

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ
Междинен Финансов Отчет

30 Септември 2023

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.	30 септември 2023	31 декември 2022
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	4	66,368	61,573
Нетекущи вземания от клиенти	5	551	485
Нетекущи активи общо		66,919	62,058
Текущи активи			
Вземания от клиенти и доставчици	5	873	550
Парични средства и еквиваленти	6	2,473	5,411
Текущи активи общо		3,346	5,961
Общо активи		70,265	68,019
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	6,066	2,032
Общо капитал		42,670	38,636
ПАСИВИ			
Нетекущи пасиви			
Задължения по облигационен заем	9	-	25,877
Получени депозити	12	855	855
Нетекущи пасиви общо		855	26,732
Текущи пасиви			
Текуща част от задължения по облигационни заеми	10	26,336	1,096
Задължения за дивидент	7	-	1,448
Задължения към доставчици	11	293	92
Други задължения	13	111	15
Текущи пасиви общо		26,740	2,651
Общо пасиви		27,595	29,383
Общо собствен капитал и пасиви		70,265	68,019

Настоящият междинен финансов отчет е одобрен с решение на СД на 27.10.2023 г.

Изпълнителен директор:
Асен Лисев

Съставител: МН Прогрес
Консулт ЕООД
Мая Рикова

МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

(всички суми са в хиляди лева)

	Прил	30 септември 2023	30 септември 2022
Приходи от продажба на услуги	14	3,382	3,096
Други приходи	15	137	139
Приходи от възстановена обезценка на вземания		-	484
Разходи за материали		(7)	(3)
Разходи за външни услуги	16	(875)	(807)
Разходи за възнаграждения	17	(74)	(74)
Други разходи	18	(101)	(57)
Разходи от обезценка на вземания		-	(322)
Разходи/приходи от преоценка на инвестиционен имот (нето)	5	4,252	710
Печалба/ (загуба) от дейността		6,714	3,166
Финансови разходи	19	(685)	(719)
Разход за данък		-	-
Печалба/(загуба) за периода		6,029	2,447
Друг всеобхватен доход		-	-
Общо всеобхватен доход за периода		6,029	2,447

Настоящият междинен финансов отчет е одобрен с решение на СД на 27.10.2023 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 2022	36,700	234	3	(99)	36,838
Печалба за периода	-	3,401	-	-	3,401
Задължителен дивидент за разпределение за периода	-	(1,448)	-	-	(1,448)
Допълнително разпределен дивидент за 2021 г.	-	(155)	-	-	(155)
Салдо към 31 декември 2022	36,700	2,032	3	(99)	38,636
Салдо към 1 януари 2023	36,700	2,032	3	(99)	38,636
Печалба за периода	-	6,029	-	-	6,029
Допълнително разпределен дивидент за 2022 г. и авансов дивидент за 2023 г.	-	(1,995)	-	-	(1,995)
Салдо към 30 септември 2023	36,700	6,066	3	(99)	42,670

Настоящият междинен финансов отчет е одобрен с решение на СД на 27.10.2023 г.

Изпълнителен директор:
Асен Лисев

Съставител: МН Прогрес Консулт
ЕООД
Мая Рикова

МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

(всички суми са в хиляди лева)

	Прил.	30 септември 2023	30 септември 2022
Парични потоци от оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		4,374	4,879
Плащания към доставчици		(1,745)	(903)
Плащания свързани с трудови възнаграждения		(59)	(67)
Платени/възстановени данъци		(761)	(938)
Други плащания		(2)	(2)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		1,807	2,969
Паричен поток от финансова дейност			
Платена главница по облигационен заем		(675)	(675)
Платени лихви по облигационен заем		(647)	(669)
Платени лихви, такси, комисионни		(1)	(10)
Изплатен дивидент		(3,422)	(1,243)
Нетен паричен поток от финансова дейност		(4,745)	(2,597)
Нетно (намаление)/увеличение на паричните средства		(2,938)	372
Парични средства в началото на периода		5,411	4,530
Парични средства в края на периода	6	2,473	4,920

Настоящият междинен финансов отчет е одобрен с решение на СД на 27.10.2023 г.

Изпълнителен директор:

Асен Лисев

Съставител: МН Прогрес
Консулт ЕООД
Мая Рикова

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ 30 СЕПТЕМВРИ 2023

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 30.09.2023 г. разпределението на регистрирания капитал на Дружеството е, както следва:

	30.09.2023	30.09.2022
	(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 30.09.2023г.	
	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 ЛИСЕВ	70 672	0,19%
УПФ "ДОВЕРИЕ"	2 352 000	6,41%
УПФ "СЪГЛАСИЕ"	2 120 000	5,78%
ПАВЕЛ ТОМАШ СУДЖАРСКИ-КШОНЖЕК	2 000 000	5,45%
HORIZON PLATINUM PORTFOLIO	3 016 631	8,22%
Други акционери	6 033 333	16,44%
Общо:	36 700 000	100,00%

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ 30 СЕПТЕМВРИ 2023

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

БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ има едностепенна система на управление със Съвет на директорите, състоящ се от трима членове. Ръководството на дружеството в лицето на Съвета на директорите има следния състав към 30.09.2023 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 30.09.2023 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 междинен 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 ескалиралата в началото на м.10.2023 г. конфликт между Израел и Палестина. Към 30.09.2023 г., 100 % от притежаваната офис сграда е отдадена под наем. Дължимите вноски и лихви

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ 30 СЕПТЕМВРИ 2023

по облигационния заем на дружеството се погасяват в предвидения срок.

През 2023 г., както и за предходната 2022 г., дружеството запазва тенденцията за поддържане на положителен паричен поток от оперативната си дейност. По тези причини неговото ръководство 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. Нови счетоводни стандарти и техни изменения, в сила през текущия отчетен период

Ръководството на Дружеството се е съобразило с всички стандарти и разяснения, които са приложими към неговата дейност и са приети официално за приложение от ЕС към датата на изготвянето на настоящия междинен финансов отчет.

Към датата на изготвяне на настоящия междинен финансов отчет следните нови стандарти, издадени от СМСС и приети от ЕС, са влезли в сила:

- **МСФО 17 Застрахователни договори**- включително изменения на МСФО 17, публикувани от СМСС, приети от ЕС на 19 ноември 2021 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023);
- **Изменение на МСФО 17 Застрахователни договори** – Първоначално прилагане на МСФО 17 и МСФО 9 - Сравнителна информация (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023);
- **Изменение на МСС 1 Представяне на финансови отчети:** Оповестяване на счетоводната политика, прието от ЕС на 2 март 2022 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023);
- **Изменение на МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки:** Дефиниция за счетоводни приблизителни оценки, прието от ЕС на 2 март 2022 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023);
- **Изменение на МСС 12 Данъци върху дохода** - Отсрочен данък, свързан с активи и пасиви, произтичащи от еднократна сделка, прието от ЕС на 11 август 2022 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023).

2.1.3. Стандарти и разяснения, издадени от СМСС, които все още не са приети от ЕС

Понастоящем, МСФО, приети от ЕС, не се различават съществено от тези, приети от СМСС, с изключение на следните нови стандарти, изменения на съществуващи стандарти и нови разяснения, които все още не са одобрени от ЕС към датата на одобряване на настоящия финансов отчет (датите на влизане в сила, посочени по-долу са за пълните МСФО):

- **Изменение на МСС 1 Представяне на финансови отчети:** Класификация за задълженията като текущи и нетекущи (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023);
- **МСФО 14 Разчети за регулаторни отсрочени сметки** (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016) – Европейската комисия е взела решение да не започва процеса по приемане на този междинен стандарт и да изчака окончателния стандарт;
- **Изменение на МСС 1 Представяне на финансови отчети:** - Нетекущи задължения по ковенанти (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2024);
- **Изменение на МСФО 16 “Лизинг”** – Задължения по лизинг при продажба и обратен лизинг (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2024);
- **МСФО 14 Отсрочени тарифни разлики** (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016) - Европейската комисия е решила да не стартира процеса на одобрение на този междинен стандарт и да изчака окончателния стандарт;
- **Изменение на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети и МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия** - Продажба или вноска на активи между инвеститор и негово асоциирано

Приложенията на страници от 7 до 27 са неразделна част от междинния финансов отчет към 30.09.2023 г.

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ 30 СЕПТЕМВРИ 2023

или съвместно предприятие и последващи изменения (датата на влизане в сила е отложена за неопределен период до приключване на проекта за оценка на метода на собствения капитал).

Дружеството очаква приемането на тези нови стандарти, изменения на съществуващи стандарти и нови разяснения да не окаже съществен ефект върху финансовия отчет на Дружеството в периода на първоначалното им прилагане

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 предоставяне 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

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ 30 СЕПТЕМВРИ 2023

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 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.

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ 30 СЕПТЕМВРИ 2023

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

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

2.7. Разпределение на дивиденди

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

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

2.8. Печалба/ загуба на акция

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

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

2.9. Текущи и отсрочени данъци

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

2.10. Провизии

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

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

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

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

2.11. Търговски задължения

Търговия задължения са задължения за заплащане на стоки или услуги, които са били придобити от доставчици в обичайния ход на стопанската дейност. Търговските задължения се класифицират като

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ 30 СЕПТЕМВРИ 2023

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 следствие по амортизирана стойност като се използва метода на ефективния лихвен процент

2.12. Лихвоносни заеми и други привлечени финансови ресурси

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

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

2.13. Финансови инструменти

Финансови активи

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

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

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

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

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

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

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ 30 СЕПТЕМВРИ 2023

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 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

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ 30 СЕПТЕМВРИ 2023

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 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 2023 г., както и за предходната 2022 г. дружеството не е признавало разходи за дългосрочни доходи на персонала поради факта, че има само 1 служител 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 степеня, до която това не би довело за признаване на активи/пасиви, които не отговарят на определенията за такива съгласно МСФО.

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

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

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

2.17. Свързани лица

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

2.18. Оценяване по справедлива стойност

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

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

- Ниво 1 – Котирани (некоригирани) пазарни цени на активен пазар за идентични активи или пасиви;
- Ниво 2 – Оценъчни техники, при които се използват входящи данни, които са различни от директно котирани пазарни цени на имоти и наеми, но са пряко или косвено достъпни за наблюдение, вкл. когато котираните цени са обект на значителни корекции;
- Ниво 3 – Оценъчни техники, при които се използват входящи данни, които в значителната си част са ненаблюдаеми.

Дружеството използва опита на външни лицензирани оценители за определяне на справедливите стойности на инвестиционните имоти. Финалните оценки на справедливата стойност подлежат на одобрение от изпълнителния директор на дружеството. Резултатите от оценъчния процес на измерване на справедливата стойност се представят на одитния комитет и на независимите одитори на дружеството. За целите на оповестяванията на справедливата стойност, дружеството е групирало съответните си активи и пасиви на база тяхната същност, основни характеристики и рискове, както и на

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ 30 СЕПТЕМВРИ 2023
йерархичното ниво на справедливата стойност.

3. Значими счетоводни приблизителни оценки и преценки

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

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

Ръководството е използвало значими счетоводни приблизителни оценки и преценки по отношение на обезценката на вземания от клиенти и при определяне размера на провизиите за задължения.

Обезценки на вземания

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

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

	фактурирани	Нефактурирани
Обезценка на активи служещи за обезпечение на изискуеми вземания	по метода на амортизацията	
Обезценка на вземания необезпечени с материални активи:		
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

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ 30 СЕПТЕМВРИ 2023

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 междинен финансов отчет сумите са посочени в хил. лева, освен ако не е упоменато друго.

4. Инвестиционни имоти

	сграда	земя	общо
Справедлива стойност към 01.01.2022 г.	54,718	5,690	60,408
Приходи/ разходи за обезценка (нето)	777	115	892
Подобрения	273	-	273
Справедлива стойност към 31.12.2022 г.	55,768	5,805	61,573
 Справедлива стойност към 01.01.2023 г.	 55,768	 5,805	 61,573
Приходи/ разходи за обезценка (нето)	4,258	(6)	4,252
Подобрения	543	-	543
Справедлива стойност към 30.09.2023 г.	60,569	5,799	66,368

През 2019 г. е придобит 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 емитирания облигационен заем в размер на 30,000 хил. лева, а остатъкът е осигурен със средствата от увеличението на капитала на дружеството в размер на 29,457 хил. лева. Със заем в размер на 12,027 хил. лв. от „Уникредит Булбанк“ АД е финансиран платения ДДС по сделката. Закупеният инвестиционен имот е признат в отчета по цена на придобиване, като към нея са добавени всички първоначално направени разходи по придобиването му.

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

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

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 30 юни 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 30.06.2023 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 30.06.2023 г. по справедлива стойност е повторяема, поради прилагането на модела на справедливата стойност по МСС 40.

Ръководството на дружеството счита, че същата е актуална и към 30 септември 2023 г., независимо от извършеното подобрене през отчетния период.

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ 30 СЕПТЕМВРИ 2023

5. Вземания от клиенти и доставчици

	30 септември 2023	31 декември 2022
<u>Текущи вземания от клиенти</u>		
Фактурирани вземания от клиенти (отчетна стойност)	667	346
Обезценка, нетно	-	-
Фактурирани вземания от клиенти (балансова стойност)	667	346
Нефактурирани (неизискуеми) вземания от клиенти (отчетна стойност)	126	201
Нефактурирани (неизискуеми) вземания от клиенти (балансова стойност)	126	201
Вземания по платени аванси	53	3
Предплатени такси	27	-
Общо балансова стойност на текущите вземания от клиенти и доставчици	873	550
<u>Нетекущи вземания от клиенти</u>		
Нефактурирани (неизискуеми) вземания от клиенти (отчетна стойност)	551	485
Обезценка, нетно	-	-
Нефактурирани (неизискуеми) вземания от клиенти (балансова стойност)	551	485
Общо балансова стойност на нетекущите (неизискуеми) вземания от клиенти	551	485

Към 30.09.2023 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 във връзка с емитирания облигационен заем.

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 по метода на амортизацията	нефактурирани
Обезценка на активи служещи за обезпечение на изискуеми вземания		
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

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ 30 СЕПТЕМВРИ 2023

Структурата на вземанията от клиенти по рискови категории, както и размерът на загубата от обезценка, към 30.09.2023 г. са както следва:

	Отчетна стойност на вземания		Начислена/възстановена обезценка, нетно	
	фактурирани	нефактурирани	фактурирани	нефактурирани
Обезценка на вземания необезпечени с материални активи:				
Непросрочени	667	677	-	-
от 1 до 60 дни проср.	-	-	-	-
от 61 до 120 дни проср.	-	-	-	-
от 121 до 180 дни проср.	-	-	-	-
от 181 до 240 дни проср.	-	-	-	-
от 241 до 300 дни проср.	-	-	-	-
от 301 до 360 дни проср.	-	-	-	-
повече от 360 дни проср.	-	-	-	-
	667	677	-	-

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

	30 септември 2023	31 декември 2022
В началото на периода	-	(212)
Начислена през периода	-	(336)
Възстановена през периода	-	548
В края на периода	-	-

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

	30 септември 2023	31 декември 2022
Фактурирани вземания от клиенти	667	346
Нефактурирани (неизискуеми) вземания от клиенти	677	201
Вземания по платени аванси	53	3
Предплатени такси и лихви	27	-
Общо текущи вземания от клиенти и доставчици	1,424	550

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

	30 септември 2023	31 декември 2022
Нефактурирани (неизискуеми) вземания от клиенти	551	485

6. Пари и парични еквиваленти

	30 септември 2023	31 декември 2022
Парични средства в банки и налични пари	1,798	4,061
Блокирани парични средства	675	1,350
	2,473	5,411

Приложенията на страници от 7 до 27 са неразделна част от междинния финансов отчет към 30.09.2023 г.

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ 30 СЕПТЕМВРИ 2023

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

	30 септември 2023	31 декември 2022
Парични средства в брой	1	1
Парични средства в банкови сметки	1,797	4,060
Блокирани парични средства	675	1,350
	2,473	5,411

Относно блокираните парични средства виж Приложение 21.

7. Неразпределена печалба/загуба	30 септември 2023	31 декември 2022
Баланс в началото на периода	2,032	234
Печалба за текущия период	6,029	3,401
Задължение за разпределяне на дивидент за 2022 г.	-	(1,448)
Доначислен разпределен дивидент за 2021 г.	-	(155)
Доначислен разпределен дивидент за 2022 г.	(160)	-
Разпределен авансов дивидент за 2023 г.	(1,835)	-
Баланс в края на периода	6,066	2,032

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 2022 г., изчислен съгласно чл. 29 от ЗДСИЦДС е в размер на 1,448 хил. лв.

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

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

На проведеното на 29.03.2023 г. ОСА е гласувано решение за разпределение като дивидент на цялата печалба, определена по реда на чл. 29 от ЗДСИЦДС, в размер на 1 608 хил. лева. Останалата част от реализираната балансова печалба за 2022 г. е гласувано да бъде отчетена като неразпределена печалба.

В тази връзка през първото тримесечие на 2023 г. е доначислено задължение в размер на 160 хил. лева за изплащане на гласуван дивидент за 2022 г. в размер на 1 608 хил. лева.

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.

Към 30.09.2023 г. дружеството е обезпечило изплащането 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 2022	36,700	1 лв.	36,700
Към 30 септември 2023	36,700	1 лв.	36,700

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ 30 СЕПТЕМВРИ 2023

Към 30.09.2023 г. акционерният капитал е разпределен както следва:

Акционери	Към 30.09.2023 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 ЛИСЕВ	70 672	0,19%
УПФ "ДОВЕРИЕ"	2 352 000	6,41%
УПФ "СЪГЛАСИЕ"	2 120 000	5,78%
ПАВЕЛ ТОМАШ СУДЖАРСКИ-КШОНЖЕК	2 000 000	5,45%
HORIZON PLATINUM PORTFOLIO	3 016 631	8,22%
Други акционери	6 033 333	16,44%
Общо:	36 700 000	100,00%

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

9. Нетекущи задължения по облигационен заем

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

Целта на облигационния заем е частично финансиране на придобиването на завършена и изцяло отдадена под наем офис сграда, с разгърната застроена площ (РЗП) от 14,479 кв. м. и 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.

	30 септември 2023	31 декември 2022
Нетекущи задължения по облигационен заем	-	25,877
	-	25,877

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

	30 септември 2023	31 декември 2022
Задължения по облигационен заем	-	25,877
	-	25,877

До края на отчетния период Дружеството е погасило в срок три вноски по главница в размер на 675 хил. лв. и дължими лихви в размер на 647 хил. лв. във връзка с емитирания облигационен заем.

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ 30 СЕПТЕМВРИ 2023

10. Текущи задължения по облигационен заем

	30 септември 2023	31 декември 2022
Текущо задължение по главници	26,145	900
Текущо задължение за лихви	191	196
Текущи задължения по облигационен заем	26,336	1,096

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

	30 септември 2023	31 декември 2022
Текущо задължение по главница	26,145	900
Лихва	191	196
	26,336	1,096

11. Задължения към доставчици

	30 септември 2023	31 декември 2022
Задължения към доставчици и клиенти	293	81
Текущи задължения към довереника по облигационен заем	-	11
Задължения към доставчици	293	92

Справедливите стойности на задълженията към доставчици са както следва:

	30 септември 2023	31 декември 2022
Задължения към доставчици и клиенти	293	81
Текущи задължения към довереника по облигационен заем	-	11
	293	92

12. Задължения по получени депозити

	30 септември 2023	31 декември 2022
Получени депозити по сключени договори за наем	855	855
	855	855

Справедливите стойности на получените депозити са както следва:

	30 септември 2023	31 декември 2022
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.

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ 30 СЕПТЕМВРИ 2023

13. Други задължения

	30 септември 2023	31 декември 2022
Задължения към ключов персонал	15	-
Задължения за ДДС	74	14
Задължения по ЗДДФЛ и ЗКПО	22	1
Всичко други задължения	111	15

14. Приходи от продажба на услуги

	30 септември 2023	30 септември 2022
Приходи от наеми на офисни площи	3,081	2,783
Приходи от такси за адм. обслужване на имоти	301	313
	3,382	3,096

Към 30.09.2023 г. дружеството отчита заетост на своя инвестиционен имот от 100 %.

Към 30.09.2023 г. дружеството има сключени дългосрочни договори с 6 наемателя.

15. Други приходи

	30 септември 2023	30 септември 2022
Компенсация за електроенергия (правителст. финансираня)	5	65
Ремонтни дейности	132	74
	137	139

16. Разходи за външни услуги

	30 септември 2023	30 септември 2022
Поддръжка на имоти	(240)	(293)
Възнаграждение на обслужващото дружество	(392)	(315)
Консултантски и одиторски услуги	(66)	(64)
Застраховки	(20)	(21)
Държавни и регулаторни такси	(25)	(14)
Ремонт	(132)	(100)
	(875)	(807)

17. Разходи за заплати и социални осигуровки

	30 септември 2023	30 септември 2022
Заплати	(73)	(73)
Социални осигуровки	(1)	(1)
	(74)	(74)

В разходите за заплати и осигуровки и за двата съпоставими периода са включени начислените възнаграждения на членовете на съвета на директорите в общ размер на 71 хил. лева за всеки отчетен Приложение на страници от 7 до 27 са неразделна част от междинния финансов отчет към 30.09.2023 г.

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ
 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ 30 СЕПТЕМВРИ 2023
 период, от които 70 хил. лв. за възнаграждения и 1 хил. лева за осигуровки.

18. Други разходи

	30 септември 2023	30 септември 2022
Данъци по ЗМДТ	(101)	(55)
Други разходи	-	(2)
	(101)	(57)

19. Финансови разходи

	30 септември 2023	30 септември 2022
Лихви по облигационен заем	(641)	(664)
Признати разсрочени разходи за емитиране на облигации	(43)	(45)
Други финансови разходи	(1)	(10)
	(685)	(719)

20. 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:

	30 септември 2023	30 септември 2022
Възнаграждения на ключов персонал (ръководството)		
Възнаграждение на членовете на СД	70	70
Социални осигуровки на членовете на СД	1	1
	71	71

Възнаграждението на СД представлява начисленото и изплатено възнаграждение по сключени договори за управление и контрол. Дружеството има задължения към СД към 30.09.2023 г. в размер на 14 хил. лв.

Сделки с Ем Би Ел ЕООД:

	30 септември 2023	30 септември 2022
Комисионно възнаграждение за сключен договор	160	-
Такса управление	94	94
Префактурирана поддръжка на имот	150	120
Консултантски услуги	187	182
Ремонт	675	100
	1,266	496

Възнаграждението на ЕМ БИ ЕЛ ЕООД през отчетния период е формирано от такса управление

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ 30 СЕПТЕМВРИ 2023

консултантски услуги и комисионно възнаграждение на обслужващото дружество в размер на 160 хил. лева във връзка със сключване на договор с нов наемател.

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

Дружеството има задължения към ЕМ БИ ЕЛ към 30.09.2023 г. в размер на 39 хил. лева

21. 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 30.09.2023 г. са в размер на 675 хил. лв.

5. Към 30.09.2023 г. дружеството има вземане за възстановяване на депозит от клиент по сключен договор за наем в размер на 239 хил. лева.

22. Влияние на продължаващите военни действия между Русия и Украйна върху дейността на дружеството

Продължаващият военен конфликт между Русия и Украйна доведе първоначално до значително повишаване на цените на енергийните ресурси, както и до ескалиране на инфлацията в страната. Към края на настоящия отчетен период са налице условия за постепенно нормализиране на инфлацията, каквото е и очакването на бизнеса за оставащите месеци на 2023 г., но доколкото е възможно с оглед на непрекъснатата динамика на вътрешно-политическата сцена в страната, както и в международен план да има неочаквания събития, то все пак прогнозите си остават с голяма степен на несигурност. Дружеството няма взаимоотношения и разчети с контрагенти от Русия и Украйна, и доколкото е страна по дългосрочни наемни отношения, то очакванията на неговото ръководство на този етап са, че оповестените по-горе факти и обстоятелства няма да повлияят в значителна степен върху неговото финансово състояние и резултати и занаяпред.

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

След края на отчетния период до датата на одобрение на междинния финансов отчет

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ 30 СЕПТЕМВРИ 2023

Дружеството не е установило значими коригиращи или некоригиращи събития, които са свързани с дейността му през периода и които следва да бъдат отделно оповестени или да налагат промени в междинния финансов отчет, с изключение на следното:

На 07.10.2023 г. ескалира тлеещия от години конфликт между Израел и Палестина. Дружеството няма сделки и взаимоотношения с компании и лица от тези страни.