

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ
31 МАРТ 2024 Г.

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ
Междинен Финансов Отчет

31 Март 2024

СЪДЪРЖАНИЕ:

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

МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

(всички суми са в хиляди лева)

| | Прил. | 31 март 2024 | 31 декември 2023 |
|---|-------|-----------------|---------------------|
| АКТИВИ | | | |
| Нетекущи активи | | | |
| Инвестиционни имоти | 4 | 66,573 | 65,829 |
| Нетекущи вземания от клиенти | 5 | 482 | 547 |
| Нетекущи активи общо | | 67,055 | 66,376 |
| Текущи активи | | | |
| Вземания от клиенти и доставчици | 5 | 1,444 | 659 |
| Парични средства и еквиваленти | 6 | 2,502 | 3,042 |
| Текущи активи общо | | 3,946 | 3,701 |
| Общо активи | | 71,001 | 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 | 5,650 | 5,092 |
| Общо капитал | | 42,254 | 41,696 |
| ПАСИВИ | | | |
| Нетекущи пасиви | | | |
| Получени депозити | 11 | 855 | 855 |
| Нетекущи пасиви общо | | 855 | 855 |
| Текущи пасиви | | | |
| Текуща част от задължения по облигационни заеми | 9 | 25,909 | 26,123 |
| Задължения за дивидент | 7 | 1,172 | 1,172 |
| Задължения към доставчици | 10 | 651 | 149 |
| Други задължения | 12 | 160 | 82 |
| Текущи пасиви общо | | 27,892 | 27,526 |
| Общо пасиви | | 28,747 | 28,380 |
| Общо собствен капитал и пасиви | | 71,001 | 70,077 |

Настоящият междинен финансов отчет е одобрен с решение на СД на 19.04.2024 г.

Изпълнителен директор:
Асен Лисев

Съставител: МН Прогрес
Консулт ЕООД
Мая Рикова

МЕЖДИШЕН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

(всички суми са в хиляди лева)

| | Прил | 31 март 2024 | 31 март 2023 |
|--|------|-----------------|-----------------|
| Приходи от продажба на услуги | 13 | 1,492 | 1,040 |
| Други приходи | 14 | 265 | 5 |
| Разходи за материали | | (2) | - |
| Разходи за външни услуги | 15 | (913) | (227) |
| Разходи за възнаграждения | 16 | (24) | (25) |
| Други разходи | 17 | (37) | (34) |
| Печалба/ (загуба) от дейността | | 781 | 759 |
| Финансови разходи | 18 | (223) | (228) |
| Разход за данък | | - | - |
| Печалба/(загуба) за периода | | 558 | 531 |
| Друг всеобхватен доход | | - | - |
| Общо всеобхватен доход за периода | | 558 | 531 |

Настоящият междинен финансов отчет е одобрен с решение на СД на 19.04.2024 г.

Изпълнителен директор:

Асен Лисев

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 | - | 558 | - | - | 558 |
| Салдо към 31 март 2024 | 36,700 | 5,650 | 3 | (99) | 42,254 |

Настоящият междинен финансов отчет е одобрен с решение на СД на 19.04.2024 г.

Изпълнителен директор:

Асен Лисев

Съставител: МН Прогрес Консулт
ЕООД

Мая Рикова

МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

(всички суми са в хиляди лева)

| | Прил. | 31 март 2024 | 31 март 2023 |
|---|-------|-----------------|-----------------|
| Парични потоци от оперативна дейност | | | |
| Постъпления от клиенти | | 1,400 | 1,506 |
| Плащания към доставчици | | (681) | (415) |
| Плащания свързани с трудови възнаграждения | | (17) | (18) |
| Платени/възстановени данъци | | (108) | (152) |
| Други плащания | | - | (2) |
| Нетен паричен поток от оперативна дейност | | 594 | 919 |
| Парични потоци от инвестиционна дейност | | | |
| Плащания за подобрения на имоти | | (696) | - |
| Нетен паричен поток от инвестиционна дейност | | (696) | - |
| Паричен поток от финансова дейност | | | |
| Платена главница по облигационен заем | | (225) | (225) |
| Платени лихви по облигационен заем | | (212) | (220) |
| Платени лихви, такси, комисионни | | (1) | - |
| Нетен паричен поток от финансова дейност | | (438) | (445) |
| Нетно (намаление)/увеличение на паричните средства | | (540) | 474 |
| Парични средства в началото на периода | | 3,042 | 5,411 |
| Парични средства в края на периода | 6 | 2,502 | 5,885 |

Настоящият междинен финансов отчет е одобрен с решение на СД на 19.04.2024 г.

Изпълнителен директор:

Асен Лисев

Съставител: МН Прогрес
Консулт ЕООД
Мая Рикова

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ 31 МАРТ 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. Акциите на дружеството са поименни, безналични и свободно прехвърляеми ценни книжа, които се предлагат публично.

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

Към 31.03.2024 г. разпределението на регистрирания капитал на Дружеството е, както следва:

| | 31.03.2024 | 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 31.03.2024г. | |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| | 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% |

*Чрез „Браво Холд А“ ЕООД, притежаващо пряко 12 000 000 броя права на глас, представляващи 32.70% от капитала на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ.

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

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 31.03.2024 г.:

| | |
|-----------------------------|--------------------------|
| Константин Василев Проданов | Председател и член на СД |
| Асен Стоименов Лисев | Изпълнителен директор |
| Владислав Димитров Христов | 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 31.03.2024 г. съставът на персонала в дружеството включва 1 служител на трудов договор.

2. Счетоводна политика

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

2.1 База за изготвяне на финансовия отчет

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

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

2.1.1 Принцип на действащото предприятие

Ръководството има основателни очаквания, че Дружеството разполага с адекватни ресурси, за да продължи да оперира в обозримо бъдеще дори и в условията на продължаващи военни действия между Русия и Украйна, както и ескалиралия в началото на м.10.2023 г. конфликт между Израел и Палестина. Към 31.03.2024 г., 100 % от притежаваната офис сграда е отдадена под наем. Дължимите

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

вноски и лихви по облигационния заем на дружеството са погасени в срок, през 2024 г., включително цялата главница по падежиралата на 11.04.2024 г. емисия облигации.

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

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

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. Следователно новите оповестявания ще трябва да бъдат предоставени най-рано в годишните финансови отчети за края на годината през декември 2024 г., освен ако предприятието има финансова година по-малка от 12 месеца.

б) предстоящи изисквания

В сила от 1 януари 2025 г. дружеството очаква да прилага и изискванията, свързани с изменението на **МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове: Липса на конвертируемост**.

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 деноминирани 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

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

имоти.

След първоначално признаване, инвестиционните имоти се оценяват и отчитат по справедлива стойност. Оценките по справедливата стойност на имотите всяка година се правят със съдействието на независим оценител. Ефектите от преоценката до справедлива стойност се третират и представят като приходи/разходи от дейността в отчета за всеобхватния доход за отчетния период, в който възникват.

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

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

2.4. Търговски вземания

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

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

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

Дружеството прилага модела на очакваните кредитни загуби за целия срок на всички търговски вземания, използвайки опростения подход, допускан от МСФО 9.

2.5. Парични средства и парични еквиваленти

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

2.6. Акционерен капитал и резерви

БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ е създадено като акционерно дружество със специална инвестиционна цел, учредено е по реда на Търговския закон и Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС). Предметът му на дейност е

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

ограничен само до инвестиране в недвижими имоти.

Основният капитал на дружествата със специална инвестиционна цел не може да бъде по-малък от 500 хил. лв. и се набира само от парични вноски, което е изпълнено от БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ. Акционерите отговарят за задълженията на дружеството до размера на своето акционерно участие в капитала и могат да претендират връщане на това участие само в производство по ликвидация или несъстоятелност. Акционерният капитал е оценен по номиналната стойност на издадените акции.

Съгласно изискванията на Търговския закон, дружеството формира „Фонд резервен“ за сметка на средствата, получени над и под номиналната стойност на акциите при издаването им (Резерв от емисия на акции).

Поради статута на дружеството, като акционерно дружество със специална инвестиционна цел, то няма законово задължение за формиране на „Законови резерви“ в размер най-малко на 10% от размера на основния капитал, съгласно разпоредбите на Търговския закон.

2.7. Разпределение на дивиденди

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация, дружествата с такъв статут трябва да разпределят не по-малко от 90% от реализираната печалба за съответната финансова година, след нейното преизчисляване по реда на чл. 29 от ЗДСИЦДС.

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

2.8. Печалба/ загуба на акция

Печалбата или загубата на акция се изчислява като се раздели печалбата или загубата за периода, коригирана допълнително по реда на чл. 29 от ЗДСИЦДС, за да се определи сумата от нея, която подлежи на разпределение между акционерите, притежатели на обикновени акции, на средно-претегления брой на държаните обикновени акции за периода.

Средно-претегленият брой акции представлява броят на държаните обикновени акции в началото на периода, коригиран с броя на обратно изкупените обикновени акции и на новоиздадените такива през периода, умножен по средно-времевия фактор. Този фактор изразява броя на дните, през които конкретните акции са били държани, спрямо общия брой на дните през периода.

2.9. Текущи и отсрочени данъци

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

2.10. Провизии

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

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

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

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

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

2.11. Търговски задължения

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

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

2.12. Лихвоносни заеми и други привлечени финансови ресурси

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

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

2.13. Финансови инструменти

Финансови активи

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

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

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

С изключение на търговските вземания, които не съдържат съществен компонент на финансиране, или за които Дружеството е приложило практически целесъобразна мярка, Дружеството

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ 31 МАРТ 2024

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

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

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

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

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

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

Обезценка на финансови активи

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

Загуба от обезценка на търговските вземания, активите по договор и лизинговите вземания 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 взима 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.

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ 31 МАРТ 2024

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 кредитор при по същество различни условия, или условията на съществуващ пасив бъдат съществено променени, тази размяна или модификация се третира като отписване на първоначалния пасив и признаване на нов. Разликата в съответните балансови суми се признава в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

2.14. Пенсионни и други задължения

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

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

Актюерските печалби и загуби, възникнали в резултат на практически корекции и промени на актюерските предположения, се признават в отчета за доходите на база оставащия среден срок на прослужване на съответните служители. Разходите за предишен трудов стаж се признават в отчета за доходите в момента на тяхното възникване, освен в случаите, когато пенсионният план е създаден с условие, че служителите трябва да останат на работа за определен период от време. В такъв случай разходите за предишен трудов стаж се амортизират по линейния метод за „периода на придобиване”. За отчетния период на 2024 г., както и за 2023 г. дружеството не е признавало разходи за дългосрочни

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

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ 31 МАРТ 2024

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 кредитоспособност, схема и срок на погасяване, индустрия и оборот. Рисковите категории и приложимите коефициенти за обезценка са както следва:

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

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

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

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

Справедлива стойност

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

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 |

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ 31 МАРТ 2024

| | | | |
|---|---------------|--------------|---------------|
| Справедлива стойност към 01.01.2024 г. | 60,007 | 5,822 | 65,829 |
| Подобрения | 744 | - | 744 |
| Справедлива стойност към 31.03.2024 г. | 60,751 | 5,822 | 66,573 |

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 2023 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 31.12.2023 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 31.12.2023 г. по справедлива стойност е повторяема, поради прилагането на модела на справедливата стойност по МСС 40.

Към 31.03.2024 г. ръководството на дружеството счита, че не са настъпили съществени промени на пазара на офис имоти и в тази връзка приема, че отчетената балансова стойност на инвестиционните имоти се равнява на тяхната справедлива стойност към края на отчетния период.

Към края на първото тримесечие на 2024 г. върху имота има учредена ипотека в полза на Обединена Българска Банка АД във връзка с обезпечаване на емитираната емисия облигации на дружеството, падежирала на 11.04.2024 г., както и втора по ред ипотека в полза на УниКредит Булбанк АД във връзка с обезпечаване на договорен инвестиционен кредит, усвоен през м.04.2024 г.

5. Вземания от клиенти и доставчици

| | 31 март 2024 | 31 декември 2023 |
|---|-------------------------|-----------------------------|
| <i>Текущи вземания от клиенти</i> | | |
| Фактурирани вземания от клиенти (отчетна стойност) | 1,153 | 255 |
| Обезценка, нетно | - | - |
| Фактурирани вземания от клиенти (балансирана стойност) | 1,153 | 255 |
| Нефактурирани (неизискуеми) вземания от клиенти (отчетна стойност) | 104 | 96 |
| Нефактурирани (неизискуеми) вземания от клиенти (балансирана стойност) | 104 | 96 |
| Вземания по платени аванси | 187 | 308 |
| Общо балансова стойност на текущите вземания от клиенти и доставчици | 1,444 | 659 |

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

Нетекущи вземания от клиенти

| | | |
|--|------------|------------|
| Нефактурирани (неизискуеми) вземания от клиенти (отчетна стойност) | 482 | 547 |
| Обезценка, нетно | - | - |
| Нефактурирани (неизискуеми) вземания от клиенти (балансова стойност) | 482 | 547 |
| Общо балансова стойност на нетекущите (неизискуеми) вземания от клиенти | 482 | 547 |

Към 31.03.2024 г. Дружеството е направило тест за обезценка на текущите и нетекущи вземания от клиенти, в резултат на което през периода не са признати разходи за обезценка, тъй като вземанията от клиенти са обезпечени с гаранционни депозити и банкови гаранции, които покриват вземанията с настъпил падеж за плащане. Всички настоящи и бъдещи вземания от клиенти на Браво Пропърти Фонд АДСИЦ, произтичащи от всички договори за наем са заложили като обезпечение на емитирания облигационен заем, като предстои учредяване на залог за същите в полза на УниКредит Булбанк във връзка с получен банков инвестиционен кредит.

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 |

Структурата на вземанията от клиенти по рискови категории, както и размерът на загубата от обезценка, към 31.03.2024 г. са както следва:

| | Отчетна стойност на вземания | | Начислена/възстановена обезценка, нетно | |
|---|------------------------------|---------------|---|---------------|
| | фактурирани | нефактурирани | фактурирани | нефактурирани |
| Обезценка на вземания необезпечени с материални активи: | | | | |
| Непросрочени | 1,153 | 586 | - | - |
| от 1 до 60 дни проср. | - | - | - | - |
| от 61 до 120 дни проср. | - | - | - | - |
| от 121 до 180 дни проср. | - | - | - | - |
| от 181 до 240 дни проср. | - | - | - | - |

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

| | | | | |
|--------------------------|--------------|------------|---|---|
| от 241 до 300 дни проср. | - | - | - | - |
| от 301 до 360 дни проср. | - | - | - | - |
| повече от 360 дни проср. | - | - | - | - |
| | 1,153 | 586 | - | - |

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

| | 31 март 2024 | 31 декември 2023 |
|------------------------------|-------------------------|-----------------------------|
| В началото на периода | - | - |
| Начислена през периода | - | - |
| Възстановена през периода | - | - |
| В края на периода | - | - |

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

| | 31 март 2024 | 31 декември 2023 |
|---|-------------------------|-----------------------------|
| Фактурирани вземания от клиенти | 1,153 | 255 |
| Нефактурирани (неизискуеми) вземания от клиенти | 104 | 96 |
| Вземания по платени аванси | 187 | 308 |
| Общо текущи вземания от клиенти и доставчици | 1,444 | 659 |

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

| | 31 март 2023 | 31 декември 2023 |
|---|-------------------------|-----------------------------|
| Нефактурирани (неизискуеми) вземания от клиенти | 586 | 547 |

6. Пари и парични еквиваленти

| | 31 март 2024 | 31 декември 2023 |
|---|-------------------------|-----------------------------|
| Парични средства в банки и налични пари | 1,690 | 2,592 |
| Блокирани парични средства | 812 | 450 |
| | 2,502 | 3,042 |

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

| | 31 март 2024 | 31 декември 2023 |
|-----------------------------------|-------------------------|-----------------------------|
| Парични средства в брой | 1 | 1 |
| Парични средства в банкови сметки | 1,689 | 2,591 |
| Блокирани парични средства | 812 | 450 |
| | 2,502 | 3,042 |

Относно блокираните парични средства виж Приложение 20.

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

| 7. Неразпределена печалба/загуба | 31 март 2024 | 31 декември 2023 |
|---|-------------------------|-----------------------------|
| Баланс в началото на периода | 5,092 | 2,032 |
| Печалба за текущия период | 558 | 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) |
| Баланс в края на периода | 5,650 | 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.

Към 31.12.2023 г. дружеството е обезпечило изплащането на гласуваните дивиденти за 2022 г. и авансов за 2023 г., като средствата за тях са прехвърлени по специална сметка и към ЦД.

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 март 2024 | 36,700 | 1 лв. | 36,700 |

Към 31.03.2024 г. акционерният капитал е разпределен както следва:

| Акционери | Към 31.03.2024 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% |

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

| | | |
|-----------------------------------|-------------------|----------------|
| 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, 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.

9. Текущи задължения по облигационен заем

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

Целта на облигационния заем е частично финансиране на придобиването на завършена и изцяло отдадена под наем офис сграда, с разгърната застроена площ (РЗП) от 14,479 кв. м. и отдавана под наем площ за от 13,718 кв. м., находяща се в УПИ VI-537,1523, кв. 8, НЗП Изток, м. Кърво, 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.

До края на отчетния период Дружеството е погасило в срок една вноска по главница в размер на 225 хил. лв. и дължими лихви в размер на 212 хил. лв. във връзка с емитирания облигационен заем.

| | 31 март 2024 | 31 декември 2023 |
|---|-------------------------|-----------------------------|
| Текущо задължение по главници | 25,724 | 25,934 |
| Текущо задължение за лихви | 185 | 189 |
| Текущи задължения по облигационен заем | 25,909 | 26,123 |

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

| | 31 март 2024 | 31 декември 2023 |
|---|-------------------------|-----------------------------|
| Текущо задължение по главница | 25,724 | 25,934 |
| Лихва | 185 | 189 |
| На падежа на облигационната емисия - 11.04.2024 г. | 25,909 | 26,123 |

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

дружеството погаси изцяло своите задължения по нея.

10. Задължения към доставчици

| | 31 март 2024 | 31 декември 2023 |
|-------------------------------------|-------------------------|-----------------------------|
| Задължения към доставчици и клиенти | 651 | 149 |
| Задължения към доставчици | 651 | 149 |

Справедливите стойности на задълженията към доставчици са както следва:

| | 31 март 2024 | 31 декември 2023 |
|-------------------------------------|-------------------------|-----------------------------|
| Задължения към доставчици и клиенти | 651 | 149 |
| | 651 | 149 |

11. Задължения по получени депозити

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

Справедливите стойности на получените депозити са както следва:

| | 31 март 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.

12. Други задължения

| | 31 март 2024 | 31 декември 2023 |
|---|-------------------------|-----------------------------|
| Задължения към персонала | 7 | - |
| Задължения за ДДС | 52 | 7 |
| Задължения по ЗДДФЛ и оконч. данъци по ЗКПО | 2 | 2 |
| Задължения за МДТ | 99 | 73 |
| Всичко други задължения | 160 | 82 |

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

13. Приходи от продажба на услуги

| | 31 март 2024 | 31 март 2023 |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Приходи от наеми на офисни площи | 1,324 | 954 |
| Приходи от такси за адм. обслужване на имоти | 168 | 86 |
| | 1,492 | 1,040 |

Към 31.03.2024 г. дружеството отчита 100%-та заетост на своя инвестиционен имот, като в тази връзка има сключени дългосрочни договори с 6 наемателя.

14. Други приходи

| | 31 март 2024 | 31 март 2023 |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Компенсация за електроенергия (правителст. финансираня) | - | 5 |
| Ремонтни дейности | 265 | - |
| | 265 | 330 |

15. Разходи за външни услуги

| | 31 март 2024 | 31 март 2023 |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Поддръжка на имоти | (87) | (86) |
| Възнаграждение на обслужващото дружество | (481) | (91) |
| Консултантски и одиторски услуги | (33) | (31) |
| Застраховки | (7) | (6) |
| Държавни и регулаторни такси | (40) | (13) |
| Ремонт | (265) | - |
| | (913) | (227) |

16. Разходи за заплати и социални осигуровки

| | 31 март 2024 | 31 март 2023 |
|---------------------|-------------------------|-------------------------|
| Заплати | (24) | (24) |
| Социални осигуровки | - | (1) |
| | (24) | (25) |

В разходите за заплати и за двата съпоставими периода са включени начислените възнаграждения на членовете на съвета на директорите в общ размер на 24 хил. лева за всеки период.

17. Други разходи

| | 31 март 2024 | 31 март 2023 |
|----------------|-------------------------|-------------------------|
| Данъци по ЗМДТ | (37) | (34) |

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

(37)

(34)

18. Финансови разходи

| | 31 март 2024 | 31 март 2023 |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Лихви по облигационен заем | (208) | (214) |
| Признати разсрочени разходи за емитиране на облигации | (14) | (14) |
| Други финансови разходи | (1) | - |
| | (223) | (228) |

19. 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 март 2024 | 31 март 2023 |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Възнаграждения на ключов персонал (ръководството) | | |
| Възнаграждение на членовете на СД | 23 | 23 |
| Социални осигуровки на членовете на СД | - | 1 |
| | 23 | 24 |

Възнаграждението на СД представляват само начисленото и изплатено възнаграждение по сключените договори за управление и контрол. Дружеството има задължения към СД към 31.03.2024 г. в размер на 7 хил. лв.

Сделки с Ем Би Ел ЕООД:

| | 31 март 2024 | 31 март 2023 |
|----------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Комисионно възнаграждение | 98 | 111 |
| Такса управление | 43 | 31 |
| Префактурирана поддръжка на имот | 63 | 47 |
| Консултантски услуги | 340 | 60 |
| Ремонт | 1,009 | - |
| Предплатена годишна такса | 184 | - |
| | 1,737 | 249 |

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 31.03.2024 г. в размер на 595 хил. лева

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

20. Условни задължения и вземания

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

През 2019 г. Дружеството е издало облигационен заем, който е обезпечен, както следва:

1. Учредена е първа по ред договорна ипотека върху придобитата офис сграда и поземлен имот, закупуването на които е предмет на частично финансиране с облигационната емисия;
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) по отношение на вземанията на Браво Пропърти Фонд АДСИЦ за сумите, налични по сметките, които се ползват за постъпления от имотите, частично финансирани с Емисията на облигациите;
4. Първи по ред залог по реда на ЗОЗ и Закона за договорите за финансови обезпечения (ЗДФО) върху собствени парични средства, блокирани по сметка на Емитента при банката депозитар, в размер на 4,500 хил. лева, изчислени като 15% от размера на емисията (3% годишно за всяка година до падежа), представляващи гаранционен депозит. Гаранционният депозит служи за погасяване на плащанията по главницата по емисията до 3% годишно, с изключение на последната погасителна вноска, с която следва да се погаси целия остатъчен размер на облигацията. Блокираните собствени парични средства към 31.03.2024 г. в банката депозитар – ОББ са в размер на 225 хил. лв. и съответно в УниКредит Булбанк – 587 хил.лв. , съгласно условията по договора за банков инвестиционен кредит от 22.03.2024 г. На 11.04.2024 г. емисията облигации падежира и в тази връзка лихвата и главницата по нея бе изцяло погасена от дружеството със средства от банков инвестиционен кредит, предоставен от УниКредит Булбанк. Съгласно договорените условия с финансиращата банка, дружеството има задължение до 31.05.2024 г. да извърши фактически действия, свързани с deregистрация на погасената облигационна емисия от ЦД, БФБ и КФН, както и да впише първа по ред договорна ипотека в полза на УниКредит Булбанк, а също и да учреди особен залог върху своите настоящи и бъдещи вземания от клиенти по лизингови договори, включително да застрахова тези вземания.
5. Към 31.03.2024 г. дружеството има вземане за възстановяване на депозит от клиент по сключен договор за наем в размер на 239 хил. лева.

21. 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“ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ 31 МАРТ 2024

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

На 11.04.2024 г. емисията облигации падежира и в тази връзка бе изцяло погасена от дружеството със средства от банков инвестиционен кредит, предоставен от УниКредит Булбанк.

Към датата на одобрение на настоящия междинен финансов отчет, след изрично заявление от страна на Дружеството до ЦД АД, на основание чл. 86 от Правилника на ЦД АД е извършено заличаване на облигационната емисия от водените от „ЦД“ АД, като на 12.04.2023 г. е издаден акт за дерегистрация.

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 финансов надзор, като в хода на образуваното административно производство пред КФН са представени всички необходими документи, удостоверяващи извършеното плащане от дружеството в полза на облигационерите.

След издаването на съответния административен акт от страна на КФН за отписване на емисията, предстои вписване на първа по ред ипотека в полза на УниКредит Булбанк след заличаване на вписаната такава в полза на банката-довереник ОББ, както и вписване на залози върху настоящи и бъдещи вземания по договори за лизинг и по наличности по банкови сметки на дружеството.

Срокът за изпълнение на тези фактически действия от страна на дружеството е до 31.05.2024 г.