор – г-н Асен Лисев, притежава общо 12 070 672 броя права на глас, представляващи 32.89% от капитала на публичното дружество.

9. Текущи задължения по облигационен заем

През 2019 г. „Браво Пропърти Фонд“ АД СИЦ 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 отдавана под наем площ за от 13,718 кв. м., находяща се в УПИ VI-537,1523, кв. 8, НЗП Изток, м. Къро, р-н Младост, гр. София, заедно с поземления имот.

Срокът 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.

През м.04.2024 г. Дружеството погаси в срок задължението си по окончателно плащане на главницата и дължимите лихви към датата на падежа на емитирания облигационен заем.

На 12.04.2024 г., в изпълнение на чл. 21, ал. 4 от Наредба № 22 на КФН, Дружеството е подало заявление за отписване на емисията от регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за Комисията за

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ
 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ 31 ДЕКЕМВРИ 2024
 финансов надзор, съответно към края на настоящия отчетен период емисията е отписана.

	31 декември 2024	31 декември 2023
Текущо задължение по главници	-	25,934
Текущо задължение за лихви	-	189
Текущи задължения по облигационен заем	-	26,123

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

	31 декември 2024	31 декември 2023
Текущо задължение по главница	-	25,934
Лихва	-	189
Текущи задължения по облигационен заем	-	26,123

10. Нетекущи задължения по банков заем

През 03.2024 г. „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ сключи договор за банков инвестиционен кредит с „УниКредит Булбанк“ АД.

Срокът на банковия заем е 4 години (48 месеца) от датата на подписване на договора за заем с плащане на лихва на всяко последно число от всеки трети месец и тримесечно плащане на главница без гратисен период. Лихвата представлява сбор от приложимия променлив лихвен индекс 3-месечен EURIBOR и Надбавка в размер на 1.50% годишно, като във всеки един момент от действието на Договора за инвестиционен кредит, годишният лихвен процент, начисляван върху редовна главница няма да е по-нисък от 4%.

	31 декември 2024	31 декември 2023
Нетекущи задължения по банков заем	25,291	-
	25,291	-

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

	31 декември 2024	31 декември 2023
Задължения по банков заем	25,291	-
	25,291	-

11. Текущи задължения по банков заем

	31 декември 2024	31 декември 2023
Текущо задължение по главници	524	-
Текущо задължение по лихви	229	-
Текущи задължения по банков заем	753	-

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

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ 31 ДЕКЕМВРИ 2024

	31 декември 2024	31 декември 2023
Текущо задължение по главница	524	-
Текущо задължение по лихви	229	-
Текущи задължения по банков заем	753	-

През отчетния период дружеството е извършило погашение в срок на дължима главница и лихви, съгласно договорените условия с финансиращата банка.

12. Задължения към доставчици

	31 декември 2024	31 декември 2023
Задължения към доставчици	125	149
Получен аванс	2	-
Задължения към доставчици	127	149

Справедливите стойности на задълженията към доставчици са както следва:

	31 декември 2024	31 декември 2023
Задължения към доставчици и клиенти	125	149
Получен аванс	2	-
	127	149

13. Задължения по получени депозити

	31 декември 2024	31 декември 2023
Получени депозити по сключени договори за наем	855	855
	855	855

Справедливите стойности на получените депозити са както следва:

	31 декември 2024	31 декември 2023
Получени депозити по сключени договори за наем	855	855
	855	855

Съгласно условията по договорите за наем получените гаранционни депозити могат да бъдат усвоявани при неизпълнение на условията по договорите. Към края на отчетния период няма неизпълнени условия по наемните договори, по които са получени гаранционни депозити.

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ 31 ДЕКЕМВРИ 2024

14. Други задължения

	31 декември 2024	31 декември 2023
Задължения за ДДС	85	7
Задължения по ЗДДФЛ и оконч. данъци по ЗКПО	2	2
Задължения за МДТ	-	73
Всичко други задължения	87	82

15. Приходи от продажба на услуги

	31 декември 2024	31 декември 2023
Приходи от наеми на офисни площи	5,389	4,271
Приходи от такси за адм. обслужване на имоти	708	457
	6,097	4,728

Към 31.12.2024 г. дружеството отчита 100%-та заетост на своя инвестиционен имот, като в тази връзка има сключени дългосрочни договори с 6 наемателя.

16. Други приходи

	31 декември 2024	31 декември 2023
Компенсация за електроенергия (правителст. финансираня)	16	5
Ремонтни дейности	265	132
Застрахователно обезщетение	4	-
	285	137

17. Разходи за външни услуги

	31 декември 2024	31 декември 2023
Поддръжка на имоти	(396)	(317)
Възнаграждение на обслужващото дружество	(804)	(487)
Консултантски и одиторски услуги	(112)	(84)
Застраховки	(26)	(27)
Държавни и регулаторни такси	(66)	(29)
Ремонт	(265)	(132)
	(1,669)	(1,076)

18. Разходи за заплати и социални осигуровки

	31 декември 2024	31 декември 2023
Заплати	(97)	(97)
Социални осигуровки	-	(1)
	(97)	(98)

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ 31 ДЕКЕМВРИ 2024

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

19. Други разходи

	31 декември 2024	31 декември 2023
Данъци по ЗМДТ	(156)	(143)
	(156)	(143)

20. Финансови разходи

	31 декември 2024	31 декември 2023
Лихви по облигационен заем	(231)	(853)
Признати разсрочени разходи за емитиране на облигации	(16)	(58)
Лихви по банков кредит	(1,023)	-
Разходи от валутно курсови разлики	(6)	-
Други финансови разходи	(108)	(2)
	(1384)	(913)

21. 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)

Сделки между свързани лица:

	31 декември 2024	31 декември 2023
Възнаграждения на ключов персонал (включително в управленския състав)		
Възнаграждение на членовете на СД	94	94
Социални осигуровки на членовете на СД	-	1
	94	95

Възнаграждението на членовете на СД представляват само начисленото и изплатено възнаграждение по сключените договори за управление и контрол. Към 31.12.2024 г. дружеството няма задължения към членовете на СД.

Сделки с Ем Би Ел ЕООД:	31 декември 2024	31 декември 2023
Комисионно възнаграждение	98	209
Такса управление	174	125
Префактурирана поддръжка на имот	271	202
Консултантски услуги	532	251
Ремонт и подобрения	1,043	-

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ 31 ДЕКЕМВРИ 2024

Платен аванс

-	200
2,118	1,773

Възнаграждението на ЕМ БИ ЕЛ ЕООД през отчетния период е формирано от такса управление, консултантски услуги, както и комисионно възнаграждение.

Разходите за поддръжка за сметка на Браво Пропърти Фонд АДСИЦ са префактурирани от обслужващото дружество.

Дружеството има задължения към ЕМ БИ ЕЛ към 31.12.2024 г. в размер на 52 хил. лева

22. Условни задължения и вземания

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

През м. 03.2024 г. Дружеството е сключило договор с УниКредит Булбанк АД за инвестиционен банков заем, който е обезпечен, както следва:

1. Учредена е първа по ред договорна ипотека върху придобитата офис сграда и поземлен имот;
2. Вписан е 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 ипотекираната офис сграда;
3. Първи по ред залог, по реда на Закона за особените залози (ЗОЗ) върху всички настоящи и бъдещи, условни и безусловни вземания на Браво Пропърти Фонд АДСИЦ, от трети лица произтичащи от гаранционни депозити/ банкови гаранции/ други гаранционни инструменти, произтичащи от всички договори за наем на обекти от ипотекираната офис сграда;
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 Браво Пропърти Фонд АДСИЦ при банката кредитор, в размер на 587 хил. лева, представляващи гаранционен депозит.
5. Към 31.12.2024 г. дружеството има вземане за възстановяване на депозит от клиент по сключен договор за наем в размер на 239 хил. лева.

23. Влияние на военните конфликти в Украйна и Близкия изток върху дейността на дружеството

Конфликтите в Близкия изток, както и между Русия и Украйна, към датата на съставяне на настоящия отчет не водят до преизчисляване на приблизителни счетоводни оценки и справедливи стойности, както и до промяна в класификацията на текущи и нетекущи активи и пасиви.

Дружеството няма взаимоотношения и разчети с контрагенти от воюващите страни, 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.

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ 31 ДЕКЕМВРИ 2024

24. 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 настоящия междинен финансов отчет не са настъпили съществени събития, които да налагат корекции или допълнителни оповестявания в него.

ДЕКЛАРАЦИЯ
по чл. 100о, ал. 4, т. 3 от ЗППЦК

Долуподписаният,

Асен Лисев – Изпълнителен директор на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД” АДСИЦ

ДЕКЛАРИРАМ,

че, доколкото ми е известно,

1. междинният финансов отчет към 31.12.2024 г., съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и финансовия резултат на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД” АДСИЦ и
2. междинният доклад за дейността на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД” АДСИЦ към 31.12.2024 г. съдържа достоверен преглед на информацията по чл.100о, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК.

Дата: 30.01.2025 г.
гр. София

Декларатор:

ASEN
STOIMEN
OV LISEV
Асен Лисев

Digitally signed
by ASEN
STOIMENOV
LISEV
Date: 2025.01.30
08:42:13 +02'00'

/Изпълнителен директор /

ДЕКЛАРАЦИЯ
по чл. 100о, ал. 4, т. 3 от ЗППЦК

Долуподписаната,

Мая Рикова, в качеството си на управител и представляващ „МН ПРОГРЕС КОНСУЛТ“ ЕООД – трето лице, по смисъла на чл. 27 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, във връзка с воденето на счетоводната отчетност на дружеството, с полагането на подписа си по-долу

ДЕКЛАРИРАМ,
че, доколкото ми е известно,

1. междинният финансов отчет към 31.12.2024 г., съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и финансовия резултат на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ и
2. междинният доклад за дейността на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ към 31.12.2024 г. съдържа достоверен преглед на информацията по чл.100о, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК.

Дата: 30.01.2025 г.
гр. София

Декларатор:

MAYA
NIKOLAEVA
RIKOVA
Мая Рикова
/Управител на „МН ПРОГРЕС
КОНСУЛТ“ ЕООД /

Digitally signed by
MAYA NIKOLAEVA
RIKOVA
Date: 2025.01.30
08:05:01 +02'00'

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

**КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ДЕЙНОСТТА НА
„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, гр. СОФИЯ
към 31.12.2024 г.**

1. Информация за промените в счетоводната политика през отчетния период, причините за тяхното извършване и по какъв начин се отразяват на финансовия резултат и собствения капитал на емитента

Няма настъпили промени в счетоводната политика на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ през отчетния период от 01.01.2024 г. до 31.12.2024 г.

2. Информация за настъпили промени в група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството на емитента, ако участва в такава група

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ не е част от група предприятия по смисъла на § 1, т. 2 от ДР на Закона за счетоводството.

3. Информация за резултатите от организационни промени в рамките на емитента, като преобразуване, продажба на дружества от група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството, апортни вноски от дружеството, даване под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, преустановяване на дейност

През отчетния период:

- няма извършени организационни промени в рамките на емитента;
- не е започнало производство по преобразуване на дружеството;
- емитентът не е част от икономическа група/група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството;
- не са извършвани апортни вноски от дружеството;

Дружеството е отдало под наем притежаваната офис сграда в район „Младост“ с административен адрес ул. „Иван Абаджиев“ № 2 с площ от 14 479.50 кв. м. Към 31.12.2024 г. дружеството отчита 100 % заетост на своя инвестиционен имот, като в тази връзка има сключени дългосрочни договори с 6 (шест) наемателя.

През отчетния период не са извършвани инвестиции.

4. Становище на управителния орган относно възможностите за реализация на публикувани прогнози за резултатите от текущата финансова година, като се отчитат резултатите от текущия отчетен период, както и информация за факторите и обстоятелствата, които ще повлияят на постигането на прогнозните резултати най-малко до края на текущата финансова година.

Дружеството няма публикувани прогнози за резултатите от текущата финансова година.

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

5. Данни за лицата, притежаващи пряко и непряко най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание към края на отчетния период, и промените в притежаваните от лицата гласове за периода от началото на финансовата година до края на отчетния период

Акционери на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, притежаващи най-малко 5 на сто от гласовете в ОСА:

Таблица 1

Акционери	Към 31.12.2024		Към 31.12.2023	
	Брой права на глас	% от права на глас	Брой права на глас	% от права на глас
БЛЕК СИЙ ДИВЕЛОПМЕНТ ЕООД	9 107 364	24,82%	9 107 364	24,82%
БРАВО ХОЛД А ЕООД	12 000 000	32,70%	12 000 000	32,70%
АСЕН СТОИМЕНОВ ЛИСЕВ*	70 672	0,19%	70 672	0,19%
УПФ ДОВЕРИЕ АД	2 352 000	6,41%	2 352 000	6,41%
УПФ "СЪГЛАСИЕ"	2 120 000	5,78%	2 120 000	5,78%
ПАВЕЛ ТОМАШ СУДЖАРСКИ-КШОНЖЕК	2 000 000	5,45%	2 000 000	5,45%
HORIZON PLATINUM PORTFOLIO	2 988 631	8,14%	3 016 631	8,22%
Други юридически и физически лица	6 061 333	16,52%	6 033 333	16,44%
ОБЩО:	36 700 000	100,00%	36 700 000	100,00%

*Представената информация е към 31.12.2024 г.

*Чрез „Браво Холд А“ ЕООД, притежаващо пряко 12 000 000 броя права на глас, представляващи 32.70% от правата на глас в ОСА 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.

6. Данни за акциите, притежавани от управителните и контролни органи на емитента към края на отчетния период, както и промените, настъпили за периода от началото на финансовата година до края на отчетния период за всяко лице поотделно

Таблица 2

Акционери	Към 31.12.2024		Към 31.12.2023	
	Брой права на глас	% от права на глас	Брой права на глас	% от права на глас
Асен Лисев*	70 672	0,19%	70 672	0,19%
Константин Проданов	252 000	0,69%	252 000	0,69%
Владислав Христов	0	0,00%	0	0,00%

**Чрез „Браво Холд А“ ЕООД, притежаващо пряко 12 000 000 броя права на глас, представляващи 32.70% от правата на глас в ОСА 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.

7. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал на емитента; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.

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

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

8. Информация за отпуснатите от емитента или от негово дъщерно дружество или от техни дъщерни дружества заеми, предоставяне на гаранции или поемане на предоставените обезпечения или поетите задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, в това число и на свързани лица с посочване на имена или наименование и ЕИК на лицето, на характера на взаимоотношенията между емитента или неговите дъщерни дружества и лицето заемополучател, размера на неизплатената главница, лихвен процент, дата на сключване на договора, включително допълнителни споразумения, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, специфични условия, както и целта, за която са отпуснати, в случай че са сключени като целеви

През отчетния период няма отпуснати от емитента заеми, предоставени гаранции или поети задължения общо към едно лице, в това число и на свързани лица.

30.01.2025 г.
гр. София

За „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ:

**ASEN
STOIMENOV
LISEV**

Digitally signed
by ASEN
STOIMENOV
LISEV
Date: 2025.01.30
08:41:35 +02'00'

Асен Лисев
/Изпълнителен директор/

**ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 31, АЛ. 1 ОТ ЗАКОНА ЗА ДРУЖЕСТВАТА СЪС СПЕЦИАЛНА
ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ И ЗА ДРУЖЕСТВАТА ЗА СЕКЮРИТИЗАЦИЯ (ЗДСИЦДС) И
ЧЛ. 20, АЛ. 2, Т. 1 ОТ НАРЕДБА № 2 НА КФН
ОТНОСНО
„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ
КЪМ 31.12.2024 Г.**

I. Информация за дела на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на инвестициите в недвижими имоти /чл. 31, ал. 1, т. 1 от ЗДСИЦДС/

През отчетния период 01.01.2024 г. - 31.12.2024 г. отдадените за ползване срещу заплащане търговски обекти, спрямо общия размер на инвестициите в недвижими имоти представляват 100 %.

II. Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто общата стойност на инвестициите в недвижими имоти /чл. 31, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС/

През отчетния период Дружеството не е извършвало сделки по продажба или покупка на нов актив, поради което не са настъпвали факти и обстоятелства, които да бъдат докладвани.

III. Информация за спазване на изискванията по чл. 5, ал. 7 и ал. 9, чл. 25, ал. 1 – 5 и чл. 26, ал. 1 и ал. 2 /чл. 31, ал. 1, т. 3 от ЗДСИЦДС/

Активите на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ към 31.12.2024 г. възлизат на 70 947 хил. лв., като 100 % от тях са именно в резултат от дейността на дружеството по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС.

Приходите на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ към 31.12.2024 г. са в размер на 6 632 хил. лв.

През отчетния период „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ не е инвестирало в ценни книжа, издадени или гарантирани от държава членка, респективно не притежава банкови депозити.

През отчетния период, „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ не е инвестирало в други дружества със специална инвестиционна цел.

През отчетния период „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ не е инвестирало в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС.

„Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ не притежава инвестиции от капитала на третите лица (обслужващите дружества „ЕМ БИ ЕЛ“ ЕООД и „МН ПРОГРЕС КОНСУЛТ“ ЕООД), с които са сключени договори, за извършване на дейностите по чл. 27 от ЗДСИЦДС.

През отчетния период „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ не е обезпечавало чужди задължения.

На 22.03.2024 г., „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ е сключило Договор за банков инвестиционен кредит и договор за банков кредит под условие за поемане на кредитни ангажименти с „Уникредит Булбанк“ АД, със следните параметри:

- Размер на кредита: 13 400 000 евро (тринадесет милиона и четиристотин хиляди евро);

- Срок на издължаване: 4 (четири) години от датата на Договора за инвестиционен кредит;

- Лихва: представлява сбор от приложимия променлив лихвен индекс 3-месечен EURIBOR и Надбавка в размер на 1.50% годишно, като във всеки един момент от действието на

Договора за инвестиционен кредит, годишният лихвен процент, начисляван върху редовна главница няма да е по-нисък от 4%;

- Лихвен процент, начисляван върху просрочена главница, за срока на просрочието: Формира се като сбор от приложимия към датата на просрочие размер на Годишния лихвен процент за редовен дълг и Надбавка за просрочие от 2%;

- Фиксиран лихвен процент, начисляван върху наличния кредит, при просрочие на лихва или главница и/или лихва, едновременно с лихвата за редовен дълг и лихвата за просрочен дълг (Инвестиционен и Революиращ лимити): 2%;

- Такси, комисиони и разноси във връзка с ползването, обслужването и погасяването на кредита, включително и разноси свързани с предприети от Кредитора действия за удовлетворяване на вземанията му, или свързани със запазване на и/или изпълнение върху обезпечението, както и всички останали такси, комисиони и разноси така, както са предвидени по вид, размер и начин на начисляване в Договора за кредит и Тарифата на банката, както и при всички останали условия на Договора за кредит и анексите към него.

- Амортизация: 2.00% годишно, с балонно плащане на 92% от главницата на падеж;

- Обезпечение: първа по ред договорна ипотека върху придобитата офис сграда и поземлен имот;

- 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 ипотекираната офис сграда;

- първи по ред залог, по реда на Закона за особените залози (ЗОЗ) върху всички настоящи и бъдещи, условни и безусловни вземания на Браво Пропърти Фонд АДСИЦ, от трети лица произтичащи от гаранционни депозити/ банкови гаранции/ други гаранционни инструменти, произтичащи от всички договори за наем на обекти от ипотекираната офис сграда;

- първи по ред залог по реда на ЗОЗ и Закона за договорите за финансови обезпечения (ЗДФО) върху собствени парични средства, блокирани по сметка на Браво Пропърти Фонд АДСИЦ при банката кредитор, в размер на 587 хил. лева, представляващи гаранционен депозит.

В съответствие с изискванията на чл. 21, ал. 1 от ЗДСИЦДС, по отношение на притежавания от Дружеството недвижим имот е налице застрахователната полица, която покрива като минимум рисковете по раздел II, т. 8 първо-четвърто и шесто тире от приложение № 1 от Кодекса за застраховането.

Към датата на съставяне на настоящия документ са налице следните факти и обстоятелства:

На 11.04.2024 г. е извършено последно плащане за главница и лихва по издадената от Дружеството емисия обезпечени облигации на обща стойност 25 932 873,46 лв. Във връзка с извършеното плащане, на 12.04.2024 г. е издаден акт от „ЦД“ АД за дерегистрация на емисията облигации. С Решение № 285-Е от 25.04.2024 г. на КФН е отписана емисия ценни книжа в размер на 30 000 000 (тридесет милиона) лева, разпределени в 30 000 (тридесет хиляди) броя обикновени, безналични, поименни, свободнопрехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми облигации, с номинална стойност 1 000 (хиляда) лева всяка, с ISIN код BG2100008197, издадени от „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, от водения от КФН регистър по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН. В резултат на пълното погасяване на задълженията на Дружеството по облигационната емисия, са заличени всички ипотеки и допълнителни обезпечения в полза на довереника на облигационерите.

IV. Информация за недвижимите имоти на територията на друга държава членка, по държави /чл. 31, ал. 1, т. 4 от ЗДСИЦДС/

„Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ не притежава недвижими имоти на територията на друга държава членка, поради което не са налице обстоятелства, които да бъдат декларирани в настоящата точка.

V. Друга информация, определена с наредба /чл. 31, ал. 1, т. 5 от ЗДСИЦДС/

Информация за извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти.

През отчетния период „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ не е извършвало строежи. През отчетния период Дружеството е реализирало разходи за ремонт, които са в общ размер на 1,043 хил. лв. Извършените подобрения на притежаваната от Дружеството сграда са на обща стойност 778 хил. лв.

Информация за относителния дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда.

През отчетния период „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ е отдало под наем 100% от притежаваната офис сграда. Фактурираните приходи от наем към 31.12.2024 г. възлизат на 5,438 хил. лв. без ДДС. Неплатените фактурирани наеми с настъпил падеж за плащане към 31.12.2024 г. възлизат на 671 хил. лв. без ДДС, като относителният им дял възлиза на 12.34 % от всички сключени от дружеството договори за наем.

30.01.2025 г.
гр. София

За „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ:

ASEN
STOIMENOV
OV LISEV
Digitally signed
by ASEN
STOIMENOV
LISEV
Date: 2025.01.30
08:40:25 +02'00'

Асен Лисев
/Изпълнителен директор/

**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
НА „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, ГР. СОФИЯ
КЪМ 31.12.2024 Г.**

**СЪГЛАСНО ЧЛ. 100о, АЛ. 4, Т. 2 ОТ ЗАКОНА ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА
ЦЕННИ КНИЖА**

**1. Важни събития за „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, настъпили през
отчетния период**

През отчетния период дружеството е оповестило до КФН, БФБ, съответно чрез <https://eis.fsc.bg/> , <http://www.extri.bg/bg/> и до обществеността чрез корпоративната страница на дружеството в раздел „За инвеститорите“, достъпна на електронен адрес - <http://bpf.bg/#> .

През периода 01.01.2024 г. – 31.12.2024 г. „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е оповестило следната вътрешна информация до КФН, БФБ АД и обществеността:

На 12.01.2024 г. на КФН, БФБ и обществеността е представено уведомление на правно основание: чл. 100е, ал. 1, т. 3, б. „г“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) за извършено плащане на главница и лихва.

На 26.01.2024 г. на КФН, БФБ и обществеността е представен тримесечен финансов отчет за дейността на Дружеството към 31.12.2023 г.;

На 26.01.2024 г. на КФН, БФБ и обществеността е представен тримесечен отчет на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, в качеството му на емитент по емисия обезпечени облигации към 31.12.2023 г.;

На 25.03.2024 г. на КФН, БФБ и обществеността е представен Годишен финансов отчет за годината, приключваща на 31.12.2023 г., заверен от регистриран одитор във формат ESEF;

На 28.03.2024 г. на КФН, БФБ и обществеността е представена покана за свикване на редовно годишно общо събрание на акционерите на Дружеството.

На 10.04.2024 г. на КФН, БФБ и обществеността е представено уведомление на основание чл. 100е, ал. 1, т. 3, б. „г“ от ЗППЦК за извършено последно лихвено и главнично плащане по емисия обезпечени облигации, издадена от „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ.

На 19.04.2024 г. на КФН, БФБ и обществеността е представен тримесечен финансов отчет за дейността на Дружеството към 31.03.2024 г.

На 29.04.2024 г. на КФН, БФБ и обществеността е представен протокол от проведено на 29.04.2024 г. редовно заседание на Общото събрание на акционерите на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ.

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

На 29.04.2024 г. на КФН, БФБ и обществеността е представено уведомление на основание: чл. 115в, ал. 4 от ЗППЦК относно взето решение за разпределяне на дивидент за 2023 г.

- Вид на дивидента: паричен
- Общ размер на дивидента /бруто/: BGN 1 321 200 лв.
- Размер на дивидент за една акция /бруто/: BGN 0.036 лв.
- Размер на дивидент за една акция /нето/: BGN 0.0342 лв.
- Период на изплащане на дивидента: в съответствие със законово предвидените срокове.
- Финансова институция, чрез която ще се изплаща дивидента: "Юробанк България" АД
- Дата към която се определя акционерният състав, съгласно чл. 115в, ал. 3 от ЗППЦК: 13.05.2024 г.

На 16.05.2024 г. на КФН, БФБ и обществеността е представено уведомление за начална дата за изплащане на годишния дивидент за 2023 г.

На 29.07.2024 г. на КФН, БФБ и обществеността е представен тримесечен финансов отчет за дейността на Дружеството към 30.06.2024 г.

На 25.10.2024 г. на КФН, БФБ и обществеността е представен тримесечен финансов отчет за дейността на Дружеството към 30.09.2024 г.

На 19.11.2024 г. на КФН, БФБ и обществеността е представена покана за извънредно заседание на общото събрание на акционерите „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ.

На 20.12.2024 г. на КФН, БФБ и обществеността е представен протокол от проведено на 20.12.2024 г. извънредно заседание на Общото събрание на акционерите на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ.

2. Влияние на важните събития за „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, настъпили през периода 01.01.2024 г. до 31.12.2024 г. върху резултатите във финансовия отчет

Към 31.12.2024 г. „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ отчита общо приходи от дейността в размер на 6 632 хил. лева, като общо разходите за дейността на дружеството са на стойност 4 344 хил. лв.

Към 31.12.2024 г. нетният финансов резултат от дейността на дружеството е в размер на 2 288 хил. лв.

Към 31.12.2024 г. общата сума на активите на дружеството е 70 947 хил. лв. Стойността на собствения капитал е 43 834 хил. лв.

2.1. Показатели за ликвидност

Таблица 1

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЛИКВИДНОСТ:	31.12.2024 г.	31.12.2023 г.
Коефициент на обща ликвидност	4,43	0,13
Коефициент на бърза ликвидност	4,43	0,13
Коефициент на абсолютна ликвидност	3,61	0,11
Коефициент на незабавна ликвидност	3,61	0,11

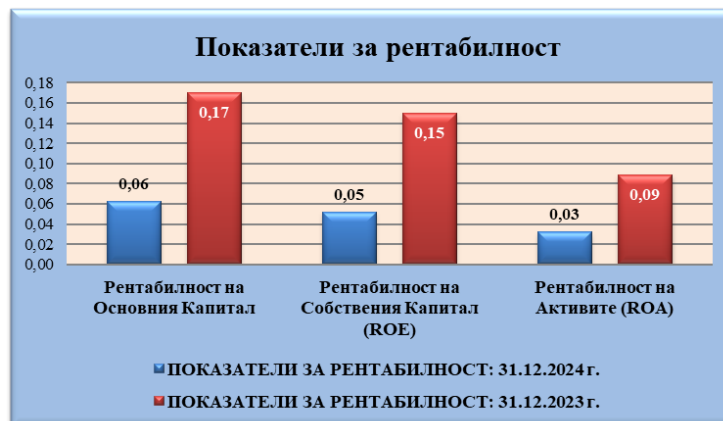
"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АД СИЦ



2.2. Показатели за рентабилност

Таблица 2

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕНТАБИЛНОСТ:	31.12.2024 г.	31.12.2023 г.
Рентабилност на Основния Капитал	0,06	0,17
Рентабилност на Собствения Капитал (ROE)	0,05	0,15
Рентабилност на Активите (ROA)	0,03	0,09



2.3. Показатели за задлъжнялост

Таблица 3

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЗАДЪЛЖНЯЛОСТ:	31.12.2024 г.	31.12.2023 г.
Коефициент на задлъжнялост	0,62	0,68
Дълг / Активи	0,38	0,40
Коефициент на финансова автономност	1,62	1,47



"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

2.4. Финансови показатели

Таблица 4

ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ	31.12.2024 г.	31.12.2023 г.
ЕВІТDA	3 672	7 140
ЕВІТ	3 672	7 140



3. Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ през следващия финансов период

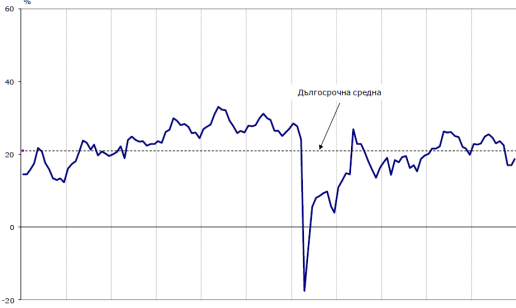
СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

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

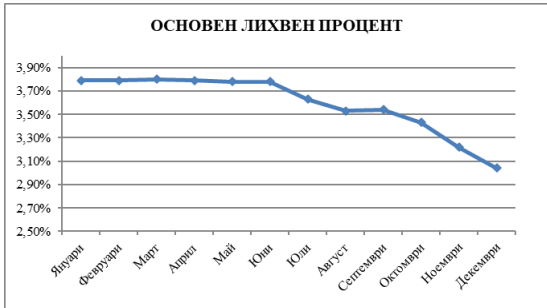
Таблица 5

Вид риск	Описание
ПОЛИТИЧЕСКИ РИСК	Политическият риск е вероятността от смяна на правителството или от внезапна промяна в неговата политика, от възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятни промени в европейското и/или националното законодателство, в резултат на което средата, в която оперират местните стопански субекти да се промени негативно, а инвеститорите да понесат загуби. Продължаващата политическа нестабилност има потенциал да окаже влияние на макроикономическия растеж и бизнес средата в България. В тази връзка, в случай че се създаде несигурност в българската икономика – относно фискалната и/или паричната политика, върховенството на закона и правоприлагането, нивото на корупция и бюрократични тежести и др. – това може да доведе до спад на инвестициите, изтичане на капитали от страната и по-консервативно поведение от страна на инвеститори/клиенти. Това от своя страна може да доведе до забавяне на икономическия растеж или дори до рецесия и намаляване на заетостта и располагаемия доход, което ще намали икономическата активност и ще влоши кредитоспособността на определени икономически субекти. В тази връзка е възможно, някои субекти да отчетат по-слаби финансови резултати от очакваното. Очакванията на бизнеса са да бъде съставено редовно правителство с максимално дългосрочен хоризонт на действие което да поеме ясен ангажимент за поддържане на макроикономическа стабилност и добра бизнес среда. Основният фокус на българското правителство, което се очаква да бъде сформирано и подкрепено от четири партии в българския парламент, трябва да бъде икономическата стабилност и чуждестранните инвестиции. От ключово значение за това е провеждането на разумна бюджетна политика, спазването на фискалните правила, както и поддържането на ниски преки данъци. При всички случаи подкрепата от едно по-стабилно мнозинство в парламента ще даде хоризонт за действие на едно правителство да взема решения, което в резултат би допринесло за подобряване на инвестиционния климат. Несигурността по отношение на прилаганите приоритети от страна на централната власт поставя под риск и възможността да бъдат извършени адекватни реформи в

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

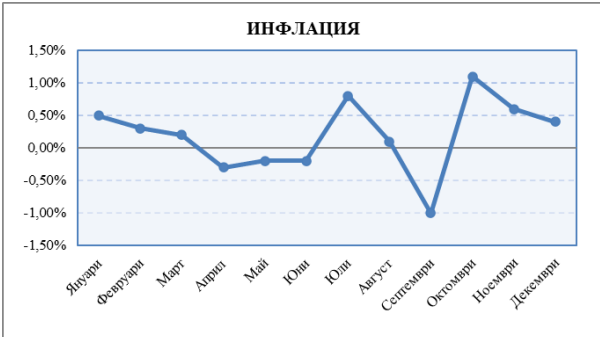
	структуроопределящи сектори в страната, с оглед оптимизация на процеса по ефективно усвояване на средства от ЕС. Вниманието следва да се обърне върху реформите в неефективната пенсионно-осигурителна система, здравната система и образованието; административната координация и правилата при финансирането на проекти, включително подобряване на процеса по отпускане, координиране и управление на средствата от европейските фондове. Въпреки извършените промени в Основния закон на Р. България, прокламирани от политическите сили с най-голяма представителност в 49-тото Народно събрание, като важен фактор за извършване на съдебна реформа, основен проблем пред страната е намиране на подкрепа сред парламентарно представените сили в борбата срещу корупцията. Допълнителен проблем е и липсата на конкретни политики от страна на централните власти, отчитащи икономическия интерес на България от т.нар. „зелена сделка“.
ОБЩ МАКРОИКОНОМИЧЕСКИ РИСК	По данни на Националния статистически институт от 30.12.2024 г. <i>общият показател на бизнес климата през м. декември 2024 г.</i> се покачва с 1.7 пункта (от 17.0% на 18.7%) в сравнение с предходния месец. Повишение на показателя се наблюдава в промишлеността, търговията на дребно и в сектора на услугите. Единствено в строителството е регистрирано понижение. Бизнес климат - общо  Източник: НСИ През декември 2024 г. <i>съставният показател „бизнес климат в промишлеността“</i> нараства с 1.9 пункта (от 15.8% на 17.7%) в резултат на по-благоприятните очаквания на промишлените предприемачи за бизнес състоянието на предприятията през следващите шест месеца. Според тях през последния месец има известно увеличение на осигуреността на производството с поръчки, което обаче не е съпроводено с повишени очаквания за производствената активност през следващите три месеца. Несигурната икономическа среда и недостигът на работна сила продължават да бъдат основните пречки за развитието на бизнеса, като през декември се отчита засилване на отрицателното влияние на първия фактор. Прогнозите на мениджърите по отношение на продажните цени в промишлеността през следващите три месеца са в посока на увеличение. През декември 2024 г. <i>съставният показател „бизнес климат в строителството“</i> спада с 3.5 пункта (от 20.4% на 16.9%), което се дължи на по-умерените оценки и очаквания на строителните предприемачи за бизнес състоянието на предприятията. Същевременно и прогнозите им за строителната активност през следващите три месеца са по-резервирани. Основният проблем за дейността в сектора остава несигурната икономическа среда, посочена от 58.9% от предприятията. На второ и трето място са недостигът на работна сила и цените на материалите. По-голяма част от строителните предприемачи предвиждат продажните цени да останат без промяна през следващите три месеца. През декември 2024 г. <i>съставният показател „бизнес климат в сектора на услугите“</i> се увеличава с 2.4 пункта (от 9.5% на 11.9%), което се дължи на благоприятните оценки и очаквания на мениджърите за бизнес състоянието на предприятията. Мненията им относно настоящото и очакваното търсене на услуги обаче са по-умерени. Несигурната икономическа среда остава най-сериозната пречка за дейността в сектора. Последната анкета регистрира засилване на негативното влияние на фактора „конкуренция в бранша“, който измества на трето място затрудненията, свързани с недостига на работна сила. Относно продажните цени в сектора на услугите мениджърите очакват увеличение, въпреки че преобладаващата част от тях предвиждат те да запазят своето равнище през следващите три месеца. Според макроикономическите прогнози на експертите от Евросистемата, изложени в Икономически бюлетин бр. 8/2024 на Европейската централна банка, средногодишният

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

	растеж на реалния БВП се предвижда да бъде около 0,7% през 2024 г., 1,1% през 2025 г. и 1,4% през 2026 г., преди да намалее до 1,3% през 2027 г. В сравнение с прогнозите от септември 2024 г. прогнозата за растежа на реалния БВП е ревизирана надолу главно поради корекции в данните за инвестициите през първата половина на 2024 г., очакванията за по-слаб растеж на износа през 2025 г. и малка ревизия надолу за очакваното увеличение на вътрешното търсене през 2026 г. Фискалните и структурните политики ще направят икономиката по-конкурентоспособна и устойчива, както и с по-висока производителност. От решаващо значение е предложението на Марио Драги за засилване на конкурентоспособността на Европа и на Енрико Лета за укрепване на единния пазар да бъдат последвани бързо от конкретни и амбициозни структурни политики. Управителният съвет приветства оценката на Европейската комисия на средносрочните планове на правителствата за фискални и структурни политики като част от преработената рамка на ЕС за икономическо управление. Сега правителствата следва да съсредоточат вниманието си върху това да изпълнят изцяло и без отлагане ангажиментите си по рамката. Това ще допринесе за устойчивото намаляване на бюджетните дефицити и на съотношението на дълга, като същевременно приоритетна роля получават благоприятстващите растежа реформи и инвестициите.																										
ЛИХВЕН РИСК	Лихвеният риск е свързан с възможни, евентуални, негативни промени в лихвените нива, установени от финансовите институции на Република България. На своето заседание на 12 декември 2024 г. Управителният съвет на Европейската Централна Банка взе решение да намали с 25 базисни точки трите основни лихвени процента на ЕЦБ. Поспециално, решението да бъде понижен лихвеният процент по депозитното улеснение, чрез който Управителният съвет задава курса на паричната политика, се основава на актуализираната оценка на перспективата за инфлацията, динамиката на основната инфлация и доброто функциониране на трансмисионния механизъм на паричната политика. Управителният съвет е решен да осигури трайно стабилизиране на инфлацията на средносрочното целево равнище от 2%. Според макроикономическите прогнози за еврозоната на експерти на Евросистемата от декември 2024 г. общата инфлация се очаква да бъде средно 2,4% през 2024 г., 2,1% през 2025 г., 1,9% през 2026 г. и 2,1% през 2027 г., когато ще влезе в действие разширената схема на ЕС за търговия с емисии.  ОСНОВЕН ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ <table border="1"> <thead> <tr> <th>Месец</th> <th>Лихвен процент</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Януари</td><td>3,90%</td></tr> <tr><td>Февруари</td><td>3,90%</td></tr> <tr><td>Март</td><td>3,90%</td></tr> <tr><td>Април</td><td>3,90%</td></tr> <tr><td>Май</td><td>3,90%</td></tr> <tr><td>Юни</td><td>3,90%</td></tr> <tr><td>Юли</td><td>3,70%</td></tr> <tr><td>Август</td><td>3,50%</td></tr> <tr><td>Септември</td><td>3,50%</td></tr> <tr><td>Октомври</td><td>3,30%</td></tr> <tr><td>Ноември</td><td>3,10%</td></tr> <tr><td>Декември</td><td>2,90%</td></tr> </tbody> </table> *Източник: БНБ	Месец	Лихвен процент	Януари	3,90%	Февруари	3,90%	Март	3,90%	Април	3,90%	Май	3,90%	Юни	3,90%	Юли	3,70%	Август	3,50%	Септември	3,50%	Октомври	3,30%	Ноември	3,10%	Декември	2,90%
Месец	Лихвен процент																										
Януари	3,90%																										
Февруари	3,90%																										
Март	3,90%																										
Април	3,90%																										
Май	3,90%																										
Юни	3,90%																										
Юли	3,70%																										
Август	3,50%																										
Септември	3,50%																										
Октомври	3,30%																										
Ноември	3,10%																										
Декември	2,90%																										
ИНФЛАЦИОНЕН РИСК	Инфлационният риск представлява всеобщо повишаване на цените, при което парите се обезценяват и съществува вероятност от понасяне на загуба от домакинствата и фирмите. <i>Индекс на потребителските цени:</i> По данни на НСИ През януари 2024 г. месечната инфлация е 0.5%, а годишната инфлация за януари 2024 г. спрямо януари 2023 г. е 3.8% . Средногодишната инфлация за периода февруари 2023 - януари 2024 г. спрямо периода февруари 2022 - януари 2023 г. е 8.4%. <i>Хармонизиран индекс на потребителските цени:</i> През януари 2024 г. месечната инфлация е 0.2%, а годишната инфлация за януари 2024 г. спрямо януари 2023 г. е 4.0%. Средногодишната инфлация за периода февруари 2023 - януари 2024 г. спрямо периода февруари 2022 - януари 2023 г. е 7.8%. <i>Индекс на потребителските цени:</i> През февруари 2024 г. месечната инфлация е 0.3%, а годишната инфлация за февруари 2024 г. спрямо февруари 2023 г. е 3.3% . Инфлацията от началото на годината (февруари 2024 г. спрямо декември 2023 г.) е 0.8%, а средногодишната инфлация за периода март 2023 - февруари 2024 г. спрямо периода март 2022 - февруари 2023 г. е 7.4%. <i>Хармонизиран индекс на потребителските цени:</i> През февруари 2024 г. месечната инфлация е 0.3%, а годишната инфлация за февруари 2024 г. спрямо февруари 2023 г. е 3.5%																										

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АД СИЦ[illegible]

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

	годишната инфлация за септември 2024 г. спрямо септември 2023 г. е 1.2% . Инфлацията от началото на годината (септември 2024 г. спрямо декември 2023 г.) е 0.1%, а средногодишната инфлация за периода октомври 2023 - септември 2024 г. спрямо периода октомври 2022 - септември 2023 г. е 3.2%. <i>Хармонизиран индекс на потребителските цени:</i> През септември 2024 г. месечната инфлация е -1.1%, а годишната инфлация за септември 2024 г. спрямо септември 2023 г. е 1.5%. Инфлацията от началото на годината (септември 2024 г. спрямо декември 2023 г.) е 0.8%, а средногодишната инфлация за периода октомври 2023 - септември 2024 г. спрямо периода октомври 2022 - септември 2023 г. е 3.4%. <i>Индекс на потребителските цени:</i> През октомври 2024 г. месечната инфлация е 1.1%, а годишната инфлация за октомври 2024 г. спрямо октомври 2023 г. е 1.8%. Инфлацията от началото на годината (октомври 2024 г. спрямо декември 2023 г.) е 1.2%, а средногодишната инфлация за периода ноември 2023 - октомври 2024 г. спрямо периода ноември 2022 - октомври 2023 г. е 2.9%. <i>Хармонизиран индекс на потребителските цени:</i> През октомври 2024 г. месечната инфлация е 0.6%, а годишната инфлация за октомври 2024 г. спрямо октомври 2023 г. е 2.0%. Инфлацията от началото на годината (октомври 2024 г. спрямо декември 2023 г.) е 1.5%, а средногодишната инфлация за периода ноември 2023 - октомври 2024 г. спрямо периода ноември 2022 - октомври 2023 г. е 3.1%. <i>Индекс на потребителските цени:</i> През ноември 2024 г. месечната инфлация е 0.6%, а годишната инфлация за ноември 2024 г. спрямо ноември 2023 г. е 2.1%. Инфлацията от началото на годината (ноември 2024 г. спрямо декември 2023 г.) е 1.8%, а средногодишната инфлация за периода декември 2023 - ноември 2024 г. спрямо периода декември 2022 - ноември 2023 г. е 2.6%. <i>Хармонизиран индекс на потребителските цени:</i> През ноември 2024 г. месечната инфлация е 0.3%, а годишната инфлация за ноември 2024 г. спрямо ноември 2023 г. е 2.0%. Инфлацията от началото на годината (ноември 2024 г. спрямо декември 2023 г.) е 1.7%, а средногодишната инфлация за периода декември 2023 - ноември 2024 г. спрямо периода декември 2022 - ноември 2023 г. е 2.8%. <i>Индекс на потребителските цени:</i> През декември 2024 г. месечната инфлация е 0.4%, а годишната инфлация за декември 2024 г. спрямо декември 2023 г. е 2.2%. Инфлацията от началото на годината (декември 2024 г. спрямо декември 2023 г.) е 2.2%, а средногодишната инфлация за периода януари 2024 - декември 2024 г. спрямо периода януари 2023 - декември 2023 г. е 2.4%. <i>Хармонизиран индекс на потребителските цени:</i> През декември 2024 г. месечната инфлация е 0.3%, а годишната инфлация за декември 2024 г. спрямо декември 2023 г. е 2.1%. Инфлацията от началото на годината (декември 2024 г. спрямо декември 2023 г.) е 2.1%, а средногодишната инфлация за периода януари 2024 - декември 2024 г. спрямо периода януари 2023 - декември 2023 г. е 2.6%.  *Източник:НСИ
ВАЛУТЕН РИСК	Експозицията към валутния риск представлява зависимостта и ефектите от изменението на валутните курсове. Систематичният валутен риск е вероятността от евентуална промяна на валутния режим на страната (валутен борд), което би довело или до обезценяване на лева или до поскъпване на лева спрямо чуждестранните валути. Валутният риск ще има влияния върху компании, имащи пазарни дялове, плащанията на които се извършват във валута, различна от лева и еврото. Българският лев е фиксиран към еврото в съотношение EUR 1 = BGN 1.95583, а Българската народна банка е длъжна да поддържа ниво на българските левове в обръщение, равно на валутните резерви на банката,

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

	рискът от обезценяване на лева спрямо европейската валута е минимален и се състои във евентуално предсрочно премахване на валутния борд в страната. Очакванията са валутният борд да бъде отменен при приемането на еврото в България за официална платежна единица. На свое заседание на 30.06.2021 г. Координационният съвет за подготовка на Република България за членство в еврозоната прие проект на Национален план за въвеждане на еврото в Република България. Ангажиментът на България за приемане на единната европейска валута е препотвърден в Договора за присъединяването на Република България и Румъния към Европейския съюз, след като първоначално е заявен при започване на преговорите на страната ни за членство в ЕС. Според Отчет за дейността на министерството на финансите за периода 9 април - 26 август 2024 г. на 12 април 2024 г. беше подписано Споразумение за партньорство между Европейската комисия (ЕК) и Република България за организиране на информационни и комуникационни кампании относно въвеждането на еврото в страната. Документът предвижда координиране на усилията на българските и европейските власти с цел повишаване на обществената информираност за функционирането на Икономическия и паричен съюз, както и да се подпомогне плавната смяна на лева с евро. На 26 юни 2024 г. Европейската комисия (ЕК) и Европейската централна банка (ЕЦБ) публикуваха конвергентните доклади за 2024 г., в които представят оценката си за напредъка по пътя към еврозоната, постигнат от шестте държави членки, задължени да приемат еврото: България, Чехия, Унгария, Полша, Румъния и Швеция. Според тазгодишните конвергентни доклади България продължава устойчиво да покрива три от четирите числови критерия за членство, а именно този за стабилност на публичните финанси (бюджетно салдо и държавен дълг), за валутния курс и за дългосрочния лихвен процент. България не изпълнява единствено критерия за ценова стабилност, като очакванията са инфлацията да се понижи през следващите месеци, което би позволило на България да изпълни и последното предизвикателство пред членството ѝ в еврозоната. В докладите се отбелязва, че от шестте разглеждани държави само законодателството на България може да се счита за съвместимо с правото на ЕС при спазване на условията и тълкуванията, посочени в докладите. В контекста на пълноправното членство в еврозоната България следва да продължи стъпките си към осигуряването на стабилна и предвидима бизнес среда и институционална рамка за постигането на устойчива конвергенция с държавите от еврозоната. По данни на Министерството на финансите на 18.10.2024 г. рейтинговата агенция Fitch Ratings потвърди дългосрочния кредитен рейтинг на България в чуждестранна и местна валута BBB с положителна перспектива. Рейтингът на България е подкрепен от силната външна и фискална позиция на страната в сравнение с държавите със същата оценка, надеждната политическа рамка от членството в Европейския съюз (ЕС) и дългогодишното функциониране на режима на паричен съвет. Fitch отбелязва, че ниската производителност на труда и неблагоприятната демография имат възпиращ ефект върху потенциалния растеж и стабилността на държавните финанси в дългосрочен план. Положителната перспектива отразява изгледите на страната за членство в еврозоната, което би довело до по-нататъшни подобрения на показателите за външната ѝ позиция. Агенцията счита, че е налице широк политически ангажимент на национално и европейско ниво за приемане на еврото. България отговаря на всички номинални конвергентни критерии за приемане на еврото, с изключение на ценова стабилност. Инфлацията в България продължава да се охлажда, намалявайки разликата между средногодишната инфлация в страната и тази на трите най-добре представящи се държави членки на ЕС. По данни на БНБ от 30.12.2024 г. brutният външен дълг октомври 2024 г. възлиза на 47 112.6 млн. евро (46.2% от БВП₂), което е с 4988.9 млн. евро (11.8%) повече в сравнение с края на октомври 2023 г. (42 123.7 млн. евро, 44.5% от БВП). В края на октомври 2024 г. краткосрочните задължения са 7914.8 млн. евро (16.8% от brutния дълг, 7.8% от БВП) и се повишават с 559.6 млн. евро (7.6%) спрямо октомври 2023 г. (7355.2 млн. евро, 17.5% от дълга, 7.8% от БВП). Дългосрочните задължения³ възлизат на 39 197.8 млн. евро (83.2% от brutния дълг, 38.4% от БВП) в края на октомври 2024 г., като нарастват с 4429.3 млн. евро (12.7%) спрямо края на октомври 2023 г. (34 768.5 млн. евро, 82.5% от дълга, 36.7% от БВП).
ДАНЪЧЕН РИСК	От определящо значение за финансовия резултат на компаниите е запазването на текущия данъчен режим. Няма гаранция, че данъчното законодателство, което е от пряко значение за дейността на Дружеството, няма да бъде изменено в посока, която да доведе до значителни непредвидени разходи и съответно да се отрази неблагоприятно на неговата печалба. Системата на данъчно облагане в България все още се развива, в резултат на което може да възникне противоречива данъчна практика.

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ВОЕННИТЕ КОНФЛИКТИ В БЛИЗКИЯ ИЗТОК И УКРАИНА	Продължаващата трета година война в Украйна, конфликтът между Израел и Хамас, допълнително усложнен от военни действия с участие на йеменските хуси и включването на територии от Ливан и Сирия във военния конфликт, засилва убеждението, че геополитиката има важно значение за глобалната икономика през 2024 г. Глобалната икономика може да бъде засегната от геополитически събития, както пряко, така и непряко. От страна на търговията, увеличените ограничения, дължащи се на напрежение между страните, могат да нарушат търговските потоци и да причинят проблеми с веригата за доставки. Ограниченията могат също така да повлияят на цените на суровините и да доведат до недостиг на ключови ресурси като петрол и газ, което засяга промишленото производство в световен мащаб. Взети заедно и взаимно подсилващи се, глобалната икономика може да изпита по-висока инфлация, по-нисък растеж и значителни загуби на благосъстоянието във времена на геополитическо напрежение. Голяма част от геополитическите рискове, пред които ще е изправен светът и през 2025 г., идват от съществуващите противоречия между водещи в икономическо и военно отношение държави в световен мащаб. Макар и по-малко вероятно, съществува риск регионалната война в Близкия изток да доведе до действия срещу или от Иран, които биха могли значително да нарушат иранските и глобалните доставки на петрол. Освен това кризата в Близкия изток може да има значително въздействие върху световните пазари, дори без да прекъсва доставките на петрол. Като се има предвид, че приблизително 12% от световната морска търговия минава през Червено море, атаките на хутите вероятно ще поддържат високи тарифите за застраховка на товари, ще причинят по-дълги търговски пътувания, ще нарушат веригите за доставки и ще увеличат инфлационния натиск. В същото време ситуацията в Украйна става все по-предизвикателна, тъй като вероятността от фактическото разделяне на страната се увеличава. Русия има материално предимство като нейните икономически и военни способности са се засилили. Украйна, от друга страна, се бори с недостига на работна ръка и се стреми да подобри отбранителното си производство. Засиленото сътрудничество между Иран, Северна Корея и Русия, както и неуспехите пред китайския модел на растеж също носят международни рискове. Встъпването в длъжност на президента Доналд Тръмп също притежава потенциал да повлияе на световната икономика по три основни начина. Първият е чрез засилен натиск върху Федералния резерв – централната банка на САЩ – и нетрадиционни фискални политики (данъци и публични разходи). Въпреки че настояването на Тръмп за намаляване на лихвените проценти може да навреди на процеса на дезинфлация, неговите нетрадиционни намаления на данъците биха могли да окажат още по-голям натиск върху фискалните баланси чрез по-високи дефицити. Освен това предложената от него политика за налагане на 10% мита върху всички вносни стоки може допълнително да наруши веригите за доставки. Позицията на Тръмп по въпросите на външната политика и сигурността, особено по отношение на страните -членки на НАТО, може да промени глобалната динамика на властта. Не е за подценяване и възможността за нова търговска война между САЩ и Китай, което ще усложни още повече икономическото развитие на Европейския съюз. В допълнение на сериозните военни конфликти, нациите вече се борят с необичайно високи нива на дълг, слаби частни инвестиции и най-бавното възстановяване на търговията от пет десетилетия, което намалява възможностите за скорошно излизане от кризата. По-високите лихвени проценти са резултат от усилията на централната банка да укроти инфлацията, което направи по-трудно за правителствата и частните компании да получат достъп до кредити и да предотвратят неизпълнението на задълженията. Към икономически проблеми, които са подхранвани от задълбочаващите се геополитически конфликти, се добавя и напрежението между Съединените щати и Китай относно трансфера на технологии и сигурността, което усложнява усилията за съвместна работа по други проблеми като изменението на климата, облекчаване на дългове или предотвратяване на регионални конфликти. В същото време, производители на автомобили Tesla и Volvo вече обявиха временно спиране на част от производството си в Европа, поради недостиг на компоненти, произтичащ от промените в морския трафик през Червено море. Атаките, предприети от САЩ и Великобритания, не само увеличава обхвата на конфликта към други участници и географски пространства, но отваря пропастта между Съединените щати и почти целия арабски свят. Геополитическото напрежение, съчетано с избухването на активни военни действия в множество региони, допринася за нестабилен глобален ред, характеризиращ се в подкопаване на доверието и несигурност. Последните събития, съчетано с продължаващото и задълбочаващото се въздействие на екстремни метеорологични условия увеличават натиска върху разходите за живот и засилват икономическата несигурност в голяма част от света. Към тези рискове следва да се добавят и рисковете, свързани с дезинформация на
---	---

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

	обществата, които се проявяват все по-отчетливо в общества, които са политически и икономически отслабени през последните години. Тези рискове ще станат все по-трудни за преодоляване, тъй като глобалното сътрудничество ерозира. Същевременно последиците от един все по-фрагментиран свят влияят на способността за управление на настъпващите глобални рискове именно поради липса на консенсус и сътрудничество.
РИСК ОТ ПОКАЧВАНЕ НА ЦЕНИТЕ НА ЕЛЕКТРОЕНЕРГИЯТА	Въглищните централи от комплекс „Марица изток и „Бобов дол““ произвеждат над 47 процента от електроенергията в България. От 01.07.2024 г. отпада ангажиментът на ТЕЦ „Марица изток 2“ към НЕК за производство на електроенергия, като предвид високата цена на емисиите и обстоятелството, че централата следва да излезе на свободния пазар изцяло, допринася за това тя да спре работа. Към датата на настоящия доклад липсва цялостен анализ по какъв начин това обстоятелство ще повлияе на цената на електроенергията за икономическите субекти, като са налице данни, че цената на битовите потребители е възможно да се повишат с около 20 на сто. Сътресенията на вътрешния пазар за производство на електрическа енергия предизвикани от възможното спиране на работа на въглищните централи се комбинират със сътресенията на международния пазар. Покачването на цените на тока и енергоносителите, което се засили особено отчетливо след инвазията на Русия в Украйна, оказва натиск върху европейските потребители. През 2024 г. към общата нестабилност в световен мащаб се добавя особено отчетливо и въоръжения конфликт в Газа с което се застрашиха доставките на енергоносители. Разрастването на войната в Газа и включването в нея на хутите от Йемен, Хизбула от Ливан и военни действия на територията на Сирия и последвалите бомбардировки от Израел, САЩ и Великобритания, доведе до сериозни рискове за корабоплаването в Червено море, а оттам и за избягване на този маршрут от доставчиците на петрол. Посочените военни конфликти водят до сериозна несигурност при доставките на нефт и газ, а оттам се отразяват на тяхната цена, съответно на цената на електрическата енергия. В случай че Червено море бъде затворено за корабоплаване, дори и за непродължителен период от време, то това ще предизвика нов скок на цените на енергоносителите.

НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

Несистемните рискове представляват рискови фактори, специфични конкретно за Дружеството и отрасъла, в който оперира. Тези рискове могат да се разделят в две основни категории: рискови фактори, специфични за Дружеството и рискови фактори, специфични за сектора, в който оперира то.

РИСКОВИ ФАКТОРИ, СПЕЦИФИЧНИ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

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

Оперативен риск

Управлението на оперативния риск в „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ третира рисковете, свързани със спецификата на собствеността и с общите бизнес рискове. Това включва риск от незаети площи, кредитоспособност на наемателите и риск от спад на наемните нива. Рисковете, свързани с персонала, като загуба на ноу-хау и компетентности са минимизирани чрез избора на третото лице, което обслужва дейността на дружеството и което притежава дългогодишен опит и експертиза в сферата на бизнес имотите, брокерската дейност, проектирането на строителството, както и в управлението на имоти. Извършваните текущи анализи, като например прогнози за наемите, анализ на свободните площи и контрол на условията на договорите за наем и клаузи за прекратяване на договорите имат за цел да помогнат за идентифицирането на потенциални опасности и рискове.

Рискове, свързани с пазарната среда

За Дружеството, рисковете свързани с пазарната среда, произтичат от макроикономическото развитие и въздействието му върху пазара на недвижими имоти.

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

Евентуален спад на българската икономика може да доведе до намаляване на служители, респективно до по-слабо търсене на офис площи. За Дружеството това би довело до по-висок риск от свободни площи, съответно до по-нисък доход от наем. Допълнителни фактори, които биха могли да окажат неблагоприятно въздействие върху развитието на българската икономика са забавянето на растежа на европейската икономика, както и засилващата се политическа нестабилност в страната.

Рискове, свързани с поддръжката на притежавания от Дружеството имот

За да планира разходите, необходими за поддръжката на притежавания имот, Дружеството чрез третото си лице извършва тещуца проверка за състоянието на имота. Неоткрити дефекти, неотложен ремонт в резултат на външни повреди, нови законови изисквания по отношение на състоянието на сградата, както и неправилна оценка на изискванията за поддръжка, могат да доведат до по-високи от планираните разходи за поддръжка.

Риск от освобождаване на наети площи

В случай на предсрочно прекратяване на договори за наем и освобождаване на наети офис площи съществува риск от това, наетата площ да не бъде отдадена отново, както е планирано, което ще доведе до по-ниски от очакваните приходи. Планирането на приходи от наеми се основава на предположението, че офис площите могат да бъдат отдадени отново под наем в рамките на определен срок след края на договора за наем.

Риск, свързани с неизпълнение на плащанията по договори за наем

Този риск е свързан с потенциално неплащане от един или повече наематели. Той може да се реализира, в резултат на икономически спад или да се прояви при неблагоприятна обстановка за определен бизнес сегмент. Тъй като основните наематели на офис площи са високорейтингови компании, към датата на съставяне на настоящия документ, рискът от неизпълнение на плащания по договори за наем е нисък.

Риск от избор на неподходяща пазарна стратегия

Бъдещите печалби и икономическата дейност на Дружеството зависят от стратегията, избрана от висшия мениджърски екип на компанията. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до значителни загуби. Мениджърският екип се стреми да управлява риска от стратегически грешки чрез непрекъснат мониторинг на различните етапи при изпълнение на инвестиционната стратегия и резултатите от нея. Това е от изключителна важност, за да може да се реагира своевременно, ако е необходима промяна на определен етап в плана за стратегическо развитие. Ненавременните или неуместни промени в стратегията, също могат да окажат съществен негативен ефект върху дейността на компанията, оперативните резултати и финансовото му състояние. Редовното изготвяне на качествени пазарни проучвания ще помогнат за вземане на адекватни и обосновани решения от страна на мениджмънта, така че рискът от ненавременни и неподходящи решения да бъде сведен до минимум.

Кредитен риск

Предвид обстоятелството, че Дружеството ползва банков заем, използван за погасяване на задълженията по облигационната емисия, същото остава изложено на кредитен риск. Този риск възниква, когато съществува вероятност Дружеството -кредитополучател да не изпълнява съзнателно или да е в невъзможност да изпълни поетия от него ангажимент по сключения договор за заем или когато клиентите на Дружеството не са в състояние да изплатят изцяло или в обичайно предвидимите срокове дължимите от тях суми за наем

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

С оглед смекчаване проявлението на този риск, Дружеството чрез тримата си директори редовно следи за неизпълнение на задълженията на клиентите си и на други контрагенти към него, установени индивидуално или на групи и използва тази информация за контрол на кредитния риск.

Лихвен риск

Лихвеният риск представлява рискът стойността на лихвоносните заеми на Дружеството да варира вследствие на промени на пазарните лихвени проценти. Някои от лихвените заеми, по които Дружеството е страна са с фиксиран лихвен процент, други с плаващ лихвен процент. Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Дружеството е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по банковите си заеми.

Валутен риск

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

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

Ликвиден риск

Неспособността на дружеството да покрива насрещните си задължения съгласно техния падеж е израз на ликвиден риск. Ликвидността зависи главно от наличието в дружеството на парични средства или на съответните им алтернативи. Другият основен фактор, който влияе силно е свързан с привлечения капитал. Той трябва да се поддържа в оптимално равнище, като се контролира както нивото на заемните средства, така и стойностите на задълженията към доставчиците и към клиентите на дружеството.

Управлението на ликвидния риск за дружеството изисква консервативна политика по ликвидността чрез постоянно поддържане на оптимален ликвиден запас парични средства, добра способност за финансиране на фирмената дейност, осигуряване и поддържане на адекватни кредитни ресурси, ежедневен мониторинг на наличните парични средства, предстоящи плащания и падежи.

Инвестирането в недвижими имоти се характеризира с относително ниска ликвидност, породена от голямата трудност при пазарното реализиране на активите на изгодна за Дружеството цена и от дългите срокове по осъществяване на прехвърлянето. Това определя и сравнително бавното реструктуриране на инвестиционния портфейл. За да се гарантира възможността на Дружеството да посреща редовно краткосрочните си задължения, се налага внимателно оценяване на ликвидността.

Риск от загуба на ключови служители

Успехът за развитието на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ зависи изцяло от мениджърския екип, който определя стратегията за неговото развитие. Следователно успехът и резултатите на Дружеството в бъдеще зависят изцяло от професионалните умения, знания и компетенции на мениджърския екип и в този смисъл той е ключов за фонда. От тази гледна точка, загубата на мениджърския екип може да бъде пагубна за неговото бъдеще. Дружеството

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

ще прилага мотивираща схема за възнаграждение, за да задържи ключови за него служители. В същото време, този риск е до голяма степен ограничен, поради пълната взаимозаменяемост на всички ключови служители в лицето на мениджърския екип, тъй като никой е от тях не е толкова тясно специализиран, че липсата му да породи загуби за Дружеството и невъзможност то да извършва своята дейност.

Риск, свързан с третите лица, обслужващи дейността на дружеството

Дружеството е задължено по закон да възложи извършването на строежи и подобрения на трети лица, притежаващи необходимата квалификация и опит в извършването на такива дейности след изрично одобрение от страна на КФН. В тази връзка изпълнението на договорните задължения от страна на третите лица, обслужващи дейността на ДСИЦ ще оказва съществено влияние върху дейността и финансовите му резултати. При подбора на трети лица СД се ръководи от досегашната история, репутация, професионална квалификация и опит на третите лица и ръководния им персонал.

Риск, свързан с несигурността по отношение на осигуряване на необходимото финансиране

Този риск произтича от несигурността по отношение на набавянето на необходимите средства за финансиране на инвестициите на Дружеството. При невъзможност за осигуряването на нужното финансиране всички планирани инвестиции ще трябва да бъдат отложени във времето, докато се осигурят необходимите средства за финансирането им, което от своя страна би забавило развитието и би довело до пропуснати ползи. Фондът може да пропусне реализиране на изгодни сделки, които могат да бъдат осъществени от конкуренти. Това би могло да повлияе върху бъдещите перспективи за развитие на Дружеството, както и на очакваните резултати от неговата дейност. С цел да се минимизира този риск, ще бъде извършвано стриктно планиране на бъдещите инвестиции и нуждата от финансиране, за да бъдат предприемани навременни действия по осигуряването му, така че да не се стига до забавяне на дейността и пропуснати ползи.

Риск, свързан с контрагентите – наематели

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

Риск, свързан с наличието на свободни площи

Този риск произтича от възможността част от имотите в портфейла на Фонда да останат без наематели за определен период от време, което би се отразило негативно върху

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

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

Риск от необходимост от преустройство на имотите в портфейла

Този риск би могъл да възникне при прекратяване на договор за наем на даден имот, когато даден наемател по една или друга причина реши да напусне имота който обитава. Необходимостта от намиране на нов наемател би могла да породви нужда от преустройство на свободния имот, така че той да отговаря на изискванията и нуждите на новия наемател. Това би довело до генериране на допълнителни разходи за Фонда под формата на директни разходи, свързани с преустройствените дейности, така и индиректно при загуба на приходи от наем за времето, в което имотът е необитаем. От друга страна, преустройството на имотите е свързано с нуждите на съответните наематели и е част от търговските преговори с нови наематели. Разходите за преустройство могат да бъдат изтъргувани срещу по-дълъг срок на новите договори за наем или по-висока наемна цена.

Риск от форсмажорни обстоятелства и непокрити загуби

Дружеството ще застрахова притежаваните от него недвижими имоти в съответствие с обичайната благоразумна практика в страната. Съществуват обаче рискове, които не се покриват от застрахователните компании или чието застраховане по действителна стойност на имуществото не е икономически оправдано поради високите премии, които ще следва да се заплатят (например риск от терористичен акт). Ако произтекат вреди от застрахователно събитие над застрахователното покритие, Дружеството ще претърпи загуби, които могат да бъдат до размера на инвестирания в съответния недвижим имот капитал, като Дружеството ще продължи да бъде задължено по евентуално изтеглените заеми за придобиване и въвеждане в експлоатация на имота. Поради непредвидимото естество на този риск, той не може да бъде предвиден и управляван ефективно.

Риск от недостатъчен оборотен капитал за изплащане на дивиденди

Дружествата със специална инвестиционна цел са задължени да разпределят минимум 90% от печалбата за годината под формата на дивидент по смисъла на чл. 29 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация. Следователно мениджмънтът трябва стриктно да планира и управлява входящите и изходящите парични потоци, така че Дружеството да разполага с достатъчно парични средства, за да може да изплати дължимия дивидент. Един от факторите, които биха могли да предизвикат проблеми с ликвидността е използването на дългово финансиране, което натоварва допълнително компанията с фиксирани плащания, свързани с обслужването на този дълг. Друг фактор, който влияе на ликвидността са вземанията на Дружеството от клиенти и това колко успешно ще успява да ги събира. За тази цел, дружеството ще прилага стриктна и консервативна политика при управление на вземанията. Управлението на имотите включва и активно управление на отношенията с наемателите на притежавани от Дружеството имоти и при нужда вземанията от наемателите ще бъдат компенсирани посредством наличните гаранции за добро изпълнение (банкови гаранции, депозити или други, които са предвидени като възможности в договорните отношения), както и своєвременна замяна на наематели, които бавят наемни плащания.

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

Рискове, свързани със сключване на сделки със свързани лица, условията на които се различават от пазарните

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

Предвид публичния статут на дружеството, членовете на Съвета на директорите са длъжни при управлението си да съблюдават изискванията на чл. 116б, ал. 1, т. 2, б. "б" от ЗППЦК, като избягват пряк или косвен конфликт на интереси между своя интерес и интереса на дружеството, а ако такъв конфликт възникне своевременно и пълно да го разкрият писмено пред СД, като не участват, както и не оказват влияние върху останалите членове на съвета при вземането на решения в тези случаи.

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

СПЕЦИФИЧНИ РИСКОВИ ФАКТОРИ ЗА ОТРАСЪЛА, В КОЙТО ДРУЖЕСТВОТО ОПЕРИРА

Риск от силна конкуренция

Наличието на конкуренция не се очаква да застраши намирането на подходящи имоти за придобиване, както и наематели за придобитите сгради, тъй като Дружеството ще разчита на ЕМ БИ ЕЛ ЕООД, в качеството му на трето лице и водеща консултантска и посредническа компания, да подсигура възможности за инвестиции, които имат висок потенциал за реализиране на доходност за акционерите на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ.

Риск, свързан с намаляването на размера на наемите

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

Риск, свързан с инвестициите в недвижими имоти

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

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

Дружеството ще успее своевременно да продаде недвижими имоти или че продажната им цена ще надвишава цената на тяхното придобиване.

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

Риск, свързан с повишаване на застрахователните премии

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

Риск, свързан със забава при придобиване на имоти

Дружеството ще инвестира набрания капитал в недвижими имоти, като е възможно да има значителен времеви период между получаване на паричните средства и инвестирането им в конкретен имот, поради липсата на предлагане в определен период от време на атрактивни имоти или на имоти, които да отговарят на критериите на Дружеството, както и поради правни и фактически усложнения, свързани с прехвърлянето на собствеността върху имотите. За този период свободните парични средства ще бъдат инвестирани в банкови депозити. Съществува вероятност доходът, получен от тези инвестиции да бъде по-нисък от реализирания при инвестирането в имоти, което би намалило общата възвръщаемост от инвестициите на Дружеството. За да минимизира и контролира този риск, Дружеството ще извършва стриктно планиране на паричните потоци като ще търси гъвкавост в заемното финансиране, с цел избягване на държането на по-големи по размер от необходимите парични средства за продължителни периоди от време.

Риск от загуби, непокрити от застраховки

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

Риск от намаляване на пазарните цени на недвижимите имоти

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ инвестира в бизнес имоти в сегментите: офис, търговски и индустриални площи, като дейността ще се изразява в покупка на вече завършени изградени, годни за експлоатация имоти, генериращи доход от дългосрочни договори за наем. Рискът от намаляване на пазарните стойности на недвижимите имоти се изразява в две направления. Едното е свързано с намаляването на доходността от наемите - когато цените на недвижимите имоти се увеличават с по-бързо темпо, отколкото размерът на наемите или когато

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

наемите остават непроменени, тогава доходността от наемите намалява. Другото направление е свързано с намаляване на капиталова печалба или дори реализиране на капиталова загуба в случай на последваща продажба на придобит предварително имот, когато пазарните цени на имотите намаляват. Дружеството ще се фокусира върху бизнес имоти, които да издържат на евентуален пазарен натиск заради местоположението си на ключови за съответния сегмент (офис, търговски или индустриален) локации и които притежават конкурентни предимства, включващи – ефективни и предпочитани от наемателите сгради, както и сключени дългосрочни и непрекъсваеми договори за наем с водещи международни компании, с нужните гаранции за добро изпълнение.

4. Информация за сключени сделки между свързани лица през отчетния период

През отчетния период не са налице сключени големи сделки между свързани лица.

„ЕМ БИ ЕЛ“ ЕООД е трето лице, обслужващо дейността на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, съгласно сключен на 02.02.2018 г. договор.

Във връзка с придобития от страна на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ недвижим имот, съгласно условията по договора с третото лице „ЕМ БИ ЕЛ“ ЕООД към 31.12.2024 г. са начислени следните възнаграждения:

Таблица 6		(хил. лева)	
Изплатено възнаграждение в полза на „Ем Би Ел“ ЕООД		31.12.2024	31.12.2023
Комисионно възнаграждение		98	209
Такса управление		174	125
Префактурирана поддръжка на имот		271	202
Консултантски услуги		532	251
Ремонт и подобрения		1,043	-
Платен аванс		-	200
Всичко:		2,118	1,773

Възнаграждението на ЕМ БИ ЕЛ ЕООД през отчетния период е формирано от такса управление, консултантски услуги, както и комисионно възнаграждение.

Разходите за поддръжка за сметка на Браво Пропърти Фонд АДСИЦ са префактурирани от обслужващото дружество.

Дружеството има задължения към ЕМ БИ ЕЛ към 31.12.2024 г. в размер на 52 хил. лева.

30.01.2025 г.
гр. София

За „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ:

ASEN
STOIMENOV
LISEV
Асен Лисев
/Изпълнителен директор/
Digitally signed by
ASEN STOIMENOV
LISEV
Date: 2025.01.30
08:31:21 +02'00'

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 ОТ НАРЕДБА № 2 НА КФН

ЗА ПЕРИОДА 01.01.2024 – 31.12.2024 г.

Съветът на директорите на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, гр. София уведомява всички настоящи и бъдещи инвеститори, че настоящата информация е изготвена във връзка с изискванията на чл. 12, ал. 1, т. 1 от Наредба № 2 на КФН за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар и представлява Приложение № 4 от горепосочения нормативен акт. Тя съдържа информация за дейността на Дружеството за периода от 01.01.2024 г. до 31.12.2024 г.

В интерес на инвеститорите е да се запознаят с предоставената информация, междинния доклад за дейността на Дружеството, междинния финансов отчет за същия период, както и с информацията по чл. 31, ал. 1, т. 1 – 5 от ЗДСИЦДС и чл. 20, ал. 2, т. 1, във връзка с чл. 20, ал. 1, т. 1 от Наредба № 2 на КФН, преди да вземат решение да инвестират в ценните книжа на Дружеството.

1. Промяна на лицата, упражняващи контрол върху Дружеството.

През отчетния период няма лице, което да притежава контрол по смисъла на § 1, т. 14 от Допълнителните разпоредби от ЗППЦК. В таблицата по-долу са представени всички акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от правата на глас в ОСА на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ.

Акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от гласовете в ОСА на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

Акционери	Към 31.12.2024		Към 31.12.2023	
	Брой права на глас	% от права на глас	Брой права на глас	% от права на глас
БЛЕК СИЙ ДИВЕЛОПМЕНТ ЕООД	9 107 364	24,82%	9 107 364	24,82%
БРАВО ХОЛД А ЕООД	12 000 000	32,70%	12 000 000	32,70%
АСЕН СТОИМЕНОВ ЛИСЕВ	70 672	0,19%	70 672	0,19%
УПФ ДОВЕРИЕ АД	2 352 000	6,41%	2 352 000	6,41%
УПФ "СЪГЛАСИЕ"	2 120 000	5,78%	2 120 000	5,78%
ПАВЕЛ ТОМАШ СУДЖАРСКИ-КШОНЖЕК	2 000 000	5,45%	2 000 000	5,45%
HORIZON PLATINUM PORTFOLIO	2 988 631	8,14%	3 016 631	8,22%
Други юридически и физически лица	6 061 333	16,52%	6 033 333	16,44%
ОБЩО:	36 700 000	100,00%	36 700 000	100,00%

* Представената информация е към 31.12.2024 г.

** Чрез „Браво Холд А“ ЕООД, притежаващо пряко 12 000 000 броя права на глас, представляващи 32.70% от правата на глас в ОСА 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.

2. Откриване на производство по несъстоятелност за дружеството или за негово дъщерно дружество и всички съществени етапи, свързани с производството до обявяване на дружеството в несъстоятелност

През отчетния период не е откривано производство по несъстоятелност за „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ.

3. Сключване или изпълнение на съществени сделки

На 22.03.2024 г., „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е сключило Договор за банков инвестиционен кредит и договор за банков кредит под условие за поемане на кредитни ангажименти с „Уникредит Булбанк“ АД, със следните параметри:

- Размер на кредита: 13 400 000 евро (тринадесет милиона и четиристотин хиляди евро);

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

- Срок на издължаване: 4 (четири) години от датата на Договора за инвестиционен кредит;
- Лихва: представлява сбор от приложимия променлив лихвен индекс 3-месечен EURIBOR и Надбавка в размер на 1.50% годишно, като във всеки един момент от действието на Договора за инвестиционен кредит, годишният лихвен процент, начисляван върху редовна главница няма да е по-нисък от 4%;
- Лихвен процент, начисляван върху просрочена главница, за срока на просрочието: Формира се като сбор от приложимия към датата на просрочие размер на Годишния лихвен процент за редовен дълг и Надбавка за просрочие от 2%;
- Фиксиран лихвен процент, начисляван върху наличния кредит, при просрочие на лихва или главница и/или лихва, едновременно с лихвата за редовен дълг и лихвата за просрочен дълг (Инвестиционен и Револвиращ лимити): 2%;
- Такси, комисиони и разноски във връзка с ползването, обслужването и погасяването на кредита, включително и разноски свързани с предприети от Кредитора действия за удовлетворяване на вземанията му, или свързани със запазване на и/или изпълнение върху обезпечението, както и всички останали такси, комисиони и разноски така, както са предвидени по вид, размер и начин на начисляване в Договора за кредит и Тарифата на банката, както и при всички останали условия на Договора за кредит и анексите към него.
- Амортизация: 2.00% годишно, с балонно плащане на 92% от главницата на падеж;
- Обезпечение: първа по ред договорна ипотека върху придобитата офис сграда и поземлен имот;
- 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 ипотекираната офис сграда;
- първи по ред залог, по реда на Закона за особените залози (ЗОЗ) върху всички настоящи и бъдещи, условни и безусловни вземания на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, от трети лица произтичащи от гаранционни депозити/ банкови гаранции/ други гаранционни инструменти, произтичащи от всички договори за наем на обекти от ипотекираната офис сграда;
- първи по ред залог по реда на ЗОЗ и Закона за договорите за финансови обезпечения (ЗДФО) върху собствени парични средства, блокирани по сметка на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ при банката кредитор, в размер на 587 хил. лева, представляващи гаранционен депозит.

Подробна информация относно сключени сделки със свързани лица, страна по които е „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ през отчетния период е оповестена в т. 4 „Информация за сключени сделки между свързани лица през отчетния период“ от Междинния доклад за дейността“.

4. Решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие

През отчетния период не е приемано решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие от „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ.

5. Промяна на одиторите на дружеството и причини за промяната.

През отчетния период не е налице промяна в одиторите на Дружеството. Одиторското дружество „Мур България Одит“ ООД, рег. № 131, е проверило и заверило ГФО на Дружеството за 2023 г. На извънредно общо събрание на акционерите, проведено на 20.12.2024 г. е избрана Таня Димитрова Станева д.е.с., регистриран одитор, притежаващ диплома № 810, чрез одиторското дружество „Станева СиПиЕй“ ЕООД с ЕИК 200957536, който да провери и завери ГФО на Дружеството за 2024 г.

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

6. Образуване или прекратяване на съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до задължения или вземания на дружеството или негово дъщерно дружество, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на дружеството

През отчетния период не е било образувано или прекратено съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до задължения или вземания на Дружеството, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ.

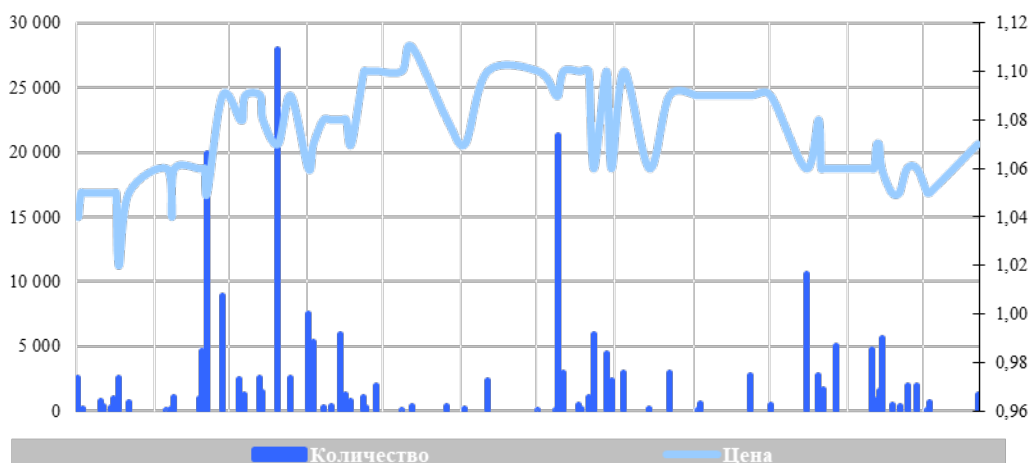
7. Покупка, продажба или учреден залог на дялови участия в търговски дружества от емитента или негово дъщерно дружество

През отчетния период не е извършвана покупка, продажба или учредяване на залог на дялови участия в търговски дружества от „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ.

8. Други обстоятелства, които дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават публично предлаганите ценни книжа.

Не са налице такива обстоятелства.

9. Движение на цената на ценните книжа за периода 01.01.2024 г. – 31.12.2024 г.



За „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ:

ASEN
STOIMENOV
LISEV
Digitally signed by
ASEN STOIMENOV
LISEV
Date: 2025.01.30
08:29:15 +02'00'
Асен Лисев

/Изпълнителен директор /

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ.12, АЛ.1, Т.2 ОТ НАРЕДБА № 2 ОТ 09.11.2021 г. ЗА ПЪРВОНАЧАЛНО И ПОСЛЕДВАЩО РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА И ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР

През отчетния период Дружеството оповестява до КФН и БФБ съответно чрез <https://eis.fsc.bg/> и <http://www.extri.bg/bg/>, и до обществеността - чрез корпоративната страница на Дружеството в раздел „За инвеститорите“, достъпна на електронен адрес - <https://bpf.bg/>.

30.01.2025 г.
гр. София

За „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ:

ASEN
STOIMEN
OV LISEV

Digitally signed by
ASEN STOIMENOV
LISEV
Date: 2025.01.30
08:29:44 +02'00'

Асен Лисев

/Изпълнителен директор /