

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ
Годишен Финансов Отчет

31 Декември 2022

СЪДЪРЖАНИЕ:

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	3
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД	4
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ.....	5
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	6
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ.....	7
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА.....	34
ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 31, АЛ. 1 ОТ ЗАКОНА ЗА ДРУЖЕСТВАТА СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ И ЗА ДРУЖЕСТВАТА ЗА СЕКЮРИТИЗАЦИЯ (ЗДСИЦДС) И ЧЛ. 20, АЛ. 1, Т.1 ОТ НАРЕДБА № 2 НА КФН	72
ДОКЛАД НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ ОТНОСНО ПРИЛАГАНЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО, РАЗРАБОТЕНА В СЪОТВЕТСТВИЕ С ИЗИСКВАНИЯТА НА НАРЕДБА № 48 НА КФН ОТ 20 МАРТ 2013 Г. ЗА ИЗИСКВАНИЯТА КЪМ ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА	76
ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ СЪГЛАСНО ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 КЪМ ЧЛ. 10, Т.2 ОТ НАРЕДБА № 2 ОТ 09.11.2021 Г. ЗА ПЪРВОНАЧАЛНО И ПОСЛЕДВАЩО РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА И ДОПУСКАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР.....	85
ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ НА "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ СЪГЛАСНО ИЗИСКВАНЕТО НА РАЗПОРЕДБИТЕ НА ЧЛ. 100Н, АЛ. 8 ОТ ЗППЦК	87
ДЕКЛАРАЦИЯ по чл. 100н, ал. 4, т. 4 от ЗППЦК	101
ДЕКЛАРАЦИЯ по чл. 100н, ал. 4, т. 4 от ЗППЦК	102
СПРАВКА по чл. 31, ал. 3 от ЗДСИЦДС за преобразуване на финансовия резултат по реда на чл. 29, ал. 3 по образец, определен от Заместник-председателя на КФН, ръководещ управление "Надзор на инвестиционната дейност".	103
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР	
ДЕКЛАРАЦИЯ по чл. 100н, ал. 4, т. 3 от ЗППЦК	

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

(всички суми са в хиляди лева)

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

Настоящият годишен финансов отчет е одобрен с решение на СД.

Изпълнителен директор:
Асен Лисев

ASEN
STOIMENOV
LISEV

Digitally signed by ASENI
STOIMENOV LISEV
Date: 2023.02.21 15:27:30
+02'00'

MAYA Nikolaeva
Rikova

Digitally signed by MAYA
Nikolaeva Rikova
Date: 2023.02.21 15:12:53
+02'00'

Съставител: МН Прогрес
Консулт ЕООД
Мая Рикова

Финансов отчет, върху който одиторско дружество
„Мур България Одит“ ООД с регистрационен номер 131 е
издало одиторски доклад с дата 21.02.2023 г.,
с регистриран одитор, отговорен за одита Иван Атанасов Симов

Ivan
Atanasov
Simov

Digitally signed
by Ivan Atanasov
Simov
Date: 2023.02.21
17:41:58 +02'00'

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

(всички суми са в хиляди лева)

	Прил	31 декември 2022	31 декември 2021
Приходи от продажба на услуги	16	4,132	4,349
Други приходи	17	330	474
Разходи за материали		(3)	(2)
Разходи за външни услуги	18	(1,014)	(770)
Разходи за възнаграждения	19	(99)	(98)
Други разходи	20	(95)	(80)
Разходи/приходи от преоценка на вземания (нето)	5	212	(122)
Разходи/приходи от преоценка на инвестиционен имот (нето)	4	892	(1,617)
Печалба/ (загуба) от дейността		4,355	2,134
Финансови разходи	21	(954)	(984)
Разход за данък		-	-
Печалба/(загуба) за периода		3,401	1,150
Друг всеобхватен доход		-	-
Общо всеобхватен доход за периода		3,401	1,150

Настоящият годишен финансов отчет е одобрен с решение на СД.

ASEN STOIMENOV
LISEV

Digitally signed by ASEN
STOIMENOV LISEV
Date: 2023.02.21 15:28:42
+02'00'

Изпълнителен директор:

Асен Лисев

MAYA
Nikolaeva
Rikova

Digitally signed by MAYA
Nikolaeva Rikova
Date: 2023.02.21 15:13:14
+02'00'

Съставител: МН Прогрес
Консулт ЕООД
Мая Рикова

Финансов отчет, върху който одиторско дружество
„Мур България Одит“ ООД с регистрационен номер 131 е
издало одиторски доклад с дата 21.02.2023 г.,
с регистриран одитор, отговорен за одита Иван Атанасов Симов

Ivan
Atanasov
v Simov

Digitally signed
by Ivan Atanasov
Simov
Date: 2023.02.21
17:43:06 +02'00'

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНЕТЕ 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 2021	36,700	765	3	(99)	37,369
Печалба за периода	-	1,150	-	-	1,150
Задължителен дивидент за разпределение за периода	-	(854)	-	-	(854)
Допълнително разпределен дивидент за 2020 г.	-	(1)	-	-	(1)
Авансово разпределен дивидент през 2021	-	(826)	-	-	(826)
Салдо към 31 декември 2021	36,700	234	3	(99)	36,838
Салдо към 1 януари 2022	36,700	234	3	(99)	36,838
Печалба за периода	-	3,401	-	-	3,401
Задължителен дивидент за разпределение за периода	-	(1,448)	-	-	(1,448)
Допълнително разпределен дивидент за 2021 г.	-	(155)	-	-	(155)
Салдо към 31 декември 2022	36,700	2,032	3	(99)	38,636

Настоящият годишен финансов отчет е одобрен с решение на СД.

ASEN STOIMENOV
LISEV

Digitally signed by
ASEN STOIMENOV LISEV
Date: 2023.02.21
15:29:35 +02'00'

Изпълнителен директор:
Асен Лисев

MAYA Nikolaeva
Rikova

Digitally signed by MAYA
Nikolaeva Rikova
Date: 2023.02.21 15:13:34
+02'00'

Съставител: МН Прогрес Консулт
ЕООД
Мая Рикова

Финансов отчет, върху който одиторско дружество
„Мур България Одит“ ООД с регистрационен номер 131 е
издало одиторски доклад с дата 21.02.2023 г.,
с регистриран одитор, отговорен за одита Иван Атанасов Симов

Ivan
Atanasov
Simov

Digitally signed by
Ivan Atanasov Simov
Date: 2023.02.21
17:44:10 +02'00'

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

(всички суми са в хиляди лева)

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

Настоящият годишен финансов отчет е одобрен с решение на СД.

ASEN STOIMENOV
LISEV

Digitally signed by ASEN
STOIMENOV LISEV
Date: 2023.02.21 15:30:23
+02'00'

Изпълнителен директор:

Асен Лисев

MAYA Nikolaeva
Rikova

Digitally signed by MAYA
Nikolaeva Rikova
Date: 2023.02.21 15:14:07
+02'00'

Съставител: МН Прогрес

Консулт ЕООД

Мая Рикова

Финансов отчет, върху който одиторско дружество
„Мур България Одит“ ООД с регистрационен номер 131 е
издало одиторски доклад с дата 21.02.2023 г.,
с регистриран одитор, отговорен за одита Иван Атанасов Симов

Ivan
Atanasov
Simov

Digitally signed by
Ivan Atanasov
Simov
Date: 2023.02.21
17:45:06 +02'00'

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ
 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
 31 ДЕКЕМВРИ 2022
 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ 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 Средец, ул. „Кузман Шапкарев“ № 1. Адресът за кореспонденция съвпада с адреса на управление. Телефон: +359 2 9888 651.

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

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

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е публично дружество съгласно Закона за публично предлагане на ценни книжа и неговите акции се търгуват свободно на “Българска фондова борса – София” АД. Акции на дружеството са поименни, безналични и свободно прехвърляеми ценни книжа, които се предлагат публично.

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

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

	31.12.2022	31.12.2021
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Акционерен капитал (хил. лв.)	36,700	36,700
Брой акции (номинал 1 лв.)	36,700,000	36,700,000

Акционери, притежаващи акционерния капитал:

Акционери	Към 31.12.2022 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%

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

31 ДЕКЕМВРИ 2022

※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 31.12.2022 г.:

Константин Василев Проданов	Председател и член на СД
Асен Стоименов Лисев	Изпълнителен директор
Владислав Димитров Христов	Член на СД

Дружеството се представява и управлява от изпълнителния директор Асен Лисев.

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

Одитният комитет има следния състав:

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

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

2. Счетоводна политика

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

2.1 База за изготвяне на финансовия отчет

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

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

2.1.1 Принцип на действащото предприятие

Ръководството има основателни очаквания, че Дружеството разполага с адекватни ресурси, за да продължи да оперира в обозримо бъдеще дори и в условията на продължаваща пандемия и военни действия между Русия и Украйна. Към 31.12.2022 г., 81.80 % от притежаваната офис сграда е отдадена

Приложенията на страници от 7 до 33 са неразделна част от настоящия финансов отчет

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

31 ДЕКЕМВРИ 2022

под наем, в това число са включени и предварителни договори с ангажимент за нанасяне през 2023 г. Дължимите вноски и лихви по облигационния заем на дружеството се погасяват в предвидения срок. През 2022 г., както и за предходната 2021 г., дружеството запази 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. Счетоводната политика и оповестявания

а) Нови стандарти и изменения, приложими от 1 януари 2022 г.

Следните стандарти и тълкувания се прилагат за първи път за периодите на финансово отчитане започващ на или след 1 януари 2022 г.:

- **Имоти, машини и съоръжения : Постъпления преди предвидената употреба - Изменения на МСС 16**

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

Предприятията трябва да оповестяват отделно сумите на приходите и разходите, свързани с произведените артикули, които не са резултат от обичайните дейности на предприятието.

Дата на влизане в сила 1 януари 2022 г.

- **Позоваване на Концептуалната рамка - Изменения на МСФО 3**

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

Дата на влизане в сила 1 януари 2022 г.

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

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

Дата на влизане в сила 1 януари 2022 г.

- **Годишни подобрения на стандартите по МСФО 2018–2020**

Следните подобрения бяха финализирани през май 2020 г.:

- МСФО 9 Финансови инструменти - изяснява кои такси трябва да бъдат включени в 10% теста за отписване на финансови пасиви.

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

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

Дата на влизане в сила 1 януари 2022 г.

б) Предстоящи изисквания

Към 31 май 2021 г. бяха издадени следните стандарти и тълкувания, но не са задължителни за годишните отчетни периоди, приключващи на 31 декември 2022 г.

- МСФО 17 *Застрахователни договори*

МСФО 17 е издаден през май 2017 г. като заместител на МСФО 4 Застрахователни договори. Той изисква текущ модел на измерване, при който оценките се преизмерват през всеки отчетен период. Договорите се измерват с помощта на градивните елементи на:

- дисконтирани парични потоци, претеглени по вероятност
- изрична корекция на риска, и
- договорна надбавка за услуга (CSM), представляваща непридобитата печалба от договора, която се признава като приходи през периода на покритие.

Стандартът позволява избор между признаване на промените в дисконтовите проценти или в отчета за печалбата или загубата или директно в друг всеобхватен доход. Изборът вероятно отразява как застрахователите отчитат своите финансови активи съгласно МСФО 9.

Допълнителен, опростен подход за разпределяне на премиите е разрешен за отговорността за оставащото покритие за краткосрочни договори, които често се изписват от застрахователи, различни от животозастраховането.

Има модификация на общия модел на измерване, наречен „подход с променлива такса“ за определени договори, написани от животозастрахователи, при които притежателите на полици споделят възвръщаемостта от основните позиции. При прилагане на подхода на променливата такса делът на предприятието в промените в справедливата стойност на основните позиции се включва в CSM. Следователно е вероятно резултатите от застрахователите, които използват този модел, да са по-малко променливи, отколкото при общия модел.

Новите правила ще засегнат финансовите отчети и ключовите показатели за изпълнение на всички предприятия, които издават застрахователни договори или инвестиционни договори с функции на дискреционно участие.

Дата на влизане в сила 2023 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

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

31 ДЕКЕМВРИ 2022

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

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

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

Дата на влизане в сила 1 януари 2023 г.

- **Оповестяване на промени в счетоводните политики на МСС 1 и МСФО Практически Отчети 2**

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

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

Дата на влизане в сила 1 януари 2023 г.

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

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

Дата на влизане в сила 1 януари 2023 г.

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

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

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

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

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

31 ДЕКЕМВРИ 2022

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

МСС 12 по-рано не разглеждаше как да се отчитат данъчните ефекти от балансовите лизингови договори и подобни сделки и различните подходи бяха счетени за приемливи. Някои предприятия може вече да са отчитали такива транзакции в съответствие с новите изисквания. Тези дружества няма да бъдат засегнати от измененията.

Дата на влизане в сила 1 януари 2023 г.

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

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

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

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

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

2.2 Сделки в чуждестранна валута

(а) *Функционална валута и валута на представяне*

Отделните елементи на финансовите отчети на Дружеството се оценяват във валутата на основната икономическа среда, в която предприятието извършва дейността си (“функционална валута”).

Годишния финансов отчет е представен в хиляди български лева, която е функционална валута и валута на представяне

Българският лев е фиксиран към еврото (EUR), посредством механизма на валутния съвет, въведен в Република България, от 1 януари 1999 г.

(б) *Сделки и салда*

Сделките в чуждестранна валута се трансформират във функционална валута, като се прилага официалния курс за съответния ден. Печалбите и загубите от промяна във валутните курсове, възникнали в резултат на разплащания по сделки в чуждестранна валута, както и от преоценка по заключителен валутен курс на деноминирания в чуждестранна валута активи и пасиви се признават в отчета за доходите.

Монетарните активи и пасиви в чуждестранна валута се отчитат по заключителен курс на БНБ към датата на баланса.

2.3 Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти (земи и сгради) са имоти, чието предназначение е да се държат дългосрочно с цел предоставянето им под наем, лизинг или аренда, и/или за постигане на нарастване на стойността им, като дружеството получава от тях изключително приходи от наем.

Инвестиционните имоти са представени във финансовия отчет по модела на справедливата стойност по смисъла на МСС 40 „Инвестиционни имоти“. В стойността на имотите са включени и всички трайно

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

31 ДЕКЕМВРИ 2022

прикрепени друг тип дълготрайни материални активи, без които съответният имот не би могъл да осъществява предназначението си. Инвестиционните имоти, отчитани по модела на справедливата стойност не се амортизират.

При първоначалното придобиване имотите се оценяват по цена на придобиване (себестойност), която включва покупната цена и всички преки разходи, необходими за привеждане на имота като актив в работно състояние. Преките разходи са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална покупка и/или изграждане, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта по изграждането на имота, невъзстановими такси и данъци и др. Покупната цена на всеки имот предварително, преди сделката, се подкрепя и съпоставя чрез оценка на независим лицензиран оценител. Като компонент от цената на придобиване (себестойността) на имотите придобити чрез строителство за срока на изграждането им се капитализират и разходите по заемите и/или други привлечени средства, с които пряко се финансира придобиването и/или строителството на тези имоти.

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

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

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

2.4. Търговски вземания

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

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

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

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

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

31 ДЕКЕМВРИ 2022

2.5. Парични средства и парични еквиваленти

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

2.6. Акционерен капитал и резерви

БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ е създадено като акционерно дружество със специална инвестиционна цел, учредено е по реда на Търговския закон и Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюратизация (ЗДСИЦДС). Предметът му на дейност е ограничен само до инвестиране в недвижими имоти.

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

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

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

2.7. Разпределение на дивиденди

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюратизация, 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.

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

31 ДЕКЕМВРИ 2022

2.10. Провизии

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

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

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

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

2.11. Търговски задължения

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

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

2.12. Лихвоносни заеми и други привлечени финансови ресурси

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

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

2.13. Финансови инструменти

Финансови активи

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Обезценка на финансови активи

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

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

31 ДЕКЕМВРИ 2022

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

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

Финансови пасиви

Първоначално признаване, класификация и оценяване

При първоначално им признаване финансовите пасиви се класифицират като:

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

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

Последващо оценяване

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

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

Отписване

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

2.14. Пенсионни и други задължения

Съгласно Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като работникът или служителят е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Дружеството е задължено да му изплати обезщетение в двукратен размер на брутно 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 брутно 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

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

31 ДЕКЕМВРИ 2022

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 отчетната 2022 г., както и за предходната 2021 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 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

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

31 ДЕКЕМВРИ 2022

използване на дадения актив. Дружеството прилага различни оценъчни техники, които биха били подходящи спрямо спецификата на съответните условия и обекти, и за които разполага с достатъчна база от входящи данни, като се стреми да използва в максимална степен наличната публично наблюдаема информация и респективно – да минимизира използването на ненаблюдаема информация. То използва и трите допустими подхода: пазарния, приходния и разходния подход, като най-често прилаганата оценъчна техника е методът на дисконтирани парични потоци на база капитализиран доход от наем.

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

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

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

3. Значими счетоводни приблизителни оценки и преценки

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

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

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

Обезценки на вземания

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

По отношение на вземанията, Дружеството наблюдава както на индивидуална основа характеристиките на отделните клиенти, така и рискът от неизпълнение на индустрията, в която клиентите оперират. Дружеството начислява загуба от обезценка, която представлява приблизителна оценка за възникнали загуби по отношение на търговските вземания, активите по договор и лизинговите вземания по рисковите 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 ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
 31 ДЕКЕМВРИ 2022

	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 сумите са посочени в хил. лева, освен ако не е упоменато друго)

4. Инвестиционни имоти

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Вземания от клиенти и доставчици

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

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

Като обезпечение на свое вземане от клиент, Дружеството сключи през 2020 г. договор с един от Приложенията на страници от 7 до 33 са неразделна част от настоящия финансов отчет

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

клиените си за залог на движими вещи.

Коефициентите за обезценка на вземанията са както следва:

Обезценка на активи служещи за обезпечение на изискуеми вземания	фактурирани	нефактурирани
	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 31.12.2022 г. са както следва:

Обезценка на вземания необезпечени с материални активи:	Отчетна стойност на вземания		Начислена/възстановена обезценка, нетно	
	фактурирани	нефактурирани	фактурирани	нефактурирани
Непросрочени	346	686	-	-
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.	-	-	-	-
	346	686	-	-

Структурата на вземанията от клиенти по рискови категории, както и размерът на загубата от обезценка, към 31.12.2021 г. са както следва:

Обезценка на активи служещи за обезпечение на изискуеми вземания	Отчетна стойност на вземания		Начислена обезценка	
	фактурирани	нефактурирани	фактурирани	нефактурирани
Обезценка на вземания необезпечени с материални активи:				
непросрочени	231	153	-	-
от 1 до 60 дни проср.	228	342	(12)	(17)
от 61 до 120 дни проср.	196	255	(25)	(33)
от 121 до 180 дни проср.	104	161	(24)	(37)
от 181 до 240 дни проср.	36	42	(14)	(16)
от 241 до 300 дни проср.	-	-	-	-
от 301 до 360 дни проср.	-	-	-	-
повече от 360 дни проср.	-	-	-	-
	925	953	(109)	(103)

Всички настоящи и бъдещи вземания от клиенти на Браво Пропърти Фонд АДСИЦ, произтичащи от всички договори за наем са заложили като обезпечение във връзка с емитиранията. Приложенията на страници от 7 до 33 са неразделна част от настоящия финансов отчет

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ
 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
 31 ДЕКЕМВРИ 2022
 облигационен заем.

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

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

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

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

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

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

6. Пари и парични еквиваленти

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

За целите на отчета за паричните потоци парите включват следното:

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

Относно блокираните парични средства виж Приложение 23.

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

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

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

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

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

	31 декември 2022	31 декември 2021
	(хил. лева)	(хил. лева)
Счетоводна печалба за периода от Отчета за всеобхватния доход (1)	3,401	1,150
Приходи и разходи от последващи оценки на инвестиционни имоти по справ. стойност (нето) (2)	892	(1,617)
Печалби от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти (3)	-	-
Разлика между продажната и историческата цена на недвижимия имот (4)	-	-
Платени лихви по дългови ценни книжа по чл. 26, ал. 2, т. 1 и по банкови кредити по чл. 26, ал. 2, т. 2, невключени в отчета за всеобхватния доход (5)	-	-
Плащания за погасяване на главници по дългови ценни книжа по чл. 26, ал. 2, т. 1 и по банкови кредити по чл. 26, ал. 2, т. 2 (6)	900	900
Коригиран финансов резултат, съгл. чл. 29 от ЗДСИЦДС (1 - 2 - 3 + 4 - 5 - 6)	1,609	1,867

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

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

8. Акционерен капитал

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

Към 31.12.2022 г. акционерният капитал е разпределен както следва:

Акционери	Към 31.12.2022 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. Печалба на акция

9.1. Печалба на акция преди задължителен дивидент

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

**9.1. Печалба на акция след задължителен
дивидент**

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

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

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

10. Нетекущи задължения по облигационен заем

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

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

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

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

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

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

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

През 2022 г. Дружеството е погасило в срок четири вноски по главница в размер на 900 хил. лв. и дължими лихви в размер на 891 хил. лв. във връзка с емитирания облигационен заем.

11. Текущи задължения по облигационен заем

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

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

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

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

12. Други нетекущи пасиви

	31 декември 2022	31 декември 2021
Нетекущи задължения към довереника на облигационен заем	-	11
	<u>-</u>	<u>11</u>

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

	31 декември 2022	31 декември 2021
Нетекущи задължения към довереника на облигационен заем	-	11
	<u>-</u>	<u>11</u>

13. Задължения към доставчици

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

Справедливите стойности на задълженията към доставчици са както следва:

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

14. Задължения по получени депозити

	31 декември 2022	31 декември 2021
Получени депозити по сключени договори за наем	855	741
	<u>855</u>	<u>741</u>

Справедливите стойности на получените депозити са както следва:

	31 декември 2022	31 декември 2021
Получени депозити по сключени договори за наем	855	741
	<u>855</u>	<u>741</u>

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

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

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

15. Други задължения

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

16. Приходи от продажба на услуги

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

Към 31.12.2022 г. дружеството отчита заетост на своя инвестиционен имот от 81.80 %, в това число са включени и предварителни договори с ангажимент за нанасяне през 2023 г. Отразено е предсрочното прекратяване на един от наемните договори за офис площи. В тази връзка дружеството е получило обезщетение по този наемен договор в размер на 176 хил. лв.

Към 31.12.2022 г. дружеството има сключени дългосрочни договори с 5 наемателя. Продължават преговори с потенциални наематели за незаетите офис площи към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет.

17. Други приходи

	31 декември 2022	31 декември 2021
Компенсация за електроенергия (правителст. финансираня)	80	5
Ремонтни дейности	74	-
Застрахователно обезщетение	-	4
Усвоен депозит/ получено обезщетение	176	465
	330	474

18. Разходи за външни услуги

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

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

19. Разходи за заплати и социални осигуровки

	31 декември 2022	31 декември 2021
Заплати	(97)	(97)
Социални осигуровки	(2)	(1)
	<u>(99)</u>	<u>(98)</u>

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

20. Други разходи

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

21. Финансови разходи

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

22. Сделки със свързани лица

Дружеството е свързано със следните лица:

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

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

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

Сделки между свързани лица:

	31 декември 2022	31 декември 2021
Възнаграждения на ръководството		
Възнаграждение на членовете на СД	94	94
Социални осигуровки на членовете на СД	2	1
	<u>96</u>	<u>95</u>

Дружеството няма задължения към СД към 31.12.2022 г.

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

Сделки с Ем Би Ел ЕООД:	31 декември 2022	31 декември 2021
Комисионно възнаграждение за сключен договор	-	39
Такса управление	125	121
Префактурирана поддръжка на имот	166	157
Консултантски услуги	234	236
Ремонт	100	-
	625	553

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

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

23. Цели и политика за управление на финансовия риск

Финансовите инструменти на Дружеството включват парични средства по банкови сметки, краткосрочни и дългосрочни вземания, краткосрочни задължения и привлечени средства под формата на облигационен заем. Основната цел на тези финансови инструменти е да се осигури финансиране за дейността на Дружеството. Основните рискове, свързани с тези финансови инструменти, са пазарен, кредитен и ликвиден риск. Финансовите рискове се идентифицират, оценяват и наблюдават от Дружеството чрез различни механизми за контрол, с цел да се предотврати излишна концентрация на даден риск, и да се осигурят необходимите ликвидни средства за изплащане на задълженията.

Пазарен риск

Пазарен риск е рискът справедливата стойност на бъдещите парични потоци от даден инструмент да варира, поради промени в пазарните цени. Пазарните цени включват три типа риск: лихвен, валутен и ценови риск, както и риск от цената на капитала. Финансовите инструменти, които биват засегнати от пазарния риск, включват облигационен заем и търговски вземания.

Лихвен риск

Лихвеният риск е рискът справедливата стойност на бъдещите парични потоци на даден финансов инструмент да варира, поради промяна в пазарните лихвени норми.

Дружеството управлява лихвения риск, като поддържа балансиран портфейл от привлечени средства с фиксирани лихвени проценти.

	Фиксиран лихвен процент	Безлихвени	Общо
31 декември 2022 г.			
<i>Финансови активи</i>			
Вземания от клиенти и доставчици	-	1,032	1,032
Парични средства и еквиваленти	-	5,411	5,411
Общо:	-	6,443	6,443

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

Финансови пасиви

Задължения по облигационен заем	26,777	-	26,777
Задължения за дивидент	-	1,448	1,448
Получени депозити	-	855	855
Задължения към доставчици	-	92	92
Общо:	26,777	2,395	29,172

	Фиксиран лихвен процент	Безлихвени	Общо
31 декември 2021 г.			
<i>Финансови активи</i>			
Вземания от клиенти и доставчици	-	1,666	1,666
Парични средства и еквиваленти	-	4,530	4,530
Общо:	-	6,196	6,196

Финансови пасиви

Задължения по облигационен заем	27,617	-	27,617
Задължения за дивидент	-	1,100	1,100
Получени депозити	-	741	741
Задължения към доставчици	-	120	120
Други	-	11	11
Общо:	27,617	1,972	29,589

Кредитен риск

Кредитният риск произтича от възможността контрагент по сделка с финансов инструмент или клиентски договор да не изплати задължението си, което ще доведе до финансови загуби. Основният кредитен риск, на който е изложено Дружеството, е свързан с неговите вземания по договорите за наем.

Максималната кредитна експозиция на Дружеството по повод на финансовите активи възлиза на балансовата им стойност към 31 декември 2022 г.

Ликвиден риск

Ликвидният риск възниква от времето разминаване на договорените падежи на паричните активи и задължения и възможността длъжниците да не са в състояние да уредят задълженията си към Дружеството в стандартните срокове. За да управлява този риск, Дружеството използва техники за планиране, включително изготвяне на краткосрочни и средносрочни прогнози на паричните потоци.

В таблиците по-долу се анализира падежната структура на недеривативните финансови пасиви на Дружеството. Оповестените суми са недисконтирани и са базирани на номиналната сума, която се очаква да бъде необходима за уреждането на финансовите пасиви. Посочените парични потоци за задължения по облигационния заем са на база условията публикувани в Проспекта за предлагане на ценни книжа.

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

2022	Отчетна стойност	Договорни парични потоци	До 1 година	От 1 до 5 години	Над 5 години
Финансови пасиви					
Задължения по облигационен заем	26,973	28,130	1,760	26,370	-
Задължения за дивидент	1,448	1,448	1,448	-	-
Получени депозити	855	855		114	741
Задължения към доставчици	92	92	92	-	-
	29,368	30,525	3,300	26,484	741

2021	Отчетна стойност	Договорни парични потоци	До 1 година	От 1 до 5 години	Над 5 години
Финансови пасиви					
Задължения по облигационен заем	27,820	29,921	1,791	28,130	-
Задължения за дивидент	1,100	1,100	1,100	-	-
Получени депозити	741	741	-	-	741
Задължения към доставчици	120	120	120	-	-
Други	11	11	11	-	-
	29,792	31,893	3,022	28,130	741

24. Условни задължения и вземания

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

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

1. Учредена е договорна ипотека върху придобитата офис сграда и поземлен имот, закупуването на които е предмет на частично финансиране с облигационната емисия;
2. Първи по ред залог, по реда на Закона за особените залози (ЗОЗ) върху всички настоящи и бъдещи вземания на Браво Пропърти Фонд АДСИЦ, произтичащи от всички договори за наем на обекти от офис сградата;
3. Първи по ред залог, по реда на Закона за особените залози (ЗОЗ) по отношение на вземанията на Браво Пропърти Фонд АДСИЦ за сумите, налични по сметките, които се ползват за постъпления от имотите, частично финансирани с Емисията на облигациите;
4. Първи по ред залог по реда на ЗОЗ и Закона за договорите за финансови обезпечения (ЗДФО) върху собствени парични средства, блокирани по сметка на Емитента при банката депозитар, в размер на 4,500 хил. лева, изчислени като 15% от размера на емисията (3% годишно за всяка година до падежа), представляващи гаранционен депозит. Гаранционният депозит ще служи за погасяване на 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 31.12.2022 г. са в размер на 1,350 хил. лв.
5. Към 31.12.2022 г. дружеството има вземане за възстановяване на депозит от клиент по сключен договор за наем в размер на 239 хил. лева.

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

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

Във връзка с продължаващата пандемия от страна на дружеството са предприети и запазени и към настоящия момент минималните необходими противоепидемични мерки - задължителен график за дезинфекция на общите части и инсталирани диспенсъри за дезинфектанти. Ръководството на дружеството е изготвило и разпространило сред наемателите информационно писмо за предприетите превантивни мерки срещу разпространение на вирус в притежаваната сграда и напътствия към наемателите и посетителите за общата безопасност във връзка с пандемията от COVID-19. Към датата на одобрение на настоящия финансов отчет ръководството на дружеството не очаква продължаващата пандемия да доведе до значителни промени върху дейността на дружеството.

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

26. 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 годишния финансов отчет Дружеството не е установило значими коригиращи или некоригиращи събития, които са свързани с дейността му през 2022 г. и които следва да бъдат отделно оповестени или да налагат промени в годишния финансов отчет към 31 декември 2022 г.

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

НА "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

ЗА ФИНАНСОВАТА 2022 г.

НАСТОЯЩИЯТ ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА Е ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ С РАЗПОРЕДБИТЕ НА ЧЛ. 39 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО, ЧЛ. 100Н, АЛ. 7 И АЛ. 8 ОТ ЗППЦК И ПРИЛОЖЕНИЕ № 2, КЪМ ЧЛ. 10, Т. 1 от НАРЕДБА № 2 ЗА ПЪРВОНАЧАЛНО И ПОСЛЕДВАЩО РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА И ДОПУСКАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР

УВАЖАЕМИ АКЦИОНЕРИ,

Ние, членовете на Съвета на Директорите на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ (или наричано за краткост Дружеството), водени от стремежа да управляваме Дружеството в интерес на акционерите, както и на основание изискванията на разпоредбите на чл. 39 от Закона за счетоводството, чл. 100н, ал. 7 от ЗППЦК и приложение № 2 към чл. 10, т. 1 от Наредба № 2 за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар /Наредба № 2/, изготвихме настоящия доклад за дейността /Доклада/. Докладът представя коментар и анализ на финансови и нефинансови основни показатели за резултата от дейността, имащи отношение към стопанската дейност на Дружеството, включително информация по въпроси, свързани с екологията и служителите, като се отчита спецификата на дружеството. Докладът съдържа обективен преглед, който представя вярно и честно развитието и резултатите от дейността на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ, както и неговото състояние, заедно с описание на основните рискове, пред които е изправено.

Приложена към настоящия Доклад е декларация за корпоративно управление на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ, съгласно разпоредбите на чл. 100н, ал. 8 от ЗППЦК.

Настъпилите през 2022 г. обстоятелства, които ръководството на Дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават публично предлагани ценни книжа, са оповестени в предвидените от ЗППЦК срокове и начин на инвеститорите, регулирания пазар на ценни книжа и на Комисията за финансов надзор.

I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО.

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е със седалище, адрес на управление, e-mail, website, както следва:

Адрес: гр.София - 1000, ул. "Кузман Шапкарев" No 1
e-mail: alisev@bpf.bg
website: www.bpf.bg

„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: 204729982 и е с неограничен период на съществуване. Наименованието му се изписва на латиница: „BRAVO PROPERTY FUND“ REIT.

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е регистрирано по законите на България и дейността му се урежда от тях.

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

Предметът на дейност на дружеството, съгласно чл. 5 от Устава е: 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 препродажба и всяка друга дейност, свързана със секюритизация на недвижими имоти и позволена от закона.

От учредяването на дружеството до датата на настоящия документ „БРАВО ПРОПЪРТИ

ФОНД“ АДСИЦ:

- не е обект на консолидация;
- не е осъществено прехвърляне или залог на предприятие;
- няма заведени искиви молби за откриване на производство по несъстоятелност на дружеството;
- не са отправени търгови предложения от трети лица към Емитента или от Емитента към други дружества.

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е публично дружество по смисъла на Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

СТРУКТУРА НА КАПИТАЛА

Към 31.12.2022 г. структурата на капитала на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е следната:

Таблица № 1

Акционери	Към 31.12.2022 г.		Към 31.12.2021 г.	
	Брой права на глас	% от права на глас	Брой права на глас	% от права на глас
БЛЕК СИЙ ДИВЕЛОПМЕНТ ЕООД	9 107 364	24,82%	9 107 364	24,82%
БРАВО ХОЛД А ЕООД	12 000 000	32,70%	12 000 000	32,70%
АСЕН ЛИСЕВ	70 672	0,19%	70 672	0,19%
УПФ "ДОВЕРИЕ"	2 352 000	6,41%	2 352 000	6,41%
УПФ "СЪГЛАСИЕ"	2 120 000	5,78%	2 120 000	5,78%
ПАВЕЛ ТОМАШ СУДЖАРСКИ-КШОНЖЕК	2 000 000	5,45%	2 000 000	5,45%
HORIZON PLATINUM PORTFOLIO	3 016 631	8,22%	3 029 602	8,26%
Други акционери	6 033 333	16,44%	6 020 362	16,40%
Общо:	36 700 000	100,00%	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.

ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СИСТЕМАТА НА УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ се управлява и представлява от Съвет на директорите. Към 31.12.2022 г. СД е в следния състав:

- Асен Стоименов Лисев - изпълнителен директор и член на СД
- Константин Василев Проданов - председател и независим член на СД и
- Владислав Димитров Христов - зам. председател и независим член на СД

Дружеството се представлява от Асен Стоименов Лисев - Изпълнителен директор и член на СД.

II. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА И НА СЪСТОЯНИЕТО НА ДРУЖЕСТВОТО

1. Основна дейност

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е дружество, вписано в Търговския регистър на

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ
31 ДЕКЕМВРИ 2022

21 август 2017 г. като дружество със специална инвестиционна цел с Решение на КФН 120 – ДСИЦ от 02.02.2008 г.

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

Съгласно Устава на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ, основната инвестиционна цел на Дружеството е запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите и осигуряване на текущ доход под формата на дивидент на базата на разпределение на риска и диверсификация на портфейла от недвижими имоти. По-подробно инвестиционните цели на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ са:

- предоставяне на възможност на акционерите да инвестират в диверсифициран портфейл от недвижими имоти, действайки на принципа на разпределение на риска за акционерите си;
- осигуряване на акционерите запазване и нарастване на стойността на инвестициите им чрез реализиране на стабилен доход при балансирано разпределение на риска;
- диверсификация на портфейла от недвижими имоти посредством инвестиране в различни видове недвижими имоти, находящи се в различни региони на Република България, с цел намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл;
- участия в учредяване или в придобиване на дялове или акции в специализирани дружества по чл. 28 от ЗДСИЦДС.

Инвестиционната политика на Емитента в качеството му на дружество със специална инвестиционна цел, подлежи на следните *нормативно определени ограничения*:

Недвижимите имоти, придобивани от Дружеството трябва да се намират на територията на Република България.

Дружеството не може:

- да се преобразува в друг вид търговско дружество, освен в предвидените в закона и Устава на „Браво Пропърти фонд“ АДСИЦ случаи;
- да променя предмета си на дейност, освен в предвидените в закона и Устава случаи;
- да обезпечавя чужди задължения, с изключение на банкови кредити, отпуснати на дъщерно дружество по чл. 28 от ЗДСИЦДС;
- да предоставя заеми или да получава заеми от лица, различни от банки;
- да придобива недвижими имоти, които са предмет на правен спор;
- да придобива дялови участия в други дружества, освен в случаите, предвидени в закона и устава на Дружеството;
- да участва на капиталовия пазар, като инвестира в активи, различни от тези предвидени в устава или да извършва обратно изкупуване по реда на чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК, освен в случаите, изрично предвидени в устава.

Дружеството не може да взема заеми, с изключение на случаите, когато:

- емитира дългови ценни книжа, които да бъдат допуснати до търговия на регулиран пазар;
- взема банкови кредити за придобиване и въвеждане в експлоатация на активите;
- взема банкови кредити в размер до 20 на сто от активите си, които се използват за изплащане на лихви по банкови кредити и по емисии дългови ценни книжа, ако кредитът е за срок не повече от 12 месеца.

Предмет на сделки с инвестиционни имоти ще бъдат такива на територията на градовете:

- София – не по-малко от 50% от активите в портфейла;
- Пловдив – до 20%
- Варна – до 20%
- Други – до 10% от активите.

Принципно е възможно „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ да се насочи само или чрез специализирани дружества по чл. 28 от ЗДСИЦДС и към инвестиции извън страната, в рамките на Европейския съюз. Това ще зависи от наличието на конкретни проекти, отговарящи на инвестиционната политика на Дружеството.

Дружеството няма да инвестира в:

- земеделска земя;
- жилищни имоти в каквато и да било фаза на развитие;
- проблемни имоти, страдащи от липса на наематели, неподходяща локация, посредствена архитектура и/или други недостатъци.

2. Пазари и продажби

Основният пазар, на който „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ ще оперира, е пазара на недвижими имоти и по-конкретно главно в 3 сегмента от този пазар, а именно: офис, търговски и индустриални площи.

Дружеството притежава завършена и изцяло отдадена под наем офис сграда, с разгърнатата застроена площ (РЗП) от 14 479 кв. м. и отдаваема под наем площ от 13 391 кв.м., находяща се в УПИ VI-537,1523, кв. 8, НЗП Изток, м. Къро, р-н Младост, гр. София. Стойността на придобития имот е в размер на 59 457 232,00 лв., без ДДС. Описаният имот е придобит от „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, съгласно взето овластително решение от страна на имащите право на глас акционери на извънредно общо събрание на дружеството, проведено на 15.02.2019 г.

Към 31.12.2022 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ регистрира приходи от осъществяване на дейността по чл. 5 от ЗДСИЦДС.

III. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

Към 31.12.2022 г., в резултат на осъществената дейност, "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ отчита нетен финансов резултат печалба в размер на 3 401 хил. лева спрямо реализирания през 2021 г. финансов резултат от 1 150 хил. лева.

Съгласно разпоредбите на ЗДСИЦДС, дружеството е задължено да разпределя

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ
31 ДЕКЕМВРИ 2022

дивидент не по-малко от 90% от финансовия си 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.

На ОСА, проведено на 05.05.2022 г. е взето решение за разпределение и изплащане на дивидент за 2021 г. в размер в размер на 1 835 000 лв. (един милион осемстотин тридесет и пет лв.), от която сума е разпределен авансов шестмесечен дивидент в размер на 825 750 лева (осемстотин двадесет и пет хиляди седемстотин и петдесет лв.), съответно остатъкът за доразпределяне е в размер на 1 009 250 лв. (един милион девет хиляди двеста и петдесет). Общото събрание на акционерите определя брутен дивидент за доразпределяне на една акция в размер на 0.0275 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 в печалбата в Отчета за промените в собствения капитал за 2022 г.

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

Таблица № 2

(в хил. лв.)					
СОБСТВЕН КАПИТАЛ	31.12.2022	%	31.12.2021	%	31.12.2020
A. СОБСТВЕН КАПИТАЛ					
I. Основен капитал	36 700	0%	36 700	0%	36 700
II. Резерви	(96)	0%	(96)	0%	(96)
III. Финансов резултат					
1. Натрупана печалба (загуба) в т.ч.:	79		0	(100%)	1 510
неразпределена печалба	79		0	(100%)	1 573
непокрита загуба	0		0	(100%)	(63)
2. Текуща печалба	1 953	734,62%	234	(131,41%)	(745)
3. Начислен дивидент, в т.ч.:	(1 603)	(4,64%)	(1 681)	(43,11%)	(2 955)
Задължителен дивидент за разпределение за текущата година	(1 448)	69,56%	(854)	(42,38%)	(1 482)
Допълнително разпределен дивидент за предходната година	(155)	15400%	(1)	(80%)	(5)
Авансово разпределен дивидент през текущата година	0	(100%)	(826)	(43,73%)	(1 468)
Общо за група III:	2 032	768,38%	234	(69,41%)	765
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" (I+II+III):	38 636	4,88%	36 838	(1,42%)	37 369

Таблица № 3

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Нетна печалба за периода съгласно Отчета за доходите	3 401	1 150	2 205
Авансово разпределен дивидент		-826	-1 468
Задължителен дивидент за разпределение за периода	-1 448	-854	-1 482
Текуща печалба в Баланса	1 953	234	-745

Таблица № 4

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
ОПЕРАТИВЕН ФИНАНСОВ РЕЗУЛТАТ	4 355	2 134	3 217

Към 31.12.2022 г. дружеството отчита оперативен финансов резултат на стойност 4 355 хил. лв., в сравнение с регистрираната към 31.12.2021 г. оперативна печалба на стойност 2 134 хил. лв.

Приходи от дейността

Таблица № 5

(в хил. лв.)					
ПРИХОДИ	31.12.2022	%	31.12.2021	%	31.12.2020
А. Приходи от дейността					
I. Нетни приходи от продажби на:					
Услуги	4 132	(4,99%)	4 349	(17, 10%)	5 246
Други	1 354	174,09%	494	2805,88%	17
Общо за група I:	5 486	13,28%	4 843	(7,98%)	5 263

Разходи за дейността

Таблица № 6

(в хил. лв.)					
РАЗХОДИ	31.12.2022	%	31.12.2021	%	31.12.2020
А. Разходи за дейността					
I. Разходи по икономически елементи					
Разходи за материали	3	50%	2	(50%)	4
Разходи за външни услуги	1 014	31,69%	770	2,26%	753
Разходи за възнаграждения	97	0%	97	0%	97
Разходи за осигуровки	2	100%	1	(83,33%)	6
Други	95	(94,85%)	1 844	55,48%	1 186
обезценка на активи	95	(94,61%)	1 764	49,75%	1 178
Общо за група I:	1 211	(55,38%)	2 714	32,65%	2 046
II. Финансови разходи					
Разходи за лихви	943	(3,28%)	975	(3,27%)	1 008
Други	11	22,22%	9	125%	4
Общо за група II:	954	(3,05%)	984	(2,77%)	1 012
Б. Общо разходи за дейността (I + II)	2 165	(41,45%)	3 698	20,93%	3 058

ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ

ПОКАЗАТЕЛИ НА РЕНТАБИЛНОСТ

Таблица № 7

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Рентабилност на Основния Капитал	0,093	0,031	0,060
Рентабилност на Собствения Капитал (ROE)	0,088	0,031	0,059
Рентабилност на Активите (ROA)	0,050	0,017	0,032

Рентабилност на Собствения капитал (ROE)

Показателят за рентабилност на собствения капитал се изчислява като нетния финансов резултат на дружеството се изрази като процент от собствения капитал. Съотношението измерва абсолютната възвращаемост за акционерите по отношение на

техните абсолютни инвестиции.

Към 31.12.2022 г. стойността на коефициента на рентабилност на собствения капитал е 0,093 спрямо 0,031 за 2021 г. Стойността показва, че през 2022 г. един лев собствен капитал носи 0,093 лв. балансова печалба.

Рентабилност на активите (ROA)

Показателят за рентабилност на активите показва ефективността на използване на общите активи. Към 31.12.2022 г. показателят за рентабилност е 0,05 и нараства спрямо 2021 г., когато е в размер на 0,017. Нарастването е в резултат на увеличение на нетния финансов резултат със 195,74% както и на общата сума на активите с 2,05 на сто спрямо предходната финансова година.

Рентабилност на Основния капитал

Към 31.12.2021 г. коефициентът на рентабилност на основния капитал е в размер на 0,093 и нараства спрямо този за 2021 г., когато стойността е 0,31.

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЛИКВИДНОСТ

Таблица № 8

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Коефициент на обща ликвидност	2,25	2,48	2,30
Коефициент на бърза ликвидност	2,25	2,48	2,30
Коефициент на абсолютна ликвидност	2,04	1,93	2,15
Коефициент на незабавна ликвидност	2,04	1,93	2,15

Коефициент на обща ликвидност

Коефициентът на обща ликвидност представя отношението на текущите активи към текущите пасиви (задължения). Оптималните стойности на този коефициент са над 1-1,5. За 2022 г. стойността на коефициента на обща ликвидност е 2,25 и леко намалява спрямо предходната финансова година, в резултат на нарастване на текущите активи с 2,28% при нарастване на текущите пасиви с 13,05%.

Коефициент на бърза ликвидност

Коефициентът на бърза ликвидност представя отношението на разликата на текущите активи и материалните запаси отнесена към текущите пасиви. За 2022 г. стойността му е аналогична на този за обща ликвидност, тъй като дружеството не отчита материални запаси.

Коефициент на абсолютна ликвидност

Коефициентът на абсолютна ликвидност е съотношение на паричните средства и текущите пасиви и изразява способността на дружеството да посреща краткосрочните си задължения с наличните си парични средства. За 2022 г. стойността на коефициента е 2,04 и нараства спрямо предходната финансова година в резултат на нарастване на паричните средства с 19,45 % при нарастване на текущите пасиви с 13,05 на сто.

Коефициент на незабавна ликвидност

Стойността на коефициента на незабавна ликвидност е равна на тази за абсолютна ликвидност поради факта, че дружеството не отчита финансови активи.

КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

Чрез показателите за финансова автономност и финансова задлъжнялост се отчита съотношението между собствени и привлечени средства в капиталовата структура на дружеството. Високото равнище на коефициента на финансова автономност, респективно ниското равнище на коефициента на финансова задлъжнялост са гаранция както за инвеститорите /кредиторите/, така и за самите собственици, за възможността на дружеството да плаща регулярно своите дългосрочни задължения.

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЗАДЪЛЖНЯЛОСТ

Таблица № 9

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Коефициент на задлъжнялост	0,76	0,81	0,84
Дълг / Активи	0,432	0,447	0,457
Коефициент на финансова автономност	1,31	1,24	1,19

Коефициент на задлъжнялост

Показателите за дела на капитала, получен чрез заеми показват каква част от собствения капитал съставляват привлечените средства. Стойността на коефициента за 2022 г. е 0,76 при 0,81 за 2021 г. През 2022 г. собственият капитал нараства с 4,88 на сто, а дългът на дружеството намалява с 1,45 %.

Съотношение дълг към обща сума на активите

Стойността на коефициента показва каква част от активите се финансира чрез дълг. Стойността на коефициента леко намалява спрямо 2021 г. поради намаление на дълга с 1,45 % при нарастване на активите са 2,05 на сто.

Коефициент на финансова автономност

Коефициентът на финансова автономност показва какъв процент от общата сума на пасивите е собствения капитал на дружеството. Стойността на коефициента нараства спрямо предходната финансова година, тъй като стойността на собствения капитал нараства с 4,88 на сто при намаление на дълга от 1,45 на сто.

УПРАВЛЕНСКИ ПОКАЗАТЕЛИ

Таблица № 10

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
ЕБИТДА	4 355	2 134	3 217
ЕБИТ	4 355	2 134	3 217

КЛЮЧОВИ КОЕФИЦИЕНТИ

Обобщена информация за финансовите показатели на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ за последните две финансови години е представена в следващата таблица:

Таблица № 11

Показатели	(в хил. лв./%/)	
	31.12.2022	31.12.2021
Нетни приходи от продажби	5 486	4 843
Собствен капитал	38 636	36 838
Нетекущи пасиви	26 732	27 469
Текущи пасиви	2 651	2 345
Нетекущи активи	62 058	60 841
Текущи активи	5 961	5 811
Оборотен капитал	3 310	3 466
Парични средства	4 411	4 530
Общо дълг	29 383	29 814
Разходи за лихви	943	975
Материални запаси	0	0
Краткосрочни вземания	550	1 281
Разходи за обичайната дейност	1 211	2 714
Разходи за материали	3	2
P/E	0,09	0,03
P/BV	1,05	1,00
P/S	14,95	13,20
Коефициент на финансова маневреност	0,086	0,094
Рентабилност на продажбите	0,62	0,237
Рентабилност на собствения капитал	0,088	0,031

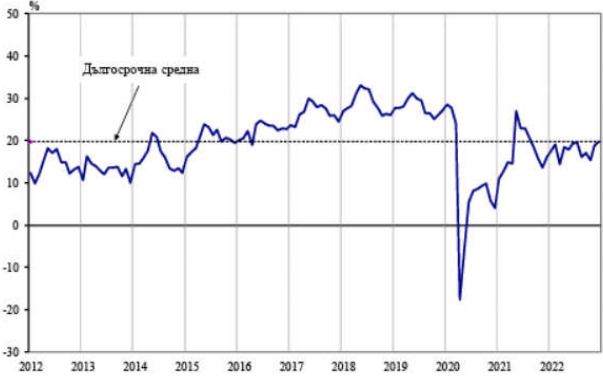
IV. ОСНОВНИ РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНО ДРУЖЕСТВОТО

СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

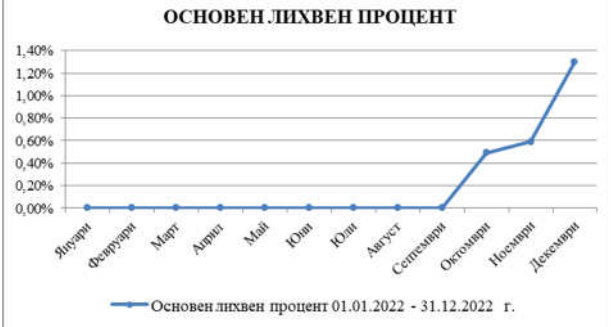
Систематичните рискове са свързани с пазара и макросредата, в която Дружеството функционира, поради което те не могат да бъдат управлявани и контролирани от мениджмънта на компанията. Систематични рискове са: политическият риск, макроикономическият риск, инфлационният риск, валутният риск, лихвеният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

Таблица № 12

Вид риск	Описание
ПОЛИТИЧЕСКИ РИСК	<p>Политическият риск е вероятността от смяна на Правителството, или от внезапна промяна в неговата политика, от възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятни промени в европейското и/или националното законодателство, в резултат на което средата, в която оперират местните стопански субекти да се промени негативно, а инвеститорите да понесат загуби.</p> <p>Компаниите, които развиват бизнес в международен план, разчитат на стабилността в бизнес средата в чужбина. Печалбите и инвестициите могат да бъдат уязвими към неблагоприятното развитие в тази среда. Политическите рискове за България в международен план са свързани с поетите ангажименти за осъществяване на сериозни структурни реформи в страната в качеството ѝ на равноправен член на ЕС, повишаване на социалната стабилност ограничаване на неефективните разходи, от една страна, както и със силната дестабилизация на страните от Близкия изток, зачестяващите заплахи от терористични атентати в Европа, бежански вълни и нестабилност на ключови страни в непосредствена близост до България.</p>

	<p>България, както и другите държави – членки на ЕС от региона, продължава да бъде сериозно засегната от общоевропейския проблем с интензивния бежански поток от Близкия изток. Други фактори, които също влияят на този риск, са евентуалните законодателни промени и в частност тези, касаещи стопанския и инвестиционния климат в страната.</p> <p>Основните политически рискове за България към датата на изготвяне на настоящия документ засягат:</p> <ul style="list-style-type: none"> - невъзможността да се излъчи работещо българско правителство – от това до голяма степен зависи провеждането и воденето на изпълнението на заложените големи енергийни и инфраструктурни проекти, тъй като те са пряко зависими от подкрепата на централната власт. Наблюдаваната политическа несигурност кара действащото към датата на изготвяне на настоящия документ служебно правителство да се концентрира върху воденето на политики/мерки, които в дългосрочен план не променят качеството на живот на българското население, но водят до реализирането на високи разходи и ограничават растежа на икономиката в по-дългосрочен план. С приетата от 47-мото народно събрание финансова рамка на държавата се увеличиха социалните плащания, като отново беше пропусната възможността да се проведат реформи в администрацията, образованието и здравеопазването. - бавното възстановяване от икономическата криза, повлияно и от геополитическите събития . В тази насока следва да се обърне внимание на действителния растеж – дали същият ще отговори на правителствените прогнози; очакваното покачване на износа; възможността правителството да взема изгодни заеми на международните пазари; полаганите усилия за умерено възстановяване на вътрешното потребление. - възможността да бъдат извършени реформи в структуроопределящи сектори в страната, с оглед оптимизация на процеса по ефективно усвояване на средства от ЕС. Внимание следва да се обърне върху реформите в неефективната пенсионно-осигурителна система, здравната система и образованието; административната координация и правила при финансирането на проекти, включително подобряване на процеса по отпускане, координиране и управление на средствата от европейските фондове. - борбата срещу корупцията и организираната битова престъпност - важни аспекти, които рефлектират върху доверието на европейските партньори и чуждестранните инвеститори. - оценката на международните рейтингови агенции за стабилността на публичните финанси на страната. - възможността централните власти да провеждат консервативна и дисциплинирана фискална политика, която поддържа референтни нива на бюджетен дефицит и стабилност в публичните финанси.
<p>ОБЩ МАКРОИКОНОМИЧ ЕСКИ РИСК</p>	<p>По данни на Националния статистически институт от 30.12.2022 г. <i>общият показател на бизнес климата</i> нараства с 1.0 пункт спрямо ноември. Повишение на показателя се наблюдава в промишлеността и търговията на дребно, в строителството запазва нивото си, а в сектора на услугите е регистрирано понижение.</p> <p style="text-align: center;">Бизнес климат – общо</p>  <p style="text-align: right; font-size: small;">Източник: НСИ</p> <p><i>Съставният показател „бизнес климат в промишлеността“</i> през декември 2022 г се покачва с 2.5 пункта в резултат на по-позитивните очаквания на промишлените предприемачи за бизнес състоянието на предприятията през следващите шест месеца.</p>

	<p>Според тях през последния месец има известно увеличение на осигуреността на производството с поръчки (фиг. 3 от приложението), което обаче не е съпроводено с повишени очаквания за производствената активност през следващите три месеца. Най-сериозните затруднения за развитието на бизнеса продължават да са несигурната икономическа среда и недостигът на работна сила, посочени съответно от 61.1 и 28.8% от предприятията. По отношение на продажните цени в промишлеността прогнозите на мениджърите са за увеличение през следващите три месеца.</p> <p>През декември 2022 г. съставният показател „бизнес климат в строителството“ запазва нивото си от предходния месец. Очакванията на строителните предприемачи както за бизнес състоянието на предприятията през следващите шест месеца, така и за дейността им през следващите три месеца са резервирани. Несигурната икономическа среда, цените на материалите и недостигът на работна сила остават основните фактори, затрудняващи дейността, като спрямо ноември се наблюдава намаление на отрицателното въздействие на първите два фактора. Според последната анкета делът на мениджърите, които продължават да очакват продажните цени в строителството да се повишат през следващите три месеца, е 35.6%.</p> <p>През декември 2022 г. съставният показател „бизнес климат в сектора на услугите“ се понижава с 1.1 пункта в резултат на по-неблагоприятните оценки и очаквания на мениджърите за бизнес състоянието на предприятията. По-умерени са и мненията им относно настоящото и очакваното търсене на услуги. Несигурната икономическа среда остава основната пречка за дейността на предприятията, следвана от конкуренцията в бранша и недостига на работна сила. Относно продажните цени в сектора на услугите 22.2% от мениджърите предвиждат те да се повишат през следващите три месеца.</p> <p>Според макроикономическите прогнози на експертите от Евросистемата от декември 2022 г. средногодишният растеж на реалния БВП в еврозоната се очаква значително да се забави – от 3,4% през 2022 г. до 0,5% през 2023 г., след което да се ускори до 1,9% през 2024 г. и до 1,8% през 2025 г. В сравнение с прогнозите от септември 2022 г. предвижданията за растежа на БВП са ревизирани нагоре с 0,3 процентни пункта за 2022 г. поради изненадващите положителни данни през лятото и надолу с 0,4 процентни пункта за 2023 г., докато за 2024 г. остават непроменени.</p>
ЛИХВЕН РИСК	<p>Лихвеният риск е свързан с възможни, евентуални, негативни промени в лихвените нива, установени от финансовите институции на Република България.</p> <p>На своето заседание през декември 2022 г. Управителния съвет на Европейската Централна Банка реши да повиши лихвените проценти и очаква да продължава да ги повишава значително, защото инфлацията се запазва твърде висока и се прогнозира да остане над целевото равнище за продължителен период от време. Според предварителната оценка на Евростат инфлацията беше 10,0% през ноември и е малко по-ниска от отчетената през октомври (10,6%). Спадът е резултат най-вече от по-ниската инфлация при цените на енергоносителите. Инфлацията при храните и натискът от страна на базисните цени в икономиката се засилиха и ще продължат още известно време.</p> <p>Управителния съвет на ЕЦБ е решил да повиши трите основни лихвени процента на ЕЦБ 50 базисни точки и предвид съществено ревизираната нагоре перспектива за инфлацията очаква да ги повишава още. Съгласно това решение лихвеният процент по основните операции за рефинансиране и лихвените проценти по пределното кредитно улеснение и по депозитното улеснение бяха увеличени до съответно 2,50%, 2,75% и 2,00%, в сила от 21 декември 2022 г. Управителният съвет прецени, че лихвените проценти ще трябва да се повишават значително с равномерен темп, за да достигнат достатъчно рестриктивни нива за осигуряване на навременно връщане на инфлацията към средносрочната цел от 2%.</p>

	<div style="text-align: center;"> <p>ОСНОВЕН ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ</p>  <p>— Основен лихвен процент 01.01.2022 - 31.12.2022 г.</p> <p>*Източник:БНБ</p> </div>
<p>ИНФЛАЦИОНЕН РИСК</p>	<p>Инфлационният риск представлява всеобщо повишаване на цените, при което парите се обезценяват и съществува вероятност от понасяне на загуба от домакинствата и фирмите.</p> <p>По данни на НСИ индексът на потребителските цени за януари 2022 г. спрямо декември 2021 г. е 101.5%, т.е. месечната инфлация е 1.5%. Годишната инфлация за януари 2022 г. спрямо януари 2021 г. е 9.1%. Средногодишната инфлация за периода февруари 2021 - януари 2022 г. спрямо периода февруари 2020 - януари 2021 г. е 4.1%.</p> <p>По предварителни данни на НСИ хармонизираният индекс на потребителските цени за януари 2022 г. спрямо декември 2021 г. е 101.2%, т.е. месечната инфлация е 1.2%. Годишната инфлация за януари 2022 г. спрямо януари 2021 г. е 7.7%. Средногодишната инфлация за периода февруари 2021 - януари 2022 г. спрямо периода февруари 2020 - януари 2021 г. е 3.5%.</p> <p>Индексът на потребителските цени за февруари 2022 г. спрямо януари 2022 г. е 101.4%, т.е. месечната инфлация е 1.4%. Инфлацията от началото на годината (февруари 2022 г. спрямо декември 2021 г.) е 2.9%, а годишната инфлация за февруари 2022 г. спрямо февруари 2021 г. е 10.0%. Средногодишната инфлация за периода март 2021 - февруари 2022 г. спрямо периода март 2020 - февруари 2021 г. е 5.0%.</p> <p>Хармонизираният индекс на потребителските цени за февруари 2022 г. спрямо януари 2022 г. е 101.2%, т.е. месечната инфлация е 1.2%. Инфлацията от началото на годината (февруари 2022 г. спрямо декември 2021 г.) е 2.4%, а годишната инфлация за февруари 2022 г. спрямо февруари 2021 г. е 8.4%. Средногодишната инфлация за периода март 2021 - февруари 2022 г. спрямо периода март 2020 - февруари 2021 г. е 4.2%.</p> <p>Индексът на потребителските цени за март 2022 г. спрямо февруари 2022 г. е 102.2%, т.е. месечната инфлация е 2.2%. Инфлацията от началото на годината (март 2022 г. спрямо декември 2021 г.) е 5.2%, а годишната инфлация за март 2022 г. спрямо март 2021 г. е 12.4%. Средногодишната инфлация за периода април 2021 - март 2022 г. спрямо периода април 2020 - март 2021 г. е 6.0%.</p> <p>Хармонизираният индекс на потребителските цени за март 2022 г. спрямо февруари 2022 г. е 102.1%, т.е. месечната инфлация е 2.1%. Инфлацията от началото на годината (март 2022 г. спрямо декември 2021 г.) е 4.5%, а годишната инфлация за март 2022 г. спрямо март 2021 г. е 10.5%. Средногодишната инфлация за периода април 2021 - март 2022 г. спрямо периода април 2020 - март 2021 г. е 5.0%.</p> <p>Индексът на потребителските цени за април 2022 г. спрямо март 2022 г. е 102.5%, т.е. месечната инфлация е 2.5%. Инфлацията от началото на годината (април 2022 г. спрямо декември 2021 г.) е 7.8%, а годишната инфлация за април 2022 г. спрямо април 2021 г. е 14.4%. Средногодишната инфлация за периода май 2021 - април 2022 г. спрямо периода май 2020 - април 2021 г. е 7.0%.</p> <p>Хармонизираният индекс на потребителските цени за април 2022 г. спрямо март 2022 г. е 102.1%, т.е. месечната инфлация е 2.1%. Инфлацията от началото на годината (април 2022 г. спрямо декември 2021 г.) е 6.8%, а годишната инфлация за април 2022 г. спрямо април 2021 г. е 12.1%. Средногодишната инфлация за периода май 2021 - април 2022 г. спрямо периода май 2020 - април 2021 г. е 5.9%.</p>

Индексът на потребителските цени за май 2022 г. спрямо април 2022 г. е 101.2%, т.е. месечната инфлация е 1.2%. Инфлацията от началото на годината (май 2022 г. спрямо декември 2021 г.) е 9.1%, а годишната инфлация за май 2022 г. спрямо май 2021 г. е 15.6%. Средногодишната инфлация за периода юни 2021 - май 2022 г. спрямо периода юни 2020 - май 2021 г. е 8.1%.

Хармонизираният индекс на потребителските цени за май 2022 г. спрямо април 2022 г. е 101.3%, т.е. месечната инфлация е 1.3%. Инфлацията от началото на годината (май 2022 г. спрямо декември 2021 г.) е 8.2%, а годишната инфлация за май 2022 г. спрямо май 2021 г. е 13.4%. Средногодишната инфлация за периода юни 2021 - май 2022 г. спрямо периода юни 2020 - май 2021 г. е 6.8%.

Индексът на потребителските цени за юни 2022 г. спрямо май 2022 г. е 100.9%, т.е. месечната инфлация е 0.9%. Инфлацията от началото на годината (юни 2022 г. спрямо декември 2021 г.) е 10.1%, а годишната инфлация за юни 2022 г. спрямо юни 2021 г. е 16.9%. Средногодишната инфлация за периода юли 2021 - юни 2022 г. спрямо периода юли 2020 - юни 2021 г. е 9.3%.

Хармонизираният индекс на потребителските цени за юни 2022 г. спрямо май 2022 г. е 101.2%, т.е. месечната инфлация е 1.2%. Инфлацията от началото на годината (юни 2022 г. спрямо декември 2021 г.) е 9.4%, а годишната инфлация за юни 2022 г. спрямо юни 2021 г. е 14.8%. Средногодишната инфлация за периода юли 2021 - юни 2022 г. спрямо периода юли 2020 - юни 2021 г. е 7.8%.

През юли 2022 г. месечната инфлация е 1.1% спрямо предходния месец, а годишната инфлация за юли 2022 г. спрямо юли 2021 г. е 17.3%. Инфлацията от началото на годината (юли 2022 г. спрямо декември 2021 г.) е 11.3%, а средногодишната инфлация за периода август 2021 - юли 2022 г. спрямо периода август 2020 - юли 2021 г. е 10.5%.

Според ХИПЦ през юли 2022 г. месечната инфлация е 0.8% спрямо предходния месец, а годишната инфлация за юли 2022 г. спрямо юли 2021 г. е 14.9%. Инфлацията от началото на годината (юли 2022 г. спрямо декември 2021 г.) е 10.3%, а средногодишната инфлация за периода август 2021 - юли 2022 г. спрямо периода август 2020 - юли 2021 г. е 8.9%.

През август 2022 г. месечната инфлация е 1.2% спрямо предходния месец, а годишната инфлация за август 2022 г. спрямо август 2021 г. е 17.7%. Инфлацията от началото на годината (август 2022 г. спрямо декември 2021 г.) е 12.6%, а средногодишната инфлация за периода септември 2021 - август 2022 г. спрямо периода септември 2020 - август 2021 г. е 11.7%.

Според ХИПЦ през август 2022 г. месечната инфлация е 0.8% спрямо предходния месец, а годишната инфлация за август 2022 г. спрямо август 2021 г. е 15.0%. Инфлацията от началото на годината (август 2022 г. спрямо декември 2021 г.) е 11.2%, а средногодишната инфлация за периода септември 2021 - август 2022 г. спрямо периода септември 2020 - август 2021 г. е 9.9%.

През септември 2022 г. месечната инфлация е 1.2% спрямо предходния месец, а годишната инфлация за септември 2022 г. спрямо септември 2021 г. е 18.7%. Инфлацията от началото на годината (септември 2022 г. спрямо декември 2021 г.) е 14.0%, а средногодишната инфлация за периода октомври 2021 - септември 2022 г. спрямо периода октомври 2020 - септември 2021 г. е 12.8%.

Според ХИПЦ през септември 2022 г. месечната инфлация е 0.7% спрямо предходния месец, а годишната инфлация за септември 2022 г. спрямо септември 2021 г. е 15.6%. Инфлацията от началото на годината (септември 2022 г. спрямо декември 2021 г.) е 12.0%, а средногодишната инфлация за периода октомври 2021 - септември 2022 г. спрямо периода октомври 2020 - септември 2021 г. е 10.9%.

През октомври 2022 г. месечната инфлация е 0.9% спрямо предходния месец, а годишната инфлация за октомври 2022 г. спрямо октомври 2021 г. е 17.6%. Инфлацията от началото на годината (октомври 2022 г. спрямо декември 2021 г.) е 15.0%, а средногодишната инфлация за периода ноември 2021 - октомври 2022 г. спрямо периода ноември 2020 - октомври 2021 г. е 13.8%.

Според ХИПЦ през октомври 2022 г. месечната инфлация е 0.6% спрямо предходния месец, а годишната инфлация за октомври 2022 г. спрямо октомври 2021 г. е 14.8%. Инфлацията от началото на годината (октомври 2022 г. спрямо декември 2021 г.) е 12.7%, а средногодишната

инфлация за периода ноември 2021 - октомври 2022 г. спрямо периода ноември 2020 - октомври 2021 г. е 11.7%.

През ноември 2022 г. месечната инфлация е 0.8% спрямо предходния месец, а годишната инфлация за ноември 2022 г. спрямо ноември 2021 г. е 16.9%. Инфлацията от началото на годината (ноември 2022 г. спрямо декември 2021 г.) е 15.8%, а средногодишната инфлация за периода декември 2021 - ноември 2022 г. спрямо периода декември 2020 - ноември 2021 г. е 14.6%.

Според ХИПЦ през ноември 2022 г. месечната инфлация е 0.6% спрямо предходния месец, а годишната инфлация за ноември 2022 г. спрямо ноември 2021 г. е 14.3%. Инфлацията от началото на годината (ноември 2022 г. спрямо декември 2021 г.) е 13.4%, а средногодишната инфлация за периода декември 2021 - ноември 2022 г. спрямо периода декември 2020 - ноември 2021 г. е 12.4%.

През декември 2022 г. месечната инфлация е 0.9% спрямо предходния месец, а годишната инфлация за декември 2022 г. спрямо декември 2021 г. е 16.9%. Средногодишната инфлация за периода януари - декември 2022 г. спрямо периода януари - декември 2021 г. е 15.3%.

Според ХИПЦ през декември 2022 г. месечната инфлация е 0.8% спрямо предходния месец, а годишната инфлация за декември 2022 г. спрямо декември 2021 г. е 14.3%. Средногодишната инфлация за периода януари - декември 2022 г. спрямо периода януари - декември 2021 г. е 13.0%.



*Източник:НСИ

ВАЛУТЕН РИСК

Експозицията към валутния риск представлява зависимостта и ефектите от изменението на валутните курсове. Систематичният валутен риск е вероятността от евентуална промяна на валутния режим на страната (валутен борд), което би довело или до обезценяване на лева или до поскъпване на лева спрямо чуждестранните валути.

Валутният риск ще има влиянието върху компании, имащи пазарни дялове, плащанията на които се извършват във валута, различна от лева и еврото. Българският лев е фиксиран към еврото в съотношение EUR 1 = BGN 1.95583, а Българската народна банка е длъжна да поддържа ниво на българските левове в обръщение, равно на валутните резерви на банката, рискът от обезценяване на лева спрямо европейската валута е минимален и се състои във евентуално предсрочно премахване на валутния борд в страната. Очакванията са валутният борд да бъде отменен при приемането на еврото в България за официална платежна единица.

На свое заседание на 30.06.2021 г. Координационният съвет за подготовка на Република България за членство в еврозоната прие проект на Национален план за въвеждане на еврото в Република България. Ангажиментът на България за приемане на единната европейска валута е препотвърден в Договора за присъединяването на Република България и Румъния към Европейския съюз, след като първоначално е заявен при започване на преговорите на страната ни за членство в ЕС. Подготовката за присъединяването на България към еврозоната е при целева дата 1 януари 2024 година. Въвеждането на еврото е планирано без преходен период, като датата на приемане на еврото ще съвпадне с въвеждането му като официална разплащателна единица. Превалутирането ще се извършва чрез прилагането на неотменимо фиксирания валутен курс между еврото и лева. А след въвеждане на еврото в рамките на месец левът и еврото ще бъдат едновременно законно платежно средство. Националният план за въвеждане на еврото в България е стратегическият документ, въз основа на който ще

	<p>се реализира оперативната работа за замяна на лева с еврото. Документът е подготвен и приет в срока – 30 юни 2021 г., поставен в Постановление № 103 на МС от 25 март 2021 г. за изменение и допълнение на Постановление № 168 на Министерския съвет от 2015 г. за създаване на Координационен съвет за подготовка на Република България за членство в еврозоната (ДВ, бр. 52 от 2015 г.).</p> <p>На 11.11.2022 г. беше приета от Координационния съвет за подготовка на Република България за членство в еврозоната Комуникационната стратегия за информация и публичност на присъединяването на България към еврозоната. Приемането на Комуникационната стратегия е важна стъпка по пътя на присъединяване на страната ни към еврозоната и кореспондира с приетото на 27.10.2022 г. решение на Народното събрание, с което се задължава Министерският съвет, в координация с Българската народна банка, да ускори консултациите и преговорите с европейските институции и да ускорят техническата подготовка за въвеждане на еврото, за да се спази целевата дата за приемане на еврото от 1 януари 2024 година. Тя се основава на приетия от Министерския съвет Национален план за въвеждане на еврото в Република България и описва принципите и задачите на цялостна информационна и комуникационна кампания; отговорните институции, които ще изпълняват отделните дейности в рамките на цялостната кампания; етапите за изпълнение на дейностите; целевите групи; каналите за разпространение на информацията и др.</p> <p>На 26.11.2022 г. международната рейтингова агенция S&P Global Ratings потвърди дългосрочния и краткосрочния кредитен рейтинг на България в чуждестранна и местна валута 'BBB/A-2'. Перспективата пред рейтинга остава стабилна. Стабилната перспектива балансира от една страна по-слабите очаквания за икономическия растеж на България в краткосрочен план и повишената вътрешна политическа несигурност, а от друга страна ниският нетен държавен дълг на страната и ниските разходи за лихви. Според S&P Global Ratings това развитие на България дава възможност за политики и прави нейните публичните финанси по-малко чувствителни на бързо повишаващите се лихвени проценти в световен план. България в момента изпитва висока инфлация, което според S&P Global Ratings може да представлява предизвикателство пред нейното членство в еврозоната от 2024 година.</p> <p>По данни на БНБ от 30.12.2022 г. брутният външен дълг в края на ноември 2022 г. възлиза на 43 787 млн. евро (55.4% от БВП2), което е с 2130.2 млн. евро (5.1%) повече в сравнение с края на ноември 2021 г. (41 656.8 млн. евро, 58.6% от БВП). В края на ноември 2022 г. краткосрочните задължения са 8406.1 млн. евро (19.2% от брутния дълг, 10.6% от БВП) и се увеличават с 1642.2 млн. евро (24.3%) спрямо ноември 2021 г. (6764 млн. евро, 16.2% от дълга, 9.5% от БВП). Дългосрочните задължения възлизат на 35 380.9 млн. евро (80.8% от брутния дълг, 44.8% от БВП), като се повишават с 488.1 млн. евро (1.4%) спрямо края на ноември 2021 г. (34 892.8 млн. евро, 83.8% от дълга, 49.1% от БВП).</p>
<p>ДАНЪЧЕН РИСК</p>	<p>От определящо значение за финансовия резултат на компаниите е запазването на текущия данъчен режим. Няма гаранция, че данъчното законодателство, което е от пряко значение за дейността на Дружеството, няма да бъде изменено в посока, която да доведе до значителни непредвидени разходи и съответно да се отрази неблагоприятно на неговата печалба. Системата на данъчно облагане в България все още се развива, в резултат на което може да възникне противоречива данъчна практика.</p>
<p>ВЛИЯНИЕ НА СЪБИТИЯТА В УКРАИНА И ПОСЛЕДИЦИТЕ ОТ COVID-19</p>	<p>През февруари 2022 г., след избухване на военния конфликт между Русия и Украйна, държавите от Европейския съюз обявиха въвеждането на пакети от санкции срещу Руската федерация и редица руски банки, както и персонални санкции срещу редица физически и юридически лица. Поради нарастващото геополитическо напрежение от февруари 2022 г. се наблюдава значително повишаване на волатилността на пазарите на ценни книжа и валута, както и значително поскъпване на рублата спрямо щатския долар и еврото. Очакванията са въведените санкции да повлияят неблагоприятно на дейността на руски и свързани с тях предприятия в различни сектори на икономиката. Предвид прогнозите за значително забавяне на икономиката в световен мащаб заради събитията в Украйна, се очаква това да доведе до намаляване на потреблението и реалните доходи на населението. Мащабните сътресения във веригите на доставки, които започнаха от началото на пандемията и се задълбочиха вследствие на руската инвазия, наложиха преосмисляне на цялата логистика, с</p>

	<p>цел скъсяване на разстоянията, за да се минимализира бъдещ риск от прекъсване на производствените процеси. Инвазията на Русия в Украйна, съчетано с последващото въвеждане на различни санкции от страна на САЩ и ЕС, засили геополитическото напрежение в Източна Европа. Ескалацията на военните действия и изострянето на санкциите върху вноса на изкопаеми горива от Русия допринесоха за повишаване на цените на суровините до стойности, ненаблюдавани след финансовата криза. По-високите цени на стоките и услугите биха могли да навлязат в реалната икономика чрез по-ниско потребление и инвестиции, което да окаже отрицателно въздействие върху растежа. Освен това спадът в доставките на руски стоки за ЕС може да причини недостиг на селскостопански продукти и суровини, което да повлияе на икономическата активност. Тези тенденции биха могли допълнително да засилят инфлационния натиск, тъй като по-високите цени на суровините вече са допринесли за значително по-високи нива на инфлация. В контекста на вече повишена инфлация, това представлява предизвикателство за позицията на паричната политика от страна на централните банки.</p> <p>След въведените редица санкции, участниците на пазара в ЕС, които са силно зависими от руски изкопаеми горива, е вероятно да се сблъскат със значителни рискове, свързани с конкурентоспособността им.</p> <p>Възстановяването на икономическите и финансовите пазари след Covid-19 изглежда че е спряло след инвазията на Русия в Украйна. Това събитие накара участниците на световните пазари да преразгледат своите очаквания за растеж за икономиката. По-нататъшното нарастване на геополитическото напрежение, може допълнително да повлияе на икономическия растеж, като повлияе на потребителското и бизнес доверие, както и да доведе до шокове в търсенето и предлагането.</p> <p>След последните сериозни удари по инфраструктурни обекти, както на територията на Украйна, така и по Северен поток се наблюдава още по сериозно отдалечаване от прекратяване на конфликта. Същевременно доставките на енергоизточници, метали, дървен материал и зърнени храни, където сред водещите износители са и двете воюващи държави са силно затруднени, което доведе до неочаквано висока инфлация, както в Евроразоната, така и в България. Предвид развитието на войната изгледите за прекратяване на конфликта в следващите месеци са минимални, което изисква от дружествата да вземат предвид посочените затруднения в международната търговия съобразно дейността си.</p> <p>На 01.04.2022 г. беше отменена извънредната епидемична обстановка в страната, като бяха отменени различни плащания, въведени от централната власт като обезщетения за намаляване на негативните последици от преустановяване на бизнеса, във връзка с COVID-19. Генералният директор на Световната здравна организация (СЗО) Тедрос Аданом Гебрейесус заяви че светът никога не е бил в по-добра позиция да сложи край на пандемията от COVID-19. В същото време той призова държавите да не намаляват усилията си за борба срещу новия коронавирус, който до момента е причинил смъртта на над шест милиона души, предаде Ройтерс. Ройтерс отбелязва също, че коментарът му е най-оптимистичният от страна на здравната агенция на ООН, откакто обяви през март 2020 г. ситуацията с новия коронавирус като пандемия. Вирусът доведе до мощни трусове в световната икономика и претоварване на системите за здравеопазване. По данни на СЗО смъртните случаи от COVID-19 в началото на септември са били на най-ниското равнище от март 2020 г.</p> <p>На 13 декември 2022 г. Съветът на Европейския съюз прие последните препоръки относно мерките за пътуване, съгласно които държавите членки следва да не налагат ограничения върху пътуванията на основания, свързани с общественото здраве. В препоръките обаче се съдържат някои предпазни мерки в случай на влошаваща се епидемична обстановка или поява на нов вариант, който буди безпокойство.</p> <p>На 13 януари 2023 г. Световната здравна организация промени указанията си за заразените с коронавирус, като препоръча те да се изолират за 10 дни, ако проявяват симптоматика, и съответно за 5, ако не проявяват такава.</p> <p>Същевременно през януари 2023 г. Европейската комисия "настоятелно" препоръча на всички държави членки да изискват отрицателни тестове за коронавирус от пристигащите от Китай граждани. Малко преди това ЕК съобщи, че "преобладаващият" брой държави членки подкрепят ограниченията за пристигащите от азиатската страна.</p>
РИСК ОТ ПОКАЧВАНЕ НА	Покачването на цените на тока и енергоносителите, което се засили особено отчетливо след инвазията на Русия в Украйна, оказаха натиск върху европейските потребители, след две

ЦЕНИТЕ НА ЕЛЕКТРОЕНЕРГИЯТА	<p>години на коронавирус, блокиране на производството и проблеми с трудовата заетост. Цените на едро на природния газ са се повишили с почти 300% през последната година, поради необичайно ниските складови наличности, повишеното търсене от страна на икономиките, излизаци от пандемията и минималните доставки от Русия. Тези процеси водят неминуемо до повишаване на инфлацията, като европейската икономика е подложена на натиск от свиването на покупателната способност на потребителите. По оценки на анализатори разходите на домакинствата за енергия ще нараснат с 50% през тази година, а помощите от правителствата за защита на населението от повишаващите се цени ще компенсират само около една четвърт от тях. Енергийната криза може да свали до 1% от brutния вътрешен продукт, като въздействието ѝ ще бъде различно в отделните страни, а правителствената подкрепа може да намали сериозните негативни последици.</p> <p>Във връзка с постоянно нарастващите цени на енергийните ресурси се прие и приложи програма за компенсации на бизнеса. Финансовият източник за тези компенсации са приходите във фонда „Сигурност на електроенергийната система“, държавните енергийни дружества под шапката на Български енергиен холдинг, както и държавния бюджет. С последващо изменение в програмата през м. юни 2022 г. се заложи подпомагането на всички небитови потребители да продължи, като целта е да се намалят негативните последици от съществените и неблагоприятни колебания на цените на електрическата енергия на свободния пазар.</p>
-------------------------------	--

НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

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

РИСКОВИ ФАКТОРИ, СПЕЦИФИЧНИ ЗА ЕМИТЕНТА

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

ОПЕРАЦИОНЕН РИСК

Операционният риск може да се определи като риск от загуби в резултат на неадекватни или неработещи вътрешни процеси, хора или събития. Основният риск е свързан с вземането на погрешни инвестиционни решения, които биха могли да доведат до загуби за Дружеството, респективно неговите акционери. Този риск произтича от факта, че Дружеството е новоучредено дружество, което още няма натрупан опит, което поражда вероятност от вземане на грешни мениджърски и инвестиционни решения. Този риск е сведен до минимум чрез избора на обслужващо дружество, което има дългогодишен опит и експертиза в сферата на бизнес имотите както в брокерската дейност, така и в проектирането, проджект мениджмънт на строителството и управлението на имоти.

РИСК ОТ ИЗБОР НА НЕПОДХОДЯЩА ПАЗАРНА СТРАТЕГИЯ

Бъдещите печалби и икономическата дейност на Емитента зависят от стратегията, избрана от висшия мениджърски екип на компанията. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до значителни загуби. Мениджърският екип се стреми да управлява риска от стратегически грешки чрез непрекъснат мониторинг на различните етапи при изпълнение на инвестиционната стратегия и резултатите от нея. Това е от изключителна важност, за да може да се реагира своевременно, ако е необходима промяна на определен етап в плана за

стратегическо развитие. Ненавременните или неуместни промени в стратегията също могат да окажат съществен негативен ефект върху дейността на компанията, оперативните резултати и финансовото му състояние. Редовното изготвяне на качествени пазарни проучвания ще помогнат за вземане на адекватни и обосновани решение от страна на мениджмънта, така че рискът от ненавременни и неподходящи решения да бъде сведен до минимум.

КРЕДИТЕН РИСК

Кредитният риск е свързан с невъзможността на Емитента да изплаща навреме, частично или пълно задълженията си по привлечени средства. Към датата на Доклада, във връзка с финансиране на дейността си, за която е получило лиценз, Дружеството е емитирало облигационна емисия, която е допусната до търговия на регулиран пазар. Това неминуемо води до увеличаване на финансовия риск, който се управлява чрез стриктно планиране на входящите и изходящите парични потоци и парични наличности. Едновременно с това, ръководството е избрало следването на консервативна политика за ниво на привлечени средства, така че задълженията по кредити да могат да бъдат обслужвани и при неблагоприятни пазарни условия.

ЛИХВЕН РИСК

Лихвеният риск представлява потенциалният негативен ефект върху печалбата на Дружеството от покачване на пазарните лихвени проценти. Предвид характера на дейността, Фондът финансира инвестициите си с привлечен заеман капитал, който ако бъде с плаващ лихвен процент, ще зависи от пазарната среда. При покачване на лихвените равнища, Емитентът ще генерира повече разходи за лихви, което ще се отрази негативно върху печалбата на Дружеството. При нужда този риск може да бъде управляван чрез използването на хеджиращи финансови инструменти като лихвен суап.

ВАЛУТЕН РИСК

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

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

ЛИКВИДЕН РИСК

Ликвиден риск за Дружеството представлява невъзможността да покрие в срок задълженията си поради недостиг на парични средства. Към датата на доклада Дружеството е финансирало покупката на имот със заемни средства, което води до поемане на значителни задължения, което пък от своя страна поражда и ликвиден риск. Мениджмънтът на фонда управлява

ефективно този риск чрез планиране и стриктен контрол на входящите и изходящите парични потоци и парични наличности с цел обезпечаване на предстоящи плащания, за да не се стига до ситуации на ликвидни кризи, при които Емитентът да не може да обслужва текущо задълженията си.

РИСК ОТ ЗАГУБА НА КЛЮЧОВИ СЛУЖИТЕЛИ

Успехът за бъдещото развитие на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ зависи изцяло от текущия мениджърски екип, който определя стратегията за развитие. Следователно успехът и резултатите на Дружеството в бъдеще зависят изцяло от професионалните умения, знания и компетенции на мениджърския екип и в този смисъл той е ключов за Фонда. От тази гледна точка загубата на мениджърския екип може да бъде пагубна за неговото бъдеще. Дружеството ще прилага мотивираща схема за възнаграждение, за да задържи ключови за него служители. В същото време този риск е до голяма степен ограничен поради пълната взаимозаменяемост на всички ключови служители в лицето на мениджърския екип, тъй като никой е от тях не е толкова тясно специализиран, че липсата му да породви загуби за Дружеството и невъзможност то да извършва своята дейност.

РИСК, СВЪРЗАН С ТРЕТИТЕ ЛИЦА, ОБСЛУЖВАЩИ ДЕЙНОСТТА НА „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ

Дружеството е задължено по закон да възложи управлението на притежаваните имоти, включително, но не само, извършване на строежи и подобрения, събирането на наеми, поддържането и ремонтите, както и воденето на счетоводна отчетност, на едно или повече обслужващи дружества. В тази връзка, изпълнението на договорните задължения от страна на третите лица, обслужващи дейността на ДСИЦ ще оказва съществено влияние върху дейността и финансовите резултати на Дружеството. При подбора на обслужващи дружества, Съветът на Директорите ще се ръководи от досегашната история, репутация, професионална квалификация и опит на обслужващите дружества и ръководния им персонал.

РИСК, СВЪРЗАН С НЕСИГУРНОСТТА ПО ОТНОШЕНИЕ НА ОСИГУРЯВАНЕ НА НЕОБХОДИМОТО ФИНАНСИРАНЕ

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

РИСК, СВЪРЗАН С КОНТРАГЕНТИТЕ - НАЕМАТЕЛИТЕ

Основната част от приходите на Дружеството се формира от получаване на наеми срещу отдаване под наем на офис площи. Това в голяма степен поставя резултатите от неговата дейност в пряка зависимост от наемателите и по-точно тяхното финансово състояние и

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

РИСК, СВЪРЗАН С НАЛИЧИЕТО НА СВОБОДНИ ПЛОЩИ

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

РИСК ОТ НЕОБХОДИМОСТ ОТ ПРЕУСТРОЙСТВО НА ИМОТИТЕ В ПОРТФЕЙЛА

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

РИСК ОТ НЕДОСТАТЪЧЕН ОБОРОТЕН КАПИТАЛ ЗА ИЗПЛАЩАНЕ НА ДИВИДЕНТИ

Дружествата със специална инвестиционна цел са задължени да разпределят минимум 90% от печалбата за годината под формата на дивидент по смисъла на чл. 29 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация. Следователно, мениджмънтът трябва стриктно да планира и управлява входящите и изходящите парични потоци, така че Дружеството да разполага с достатъчно парични средства, за да може да изплати дължимия дивидент. Един от факторите, които биха могли да предизвикат проблеми с ликвидността е използването на дългово финансиране, което

натоварва допълнително компанията с фиксирани плащания, свързани с обслужването на този дълг. Друг фактор, който влияе на ликвидността са вземанията на Емитента и това колко успешно той ще успява да ги събира. За тази цел дружеството ще прилага стриктна и консервативна политика при управление на вземанията. Управлението на имотите включва и активно управление на отношенията с наемателите на притежавани от Дружеството имоти и при нужда вземанията от наемателите ще бъдат компенсирани посредством наличните гаранции за добро изпълнение (банкови гаранции, депозити или други, които са предвидени като възможности в договорните отношения), както и своевременна замяна на наематели, които бавят наемни плащания.

РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ СЪС СКЛЮЧВАНЕ НА СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА, УСЛОВИЯТА НА КОИТО СЕ РАЗЛИЧАВАТ ОТ ПАЗАРНИТЕ

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

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

СПЕЦИФИЧНИ РИСКОВИ ФАКТОРИ ЗА ОТРАСЪЛА, В КОЙТО ЕМИТЕНТЪТ ОПЕРИРА

РИСК ОТ СИЛНА КОНКУРЕНЦИЯ

Действията на властите, свързани с преодоляване на последиците от пандемията от COVID-19 предопредели 2021 г. Икономическият спад, затварянето на някои бизнеси, както и силно ограничените пътувания оказаха негативен ефект върху почти всички сегменти от пазара. Макар че офис сградите не бяха принудително затворени, кризата с коронавируса доведе до трайни промени в сектора. Най-значимата от тях бе нарастващият дял на работата от вкъщи и замразяването на плановете за релокации и разширения на редица компании. Очакванията са в по-дългосрочен план този тренд да прерасне в работа отвсякъде, а много компании да заложат на екосистема от работни площи, включваща централен и изнесени офиси, дома, споделени офиси и др. Прогнозите са това да даде стимул за развитие на споделени офис пространства, както самостоятелно, така и като част от концепциите на големи офис проекти.

В тази необичайна ситуация, предизвикана от кризата с COVID-19, наличието на конкуренция в този сегмент, не се очаква да застраши намирането на подходящи имоти за придобиване, тъй като Дружеството ще разчита на ЕМ БИ ЕЛ ЕООД, в качеството му на обслужващо дружество и водеща консултантска и посредническа компания, да подсигура възможности за инвестиции, които имат висок потенциал за реализиране на привлекателна доходност за акционерите на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ.

РИСК, СВЪРЗАН С НАМАЛЯВАНЕТО НА РАЗМЕРА НА НАЕМИТЕ

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

РИСК, СВЪРЗАН С ИНВЕСТИЦИИТЕ В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Недвижимите имоти се категоризират като по-неликвидни активи, за които е характерно, че сделките с тях се осъществяват по-трудно, отнемат повече време и са съпътствани от транзакционни разходи. Следователно основният риск за всички участници на този пазар, включително за Дружеството, е свързан с вероятността от реализиране на загуби в случай на необходимост от бърза продажба на активи. Освен това поради слабата ликвидност на този клас активи, Дружеството разполага с ограничени възможности за промяна в портфейла си от недвижими имоти и би срещнало сериозни затруднения при евентуално реструктуриране вследствие на възникнали промени в икономическите, правните, политическите и други условия. Това от своя страна поражда риск от реализиране на загуби като няма гаранция, че Дружеството ще успее своевременно да продаде недвижими имоти или че продажната им цена ще надвишава цената на тяхното придобиване.

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

РИСК, СВЪРЗАН С ПОВИШАВАНЕ НА ЗАСТРАХОВАТЕЛНИТЕ ПРЕМИИ

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

РИСК ОТ ЗАГУБИ, НЕПОКРИТИ ОТ ЗАСТРАХОВКИ

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ застрахова притежаваните от него недвижими имоти в съответствие с обичайната благоразумна практика в страната. Съществуват рискове, които не се покриват от застрахователните компании или чието застраховане по действителна стойност на имуществото е икономически неоправдано поради високите премии, които следва да се заплатят (напр. риск от терористичен акт). Ако произтекат вреди от застрахователно събитие над застрахователното покритие, Дружеството би претърпяло загуби, които могат да бъдат до

размера на инвестирания в съответния недвижим имот капитал, като Дружеството ще продължи да бъде задължено по евентуално изтеглените заеми за придобиването на имота. Поради непридвидимото естество на риска, същият не може да бъде управляван.

РИСК ОТ НАМАЛЯВАНЕ НА ПАЗАРНИТЕ ЦЕНИ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ инвестира в бизнес имоти, годни за експлоатация и генериращи доход от дългосрочни договори за наем. Рискът от намаляване на пазарните стойности на недвижимите имоти се изразява в две направления. Едното е свързано с намаляването на доходността от наемите – когато цените на недвижимите имоти се увеличават с по-бързо темпо, отколкото размерът на наемите или когато наемите остават непроменени, тогава доходността от наемите намалява. Другото направление е свързано с намаляване на капиталова печалба или дори реализиране на капиталова загуба в случай на последваща продажба на придобит предварително имот, когато пазарните цени на имотите намаляват. Дружеството се фокусира върху бизнес имоти, които да издържат на евентуален пазарен натиск заради местоположението си на ключови за съответния сегмент (офис, търговски или индустриален) локации и които притежават конкурентни предимства, включващи – ефективни и предпочитани от наемателите сгради, както и сключени дългосрочни и непрекъсваеми договори за наем с водещи международни компании, с нужните гаранции за добро изпълнение.

РИСКОВЕ ОТ ИЗПОЛЗВАНЕ НА ДЪЛГОВО ФИНАНСИРАНЕ

Успехът на дружеството в голяма степен зависи от възможността за придобиване на качествени имоти при изгодни условия, включително и от осигуряването на навременно финансиране при приемливи параметри. Финансирането чрез дългов капитал поражда допълнителен риск за акционерите, което се дефинира като финансов риск. Финансовият риск представлява допълнителна несигурност за акционерите за получаване на печалба, респективно дивиденди, когато Дружеството се финансира със заемни средства. Той произтича от факта, че когато се използва заеман капитал той е обвързан с периодични фиксирани плащания, които придобиват характера на фиксирани разходи за компанията, тъй като са дължими, независимо от резултатите от дейността. В този смисъл колкото по-голям е размерът на дълга, толкова повече нараства и рискът от загуба за акционерите, тъй като увеличава размера на фиксираните разходи и плащания, което при по-слаби резултати от дейността, може да доведе до загуба за дружеството, респективно акционерите. От друга страна тези фиксирани плащания изискват много внимателно планиране и управление на входящите и изходящите парични потоци, за да не изпада Дружеството в ситуация на ликвидна криза.

С цел минимизирането и управлението на този риск, мениджмънтът ще планира внимателно паричните потоци на компанията, така че да не изпада в ликвидна криза, но също така ще анализира внимателно възможностите на компанията за поемане на допълнително количество дълг преди да предприеме действия по неговото поемане. С цел да се ограничи прекомерното задължаване на компанията, максималното количество дълг, което Емитентът може да поеме, е определено на 75% от стойността на собствения капитал.

Влияние на Covid-19 върху дейността на Дружеството

Въпреки наблюдаваната тенденция на затихване на пандемията и смекчаване или отпадане на противоепидемичните мерки, продължават да са налице колебания на заболяемостта,

като Дружеството остава изложено, както на потенциалния риск от нова ескалация, така и на въздействието на различни икономически последици от COVID-19 като инфлация и намаляване на бизнес активността.

Краят на пандемията се застъпи с началото на войната Русия – Украйна. Независимо, че пандемията и войната засягат икономическите субекти в световен мащаб, те се отразяват по различен начин на пазара офис площи. Докато COVID-19 накара хората да останат по домовете си и понижи търсенето на офис площи, то при ситуацията с геополитическия конфликт се касае за преместване на бизнеси, което се отрази положително на търсенето на офиси на атрактивни места.

Към датата на изготвяне на настоящия документ, събитията, свързани с военната инвазия на Русия в Украйна е динамична и непредвидима и Дружеството, доколкото не притежава клиенти/доставчици от тези държави, не е засегнато нито пряко нито косвено от тези събития. Независимо от това, ръководството на Дружеството ще продължи да наблюдава ситуацията, както и преките и косвени ефекти върху дейността на стопанските субекти в България и конкретно проявлението им върху Дружеството. В случай, че конфликтът и неговото разрешаване се проточи във времето, то това би имало среден-към-значителен ефект върху предприятието - в отрицателна посока по отношение на очаквани високи цени на електроенергията, така и по-високи строителни разходи във връзка с нарушените вериги на доставки.

Дружеството няма експозиции към свързани лица, наематели от въвлечените в конфликта страни. Поради тази причина, Дружеството не се счита за пряко изложено на рискове, произтичащи от горепосочените събития.

V. ВЕРОЯТНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Освен придобитата офис сграда, Дружеството не притежава инвестиции, които да са в процес на изпълнение, респективно към датата на съставяне на настоящия документ няма поети ангажименти за големи бъдещи инвестиции. Стремешът на ръководството на дружеството е към постоянно подобряване събираемостта на наемите, както и оптимизация на разходите за управление и поддръжка на придобития инвестиционен имот, съчетано с реализиране на доходност чрез даване на приоритет на сключването на дългосрочни наемни договори с надеждни и добросъвестни контрагенти, включително чрез постигане на максимална наемна заетост.

Изминалата 2022 г. беше изпълнена с много предизвикателства по отношение на пазара на инвестиционни имоти. Войната в Украйна, динамиката в цените на строителните материали и на енергийните ресурси създадоха усещане за обща несигурност, което се допълни от очакванията за ръст на лихвите. Предвид продължаващите тенденции на пазара очакванията за 2023 г. са пазарът да бъде доминиран предимно от местни инвеститори. Засилен интерес ще има към подценени активи и активи с потенциал, като бизнес имоти на атрактивни локации, осигуряващи стабилна доходност ще продължават да бъдат желани обекти за покупка. В зависимост от тенденциите на пазара на недвижими имоти, ръководството на Дружеството ще извърши преценка за необходимостта от придобиване на нов инвестиционен имот.

VI. ДЕЙСТВИЯ В ОБЛАСТТА НА НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКАТА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ

Поради специфичния предмет на дейност "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ не

VII. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИВАНЕ НА СОБСТВЕНИ АКЦИИ, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ЧЛ. 187Д ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

1. Броят и номиналната стойност на придобитите и прехвърлените през годината собствени акции, частта от капитала, която те представляват, както и цената, по която е станало придобиването или прехвърлянето

През 2022 г. не са придобивани и не са прехвърляни собствени акции на дружеството.

2. Броят и номиналната стойност на притежаваните собствени акции и частта от капитала, която те представляват

Дружеството не притежава собствени акции.

VIII. ИНФОРМАЦИЯТА, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ЧЛ. 247 ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

1. Възнагражденията, получени общо през годината от членовете на съветите

За периода 01.01.2022 - 31.12.2022 г. Асен Лисев, в качеството му на член на СД и изпълнителен директор е получил брутно възнаграждение за периода общо 31 200 лв. За посочения отчетен период Константин Проданов, в качеството му на член на СД е получил брутно възнаграждение общо 31 200 лева, а Владислав Христов – член на СД - 31 200 лв.

Не са изплащани други възнаграждения или компенсации, включително и в натура.

2. Придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на съветите през годината акции и облигации на дружеството

Таблица № 13

Членове на СД	31.12.2022 г.			31.12.2021 г.		
	Брой акции	Брой права на глас	% от права на глас	Брой акции	Брой права на глас	% от права на глас
Асен Лисев	70 672	70 672	0,19%	70 672	70 672	0,19%
Константин Проданов	252 000	252 000	0,69%	252 000	252 000	0,69%
Владислав Христов	0	0	0,00%	0	0	0,00%

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

През 2022 г., членовете на Съвета на директорите не са придобивали и не притежават облигации.

3. Правата на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на дружеството

Членовете на СД на Дружеството могат да придобиват свободно акции от капитала на Дружеството, както и облигации, при спазване на изискванията на Регламент № 596/2014 от 16 април 2014 година относно пазарната злоупотреба (Регламент относно пазарната злоупотреба) и за отмяна на Директива 2003/6/ЕО на Европейския парламент и на Съвета и директиви 2003/124/ЕО, 2003/125/ЕО и 2004/72/ЕО на Комисията, както Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС), както и Закона за публичното предлагане за ценни книжа.

4. Участието на членовете на съветите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети

АСЕН СТОИМЕНОВ ЛИСЕВ – ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР И ЧЛЕН НА СД НА БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД

Асен Лисев е роден през 1976 г. в Свищов, завършил със специалност бакалавър по Икономика в “Стопански факултет” на СУ „Св. Климент Охридски“ през 2001 г. и магистър по бизнес администрация от American University, Kogod School of Business, Washington DC, USA през 2004 г. От 2008 г. – едноличен собственик и управител на фирма „ЕМ БИ ЕЛ“ ЕООД – водеща консултантска фирма за бизнес имоти.

Асен Лисев участва в капитала и/или управлението на:

- „ЕМ БИ ЕЛ“ ЕООД, ЕИК 175139520, адрес: гр. София, р-н Лозенец, бул. „Черни връх“ № 51, Офис Х, сграда 2, ет. 5 – управител и едноличен собственик на капитала;
- „ОФИС А“ ЕООД, ЕИК 204124346, адрес: гр. София, р-н Лозенец, бул. „Черни връх“ № 51, Офис Х, сграда 2, ет. 5 – управител, като чрез „Браво Холд А“ ЕООД притежава непряко 100 % от капитала му ;
- „ЕМ БИ ЕЛ КЕПИТЪЛ АДВАЙЗЪРС“ ООД ЕИК 206423144, ул. „Кузман Шапкарев“ № 1 - управител и притежател на 50% от дяловете на дружеството;
- „ОФИС Т“ ЕООД, ЕИК 204512441, адрес: гр. София, р-н Средец, ул. „Кузман Шапкарев“ №1 – едноличен собственик капитала;
- „ОФИС Х“ АД, ЕИК 206163814, адрес: гр. София, р-н Лозенец, бул. „Черни връх“ № 51, Офис Х, сграда 2, ет. 5– представляващ и притежава непряко чрез „Браво Холд“ ЕООД 50% от капитала;
- „ИРИС ПАРК“ ООД, ЕИК 206322647, адрес: гр. София, р-н Лозенец, бул. „Черни връх“ № 51 – управител и притежава непряко чрез „Браво Холд А“ ЕООД 50% от капитала;
 - „БРАВО ДИВЕЛЪПМЪНТ“ ЕООД, ЕИК 205679639, адрес: гр. София, р-н Лозенец, бул. „Черни връх“ № 51, Офис Х, сграда 2, ет. 5 – управител;
 - „БРАВО ХОЛД“ ЕООД – ЕИК 206075289, адрес: гр. София, р-н Лозенец, бул. "Черни връх" № 51, Офис Х, сграда 2, ет. 5 - управител и едноличен собственик на капитала;
 - „БРАВО ХОЛД А“ ЕООД – ЕИК 206140057, адрес: гр. София, р-н Лозенец, бул. "Черни връх" № 51, Офис Х, сграда 2, ет. 5 - управител и едноличен собственик на капитала;
- „БИО БУНОВО“ ЕООД, ЕИК 203796985, адрес: област София, община Мирково, село Буново – управител и едноличен собственик на капитала;
- „ТЕРА СТО“ ЕООД, ЕИК 203374860, адрес: област София, община Мирково, село Буново – управител;

Асен Лисев не участва в други дружества като член на съвет в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник.

Асен Лисев е сред учредителите на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, като е едноличен собственик на капитала на „ЕМ БИ ЕЛ“ ЕООД – трето лице, на което е възложено извършването

КОНСТАНТИН ВАСИЛЕВ ПРОДАНОВ - НЕЗАВИСИМ ЧЛЕН НА СД НА „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ,

Константин Проданов е роден през 1977 г. в София, завършил Юридически факултет на СУ „Св. Климент Охридски“, специалност „Международни отношения“. През 2001 г. е завършил магистратура по Финанси в Токио, Япония. От 2001 – 2011г. работи в банковия сектор в Токио, в UBS и Goldman Sachs, в качеството си на вицепрезидент на дивизия „Търговия с деривати“. От 2012 – 2017г. изпълнява функцията на главен портфолио мениджър в ПОД “Алианц България” АД.

Константин Проданов участва в управлението на следните дружества:

„КАРОЛ КАПИТАЛ МЕНИДЖМЪНТ“ ЕАД, ЕИК 131134055 – член на СД на Дружеството

Константин Проданов не притежава дялови участия в други търговски дружества.

ВЛАДИСЛАВ ДИМИТРОВ ХРИСТОВ – ЧЛЕН НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ

Владислав Христов е роден през 1979 г. в София. Преди да бъде избран за член на Съвета на директорите на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, същият е заемал позицията Директор отдел „Инвестиционни Имоти“ в „Ем Би Ел“ ЕООД, където е предлагал на клиенти съдействие във всички етапи на инвестициите в недвижими имоти, генериращи доход от наем, в т.ч. покупко-продажби на индивидуални имоти или портфейли, финансови анализи и дю дилиджънс, подпомагане във връзка с набиране на дългово финансиране, структуриране на продажби с обратно наемане, хеджиране на лихвен и валутен риск и други. Владислав Христов е член на RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) и на Камарата на независимите оценители в България (КНОБ). Той има бакалавърска степен по Икономика и магистърска степен по Финанси и Банково дело от СУ „Св. Климент Охридски“. Работил е като консултант за голям брой местни и международни клиенти, сред които: Andreew Investment Group, Europa Capital, W.P. Carey, CA Immo, Bluehouse, Heitman, Zeus Capital Partners, Tishman, AM Alpha, Commerz Real, Meyer Bergman, Lone Star, Origami Capital, и др. Сред сделките, по които е работил Владислав се включват следните: Мол София (транзакция за 106 млн. Евро), Ритейл Парк Пловдив (20 млн. Евро). Участвал е също в управлението на търговски център Сити Център София.

Владислав Христов участва в управлението на следните дружества:

„БРАВО КЕПИТЪЛ АДВАЙЗЪРС“ ЕООД (в ликвидация), ЕИК 205826808 – ликвидатор и едноличен собственик на капитала;

„ЕМ БИ ЕЛ КЕПИТЪЛ АДВАЙЗЪРС“ ООД, ЕИК 206423144 – управител и притежател на 50% от капитала на дружеството.

5. Сключени през отчетната година договори с членове на Съвета на директорите или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия

През 2022 г. не са сключвани договори с членове на СД или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на Дружеството или съществено да се отклоняват от пазарните условия.

6. Планираната стопанска политика през следващата година, в т.ч. очакваните инвестиции и развитие на персонала, очакваният доход от инвестиции и развитие на дружеството, както и предстоящите сделки от съществено значение за дейността на дружеството

През 2023 г. Дружеството ще продължи да търси атрактивни възможности за разрастване на портфейла си от имоти, генериращи стабилен доход от наеми.

Дейността си Дружеството ще извършва чрез тримата си директори. Не се планира наемане/развиване на персонал.

Дружеството прогнозира средногодишната печалба на акция да бъде над 5 стотинки за следващите 2 години, като се очаква годишните приходи от наеми да се повишат до над 4,5 милиона лева.

IX. НАЛИЧИЕ НА КЛОНОВЕ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ няма регистрирани клонове в страната и чужбина.

X. ИЗПОЛЗВАНИТЕ ОТ ПРЕДПРИЯТИЕТО ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ

Дружеството не е използвало специални финансови инструменти при осъществяване на финансовата си политика, включително за управление и хеджиране на риска.

XI. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 НА НАРЕДБА № 2 НА КФН

1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година

Към 31.12.2022 г. Дружеството отчита приходи от продажби в размер на 4 382 хил. лева, в т.ч.:

- | | |
|--|---------------|
| • Приходи от наеми на офисни площи | 3 747 хил.лв. |
| • Приходи от такси за адм. обслужване на имоти | 385 хил. лв. |
| • Ремонтни дейности | 74 хил. лв. |
| • Усвоен депозит/ получено обезщетение | 176 хил. лв. |

2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на

сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента

Информация относно приходите, разпределени по основни категории дейност.

Към 31.12.2022 г. Дружеството регистрира приходи от отдадени под наем офис площи в размер на 3 747 хил. лв., спрямо 3 975 хил. лв. към 31.12.2021 г. Приходи от такси за административно обслужване на имоти са в размер на 385 хил. лв. спрямо 374 хил. лв. към 31.12.2021 г.

Към 31.12.2022 г. дружеството отчита заетост на своя инвестиционен имот от 81.80%, в това число са включени и предварителни договори с ангажимент за нанасяне през 2023 г. Отражено е предсрочното прекратяване на един от наемните договори за офис площи. В тази връзка, дружеството е получило обезщетение по този наемен договор в размер на 176 хил. лв.

Към 31.12.2022 г. дружеството има сключени дългосрочни договори с 5 наемателя. Дружеството чрез третото лице, обслужващо дейността му, провежда регулярни преговори с потенциални наематели за незаетите офис площи.

Информация относно приходите, разпределени по вътрешни и външни пазари

Дружеството може да придобива право на собственост и други (ограничени) вещни права върху недвижими имоти само на територията на Република България. Не са налице приходи от външни пазари.

3. Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на емитента

През 2022 г. Дружеството не е сключвало големи сделки и сделки, които са от съществено значение за дейността му.

4. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период

През 2022 г. стойността на сделките, сключени с третото лице, обслужващо дейността на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ възлизат на 625 хил. лв. спрямо 553 хил. лв. към 31.12.2021 г. Възнаграждението на „ЕМ БИ ЕЛ“ ЕООД е формирано от такса управление и консултантски услуги, съгласно договора с третото лице. През отчетния период са признати предплатени разходи за комисионно възнаграждение на обслужващото дружество в размер на 39 хил. лева. Разходите за поддръжка и ремонт за сметка на Браво Пропърти Фонд АДСИЦ са префактурирани от обслужващото дружество. Дружеството има задължения към „ЕМ БИ ЕЛ“ ЕООД към 31.12.2022 г. в размер на 28 хил. лева.

5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му

Към 31.12.2022 г. не са налице събития или показатели с необичаен за емитента характер.

6. Информация за сделки, водени извънбалансово.

През 2022 г. не са сключвани сделки, водени извънбалансово.

7. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина.

Към 31.12.2022 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ не притежава дялови участия в други дружества.

8. Информация относно сключените от емитента или от негово дъщерно дружество в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения

През отчетния период "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ не е сключвало договор за заем, съответно не притежава качеството на заемополучател, не е предоставяло гаранции и не е поемало задължения.

9. Информация относно сключените от емитента или от негово дъщерно дружество заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, включително и на свързани лица с посочване на имена или наименование и ЕИК на лицето, характера на взаимоотношенията между емитента, или техните дъщерни дружества и лицето заемополучател, размер на неизплатената главница, лихвен процент, дата на сключване на договора, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, специфични условия, различни от посочените в тази разпоредба, както и целта за която са отпуснати, в случай че са сключени като целеви

Предоставянето на заеми от страна на ДСИЦ е сделка, която е изрично забранена с чл. 26, ал. 1 от ЗДСИЦДС. В този смисъл, през отчетната година, Дружеството не е сключвало договори за заем, по които притежава качеството заемодател.

10. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.

През 2022 г. не е емитирало нова емисия ценни книжа.

11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати

Ръководството на Дружеството няма публикувани прогнози относно финансовите резултати за 2022 г., респективно не е коригирало такива прогнози.

12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки с оглед отстраняването им

Стратегия

„Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ инвестира в бизнес имоти (офис, търговски, обществени и индустриални площи), генериращи доход от наем – това следва да са такива имоти, които са вече отдадени под наем или такива, при които предишните собственици остават наематели в придобития имот (покупко-продажба с обратно наемане – sale leaseback).

Инвестиционната стратегия на Дружеството се основава на принципа за получаване на текущи (оперативни приходи) от експлоатацията на недвижимите имоти под формата на наемни и/или лизингови вноски, както и чрез продажби на тези имоти, с оглед формирането на стабилен „портфейл на оперативния доход“ при балансирано разпределение на риска за акционерите и кредиторите.

Инвестиционни цели

Съгласно Устава на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, основните инвестиционни цели на дружеството са:

- да предостави възможност на своите акционери да инвестират в диверсифициран портфейл от недвижими имоти, като действа на принципа на разпределение на риска за акционерите си;
- да осигури на своите акционери запазване и нарастване на стойността на инвестициите им чрез реализиране на стабилен доход при балансирано разпределение на риска;
- диверсификация на портфейла от недвижими имоти – която се постига посредством инвестиране в различни видове недвижими имоти, находящи се в различни региони на Република България, с цел намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл;
- участия в учредяване или в придобиване на дялове или акции в специализирани дружества по чл. 28 от ЗДСИЦ.

Финансови цели

Основна цел на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ е увеличаване на приходите като резултат от активното управление на портфейла от имоти. Основен фокус на Дружеството ще бъдат инвестиции в бизнес имоти, генериращи доход от наем.

Източници на финансиране

За финансиране на инвестиционната си стратегия Дружеството планира да увеличава капитала на няколко етапа чрез емитиране на нови акции. Като допълнителен източник на средства, Дружеството предвижда използването и на външно финансиране под формата на банкови кредити и облигационни емисии. Максимален размер на външно финансиране спрямо собствения капитал е 75% или до 75% от стойността на придобиваните активи ще бъде финансирана с външно финансиране.

13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност

През следващите години БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ ще продължи да търси сделки с бизнес имоти, съобразно инвестиционните цели и ограничения на Дружеството, с ясна идея за придобиване, начин на управление и потенциал за генериране на доходи. След това, ще бъдат търсени начини за финансиране на тези проекти, като възможностите са за друго увеличение на капитала на Дружеството, както и дългово финансиране.

Дружеството планира да се насочи към няколко основни пазарни сегмента:

➤ Офис площи, които ще имат относителен дял в инвестиционния портфейл от 70%

Дружеството ще инвестира в качествени офис сгради (клас А) с първокласни наематели с дългосрочни договори за наем. Дружеството не планира да инвестира в изграждането на офис сгради, а само в съществуващи такива, в отлично техническо състояние и ниска степен на амортизация, които да осигурят дълъг живот и експлоатация на имота. Тъй като офис пазарът е концентриран основно в гр. София, предпочитани офис сгради ще бъдат такива разположени в гр. София, на предпочитани от наемателите локации, с добра инфраструктура, лесен достъп за автомобили, достатъчно паркоместа, непосредствена близост до градски транспорт и места за хранене. Такива са основните артерии и булеварди, в т.ч. Цариградско

шосе, районът на Бизнес Парк София и централната градска част.

➤ **Търговски площи, които ще имат относителен дял в портфейла от 20%**

Тук се включват магазини и представителни офиси, търговски центрове, банкови офиси, супермаркети и хипермаркети. Имотите следва да бъдат с местоположение основно в София, на популярни търговски локации с лесен достъп както за пешеходци, така и за автомобили.

➤ **Индустриални площи с относителен дял в портфейла от 10%**

В тази категория се включват складове, помещения за производствена дейност, сгради от смесен тип – склад с шоурум, офис и/или магазин (флекс сгради). От съществено значение за ликвидността на подобен тип имоти е наличието на добра пътна инфраструктура и финансово стабилни чуждестранни наематели. Имотите трябва да бъдат с местоположение в развити индустриални зони в София, Пловдив или Варна. Дружеството ще съсредоточи вниманието си предимно върху логистични центрове и складове, разположени край основни пътни артерии, в близост до важни транспортни центрове.

➤ **Специализирани дружества по чл. 28 от ЗДСИЦДС**

Изключителен предмет на дейност на тези дружества: е придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им, при условие, че дружеството със специална инвестиционна цел упражнява контрол върху специализираното дружество. Последното може да извършва дейност и в държави-членки на Европейския съюз, като предвидената възможност притежатели на капитала на такива дружества да са само ДСИЦ, инвестиращи в недвижими имоти, предполага обединяване на усилия и възможности за инвестиции в изграждането на големи проекти, както на територията на Р.България, така и на територията на държави-членки на ЕС.

Географски ограничения

Предмет на сделки с инвестиционни имоти ще бъдат такива на територията на градовете:

- София – не по-малко от 50% от активите в портфейла;
- Пловдив – до 20%
- Варна – до 20%
- Други – до 10% от активите.

Принципно е възможно „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ да се насочи, чрез специализирани дружества по чл. 28 от ЗДСИЦДС към инвестиции извън страната, в рамките на Европейския съюз. Това ще зависи от наличието на конкретни проекти, отговарящи на инвестиционната политика на Дружеството.

Други ограничения

Дружеството няма да инвестира в:

- земеделска земя;
- жилищни имоти в каквато и да било фаза на развитие;
- проблемни имоти, страдащи от липса на наематели, неподходяща локация, посредствена архитектура и/или други недостатъци.

Дружеството няма намерение да разширява обхвата и ще продължи да се придържа към първоначално заложените ограничения за инвестиции основно в недвижими имоти, генериращи доход от наем.

14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група

През отчетния период не е настъпила промяна в основните принципи на управление на Дружеството.

15. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете

При описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска следва да се има предвид, че нито ЗППЦК, нито Националният кодекс за корпоративно управление дефинират вътрешно-контролна рамка, която публичните дружества в България да следват. За целите на изпълнението на задълженията на дружеството по чл. 100н, ал. 8, т. 3 от ЗППЦК при описанието на основните характеристики на системите са ползвани рамките на Международен одиторски стандарт 315.

Общо описание на системата за вътрешен контрол и управление на риска

В Дружеството функционира система за вътрешен контрол и управление на риска, която гарантира ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация. Системата е изградена и функционира с оглед осигуряване на възможност за идентифициране на рисковете, съпътстващи дейността на Дружеството и да подпомогне тяхното ефективно управление. Съветът на директорите носи основната отговорност по отношение на изграждане на системата за вътрешен контрол и управление на риска. Той изпълнява, както управляваща и насочваща функция, така и текущ мониторинг.

Текущият мониторинг от Съвета на директорите се състои в оценяване дали системата е подходяща все още за Дружеството в условията на променена среда, дали действа както се очаква и дали се адаптира периодично към променените условия. Оценяването е съизмерно с характеристиките на Дружеството и влиянието на идентифицираните рискове.

Контролна среда

Основна функция на контрола е създаване на увереност за постигането на целите на организацията. Контролната среда е основата на цялата системата за вътрешен контрол. Тя осигурява дисциплината и структурата, като има отношение към средата, която влияе върху цялостното качество на вътрешния контрол. Една от основните стратегии за намаляване на риска за Дружеството е прилагането на вътрешни контролни дейности. Контролните дейности могат да са превантивни и/или откриващи. Коригиращите действия са необходимо допълнение към вътрешните контролни дейности, с оглед постигането на поставените цели. Контролните дейности и коригиращите действия трябва да са икономични, ефективни и ефикасни. Разходите за тях не трябва да надвишават ползите, до които те водят (ефективност по отношение на разходите). Основна роля в изграждането на ефективна контролна среда имат членовете на Съвета на директорите, които са отговорни за управлението на Дружеството.

Процес за оценка на рисковете на Дружеството

Процесът за оценка на рисковете представлява начина, по който Съветът на директорите на Дружеството идентифицира рисковете, които следва да бъдат управлявани. Съветът на директорите на Дружеството идентифицира следните видове рискове, относими към Дружеството и неговата дейност: общи (систематични) и специфични (несистематични) рискове.

Систематичните рискове са свързани с макросредата, в която Дружеството функционира, поради което в повечето случаи те не подлежат на управление от страна на ръководния екип.

Несистематични рискове са пряко относими към дейността на Дружеството и зависят предимно от корпоративното ръководство. За тяхното минимизиране се разчита на повишаване ефективността от вътрешно-фирменото планиране и прогнозиране, което осигурява възможности за преодоляване на евентуални негативни последици от настъпило рисково събитие.

Общият план на ръководството на Дружеството за управление на риска се фокусира върху непредвидимостта на пазарите и се стреми да сведе до минимум потенциалното отрицателно въздействие върху финансовото състояние на Дружеството.

Всеки от рисковете, свързани с държавата – политически, икономически, кредитен, инфлационен, валутен – има самостоятелно значение, но общото им разглеждане и взаимодействието между тях формират цялостна представа за основните икономически показатели, пазарните условия, конкурентните условия в страната, в която съответното Дружество осъществява своята дейност.

Информационна система и свързаните с нея бизнес процеси, съществени за финансовото отчитане и комуникацията

Информационната система, съществена за целите на финансовото отчитане, която включва счетоводната система, се състои от процедури и документация, разработени и установени с цел:

- инициране, отразяване, обработка и отчитане на сделки и операции на Дружеството (както и събития и условия) и поддържане на отчетност за свързаните активи, пасиви и собствен капитал;
- разрешаване на проблеми с неправилна обработка на сделки и операции, като например, автоматизирани файлове за неуточнени позиции на информация и процедури, следвани за своевременно коригиране на задържаните неуточнени позиции;
- обработка и отчитане на случаи на заобикаляне на системите или преодоляване на контролите;
- прехвърляне на информацията от системите за обработка на сделките и операциите в главната книга;
- обхващане на информация, съществена за финансовото отчитане на събития и условия, различни от сделки и операции, като например амортизация на материални и нематериални активи и промени в събираемостта на вземанията; и гарантиране, че изискваната за оповестяване от приложимата обща рамка за финансово отчитане информация е събрана, отразена, обработена, обобщена и, че тя е подходящо отчетена във финансовия отчет.

Функционирането на Информационната система, съществена за целите на финансовото отчитане се гарантира от третото лице – „МН ПРОГРЕС КОНСУЛТ“ ЕООД, на което е възложено счетоводното обслужване на ДСИЦ.

Текущо наблюдение на контролите

Текущото наблюдение на контролите е процес за оценка на ефективността на резултатите от функционирането на вътрешния контрол във времето. То включва своевременна оценка на ефективността на контролите и предприемане на необходимите оздравителни действия. Съветът на директорите извършва текущо наблюдение на контролите чрез текущи дейности, отделни оценки или комбинация от двете. Текущите дейности по наблюдение често са вградени в нормалните повтарящи се дейности на Дружеството и включват регулярни управленски и надзорни дейности.

16. Информация за настъпили промени в управителните органи на дружеството

През 2022 г. не е извършвана промяна в управителните органи на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ. Дружеството се представлява от Асен Стоименов Лисев.

През 2022 г. не е назначаван или освобождаван прокурист на Дружеството.

17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и ползите на всеки от членовете на управителните органи за отчетната година

Подробна информация относно размера на възнагражденията, наградите и ползите на всеки един от членовете на СД на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е представена в доклада за изпълнение на политиката за възнагражденията на членовете на СД на Дружеството, неразделна част към този доклад.

18. Информация за притежавани от членовете на управителните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на емитента

Таблица № 14

Членове на СД	31.12.2022 г.		
	Брой акции	Брой права на глас	% от права на глас
Асен Лисев	70 672	70 672	0,19%
Константин Проданов	252 000	252 000	0,69%
Владислав Христов	0	0	0,00%

19. Информация за известните на дружеството договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

На Дружеството не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички

образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.

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

21. Данни за директора за връзки с инвеститорите

Към 31.12.2022 г. Директор за връзки с инвеститорите на дружеството е Даниела Пеева +359 2 9882413 и електронна поща ir@bpf.bg или d.peeva@irsbg.info

Нефинансова декларация по чл. 41 от Закона за счетоводството

Екологични аспекти

Дейността на Дружеството не е свързана с възможност за екологични проблеми, поради което, дружеството не отчита екологичен риск като специфичен за "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ. Дружеството е инвестирало в сграда, отговаряща на европейските стандарти за енергийна ефективност.

Към 31.12.2022 г. дружеството има 4^{-ма} служители - тримата членове на СД, назначени на договор за управление, както и директор за връзки с инвеститорите.

Нефинансова информация

Съгласно изискванията на Директива 2014/95/EU на Европейския парламент за докладване на нефинансова информация и разпоредбите на Закона за счетоводството за някои от компаниите възниква задължение за публикуват нефинансова информация самостоятелно или като част от годишните доклади за дейността.

Задължението възниква за големи предприятия от обществен интерес, които към 31 декември на отчетния период надвишават критерия за среден брой служители през финансовата година от 500 души. Предприятия от обществен интерес са: публичните дружества и други емитенти на ценни книжа; кредитни институции; финансови институции; застрахователи и презастрахователи, пенсионноосигурителни дружества и управляваните от тях фондове; инвестиционни посредници; търговски дружества, които произвеждат, пренасят и продават електрическа енергия и топлоенергия; търговски дружества, които внасят, пренасят, разпределят и транзитират природен газ; търговски дружества, които предоставят водоснабдителни, канализационни и телекомуникационни услуги; "Български държавни железници" ЕАД и дъщерните му предприятия.

Като големи предприятия са дефинирани такива, които към 31 декември на текущия отчетен период надвишават най-малко два от следните показатели: нетни приходи от продажби - 76 млн. лв., балансова стойност на активите – 38 млн. лв. и средна численост на персонала – 250 души.

Предвид посочените в Закона за счетоводството изисквания може да бъде направен извод, че за "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ не възниква задължение за докладване на нефинансова информация самостоятелно или като част от доклада на Съвета на директорите.

ХІІ. ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРЕЦЕНКА НА ДРУЖЕСТВОТО

Промени в цената на акциите на дружеството за периода 01.01.2022 г. – 31.12.2022 г.



Дружеството преценява, че не е налице друга информация, която да не е публично оповестена и която би била важна за акционерите и инвеститорите при вземането на обосновано инвеститорско решение.

Декларацията за корпоративно управление на дружеството към 31.12.2022 г. съгласно изискването на чл. 100н, ал. 8 във връзка с ал. 7 на ЗППЦК е представена като самостоятелен документ, представляващ неразделна част от настоящия доклад.

Отговорности на ръководството

Според Закона за счетоводството ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за състоянието на Дружеството към края на годината и неговите счетоводни резултати. Финансовия отчет се изготвя в съответствие с Международните стандарти за финансова отчетност (МСФО).

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика и че при изготвянето на финансовите отчети към 31 декември 2022 г. е спазен принципът на предпазливостта при оценката на активите, пасивите, приходите и разходите.

Ръководството също така потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовите отчети са изготвени на принципа на действащото предприятие.

Ръководството е отговорно за коректното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягването и откриването на евентуални злоупотреби и други нередности.

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ:

ASEN
STOIMENOV
LISEV

Digitally signed by ASEN
STOIMENOV LISEV
Date: 2023.02.21
15:31:50 +02'00'

Асен Лисев
/Изпълнителен директор/

**ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 31, АЛ. 1 ОТ ЗАКОНА ЗА ДРУЖЕСТВАТА СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА
ЦЕЛ И ЗА ДРУЖЕСТВАТА ЗА СЕКЮРИТИЗАЦИЯ (ЗДСИЦДС) И ЧЛ. 20, АЛ. 1, Т.1 ОТ НАРЕДБА № 2 НА
КФН**

**ОТНОСНО
"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ
КЪМ 31.12.2022 г.**

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

През отчетния период 01.01.2022 - 31.12.2022 г. отдадените за ползване срещу заплащане търговски обекти, спрямо общия размер на инвестициите в недвижими имоти представляват 100 %.

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

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

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

Активите на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ към 31.12.2022 г. възлизат на 68 019 хил. лв., като 100 % от тях са именно в резултат от дейността на дружеството по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС.

Общо приходите на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ към 31.12.2022 г. са в размер на 5 566 хил. лв., в т.ч.:

• Приходи от наеми на офисни площи	3 747 хил.лв.
• Приходи от такси за адм. обслужване на имоти	385 хил. лв.
• Ремонтни дейности	74 хил. лв.
• Усвоен депозит/ получено обезщетение	176 хил. лв.
• Финансирания Компенсация за електроенергия	80 хил. лв.
• Приходи от преоценка на инвестиционен имот	892 хил. лв.
• Приходи от преоценка на вземания	212 хил. лв.

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

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

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

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

През отчетния период „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ не е обезпечавало чужди задължения, съответно не е предоставяло или получавало заеми.

На 11.04.2019 г. „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ е емитирало при условията на непублично предлагане (частно пласиране) емисия корпоративни, обезпечени облигации. Обща номинална и емисионна стойност на Облигационния заем е 30 000 000 лева. Номинална и емисионна стойност на една Облигация: 1 000 (хиляда) лева; Брой Облигации: 30 000 (тридесет хиляди). Обезпеченията по издадената емисия облигации, които са учредени в полза на облигационерите/Довереника на облигационерите са както следва:

а) Първа по ред ипотека върху офис сградата и поземления имот, предмет на финансиране с облигационната емисия (възможност за временно втора по ред ипотека предвид съществуваща експозиция към друга банка, която подлежи на рефинансиране);

б) Първи по ред залог по реда на Закона за особените залози (ЗОЗ) върху всички настоящи и бъдещи вземания на Емитента, произтичащи от договори за наем на обекти от офис сградата. Емитентът се задължава да извършва на всеки 12 месеца вписване в Централния регистър на особените залози (ЦРОЗ), с оглед актуализиране на заложените вземания при промяна на заложените вземания и/или възникване на нови вземания от наем и да уведоми всички длъжници на заложените вземания за учредения залог по смисъла на чл.17 от ЗОЗ, в срок до 30 дни от всяко вписване в ЦРОЗ;

в) Първи по ред залог по реда на ЗОЗ и Закона за договорите за финансови обезпечения (ЗДФО) върху собствени парични средства, блокирани по сметка на Емитента при банката депозитар, в размер на 4,500,000 лева, изчислени като 15% от размера на емисията (3% годишно за всяка година до падежа), представляващи гаранционен депозит. Гаранционният депозит ще служи за погасяване на главничните плащания по емисията до 3% годишно, с изключение на последната погасителна вноска, с която следва да се погаси целия остатъчен размер на облигацията. Блокираните собствени парични средства към 31.12.2022 г. са в размер на 1 350 хил. лв.

г) Към 31.12.2022 г. е налице валидна комбинирана застрахователна полица „Всички рискове: „Имуществени вреди и прекъсване на дейността“. Полицата е издадена от ЗАД „Булстрад Виена Иншурънс Груп“ АД, като срокът на застрахователното покритие е от 00.00 часа на 09.05.2022 г. до 24.00 на 08.05.2023 г. В изпълнение на ангажиментите по проспекта, както и в съответствие с изискванията на чл. 21, ал. 1 от ЗДСИЦДС, застрахователната полица покрива като минимум рисковете по раздел II, т. 8 първо-четвърто и шесто тире от приложение № 1 от Кодекса за застраховането.

По отношение на изискването Дружеството да е издало дългови ценни книжа, които са допуснати до търговия на регулиран пазар, следва да се има предвид следното:

На проведено заседание на Съвета на директорите на „БФБ“ АД по Протокол № 50/ 19.08.2019 г. е взето решение за допускане до търговия на Основния пазар BSE, Сегмент за облигации, следната емисия:

- Емитент: Браво Пропърти Фонд АДСИЦ - София;
- Вид облигации: обикновени, поименни, безналични, лихвоносни, свободно прехвърляеми, финансови, неконвертируеми и обезпечени;
- ISIN код на емисията: BG2100008197;
- Борсов код на емисията: BPYC;
- CFI код на емисията: DBFUFR;
- Размер на емисията: 30 000 000 лева;
- Брой облигации: 30 000;
- Номинална стойност на една облигация: 1 000 лева;
- Валута на издаване: лева;

- Валута на търговия: лева;
- Дата на въвеждане за търговия: 23.08.2019 г. (петък);
- Крайна дата за търговия: 04.04.2024 г.;

ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИСИЯТА:

- Емисията е първа по ред, издадена от емитента;
- Дата на издаване: 11.04.2019 г.;
- Дата на падеж: 11.04.2024 г.;
- Срочност: 60 месеца, считано от датата на издаване на емисията;
- Годишен лихвен процент: 3.25%;
- Лихвена конвенция: АСТ/365L;
- Погасяване на заема: чрез амортизиране;
- Начин на амортизация: чрез 19 равни тримесечни погасителни вноски, всяка една в размер на 225 000 лв., на датите на съответните лихвени плащания и последна вноска на падежа на Емисията в размер на 25 725 000 лв.;
- Период на лихвено плащане: 3-месечен, с фиксирана дата на лихвените плащания, както следва: 11.07.2019; 11.10.2019; 11.01.2020; 11.04.2020; 11.07.2020; 11.10.2020; 11.01.2021; 11.04.2021; 11.07.2021; 11.10.2021; 11.01.2022; 11.04.2022; 11.07.2022; 11.10.2022; 11.01.2023; 11.04.2023; 11.07.2023; 11.10.2023; 11.01.2024; 11.04.2024 г.
- * Право на лихвено и амортизационно плащане имат облигационерите, които са вписани като такива не по-късно от 3 /три/ календарни дни преди датата на съответното плащане, съответно 3 /три/ календарни дни преди датата на последното лихвено и амортизационно плащане, които съвпадат с датата на падеж на емисията.
- Довереник на облигационерите: „Обединена българска банка“ АД.

През отчетния период, в изпълнение на ангажиментите си по облигационната емисия, „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ е извършило следните плащания:

- ✓ 11.01.2022 г. за главница в размер на 225 000 лв. и за лихва в размер на 227 321.92 лева;
- ✓ 11.04.2022 г. за главница в размер на 225 000 лв. и за лихва в размер на 220 577.05 лева;
- ✓ 11.07.2022 г. за главница в размер на 225 000 лв. и за лихва в размер на 221 204.79 лева;
- ✓ 11.10.2022 г. за главница в размер на 225 000 лв. и за лихва в размер на 221 792.47 лева.

През отчетния период Дружеството не е вземало банкови кредити за придобиване и въвеждане в експлоатация на активи за секюритизация.

През отчетния период „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ не е вземало банкови кредити, които да се ползват за изплащане на лихви по банкови кредити, както и за плащане на лихви по облигационната емисия.

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

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

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

Информация по чл. 20, ал. 1, т. 1, б. „а“ от Наредба № 2 за извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти.

През отчетния период „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ не е извършвало строежи. През изминалия отчетен период Дружеството е отчетло приход от извършени ремонтни дейности за сметка на наемател в размер на 74 хил. лв., като за същия период е реализирало разходи за поддръжка и ремонт в размер на 100 хил. лв. Разходите за поддръжка и ремонт за сметка на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ са префактурирани от третото лице - обслужващо дейността на ДСИЦ. През отчетния период има подобрения, извършени в част от сградата от един от наемателите в размер на 273 хил. лева, които са за сметка на Дружеството. С извършените подобрения е увеличена стойността на сградата.

Информация по чл. 20, ал. 1, т. 1, б. „б“ от Наредба № 2 за относителния дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда.

Към 31.12.2022 г. са налице сключени договори за наем, съгласно които заетостта на сградата, притежавана от Дружеството възлиза на общо 81.8%, в т.ч. предварителни договори с ангажимент по предварителни договори за нанасяне през 2023 г. Фактурираните приходи от наем към 31.12.2022 г. възлизат на 4,015 хил. лв. без ДДС. Неплатените фактурирани наеми с настъпил падеж за плащане към 31.12.2022 г. възлизат на 103 хил. лв. без ДДС, като относителният им дял възлиза на 2.56 % от всички сключени от дружеството договори за наем.

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ:

ASEN
STOIMENOV
LISEV

Digitally signed by
ASEN STOIMENOV LISEV
Date: 2023.02.21
15:32:45 +02'00'

**Асен Лисев
/Изпълнителен директор/**

**ДОКЛАД НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ
ОТНОСНО ПРИЛАГАНЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА
ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО, РАЗРАБОТЕНА В
СЪОТВЕТСТВИЕ С ИЗИСКВАНИЯТА НА НАРЕДБА № 48 НА КФН ОТ
20 МАРТ 2013 Г. ЗА ИЗИСКВАНИЯТА КЪМ ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА**

Настоящият доклад е изготвен от Съвета на Директорите на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ в съответствие с разпоредбата на чл. 12, ал. 1 от НАРЕДБА № 48 на КФН от 20 март 2013 г. за изискванията към възнагражденията и представлява самостоятелен документ към годишния финансов отчет на дружеството към 31.12.2022 г. Докладът съдържа преглед за начина, по който политиката за възнагражденията е прилагана през годината, като е приложена информация за прилагане на политиката за възнагражденията за следващата финансова година.

1. Информация относно процеса на вземане на решения при определяне на политиката за възнагражденията, включително, ако е приложимо, информация за мандата и състава на комитета по възнагражденията, имената на външните консултанти, чиито услуги са били използвани при определянето на политиката за възнагражденията

Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ (или наричани за краткост съответно Политиката, СД и Дружеството), както и всяко нейно изменение и допълнение, се разработва от Съвета на директорите на дружеството и се утвърждава от Общото събрание на акционерите.

Действащата към настоящия момент Политика е разработена от СД на Дружеството и одобрена от общото събрание на акционерите. В съответствие с нормативните изисквания, Политиката е приета на редовно годишно Общо събрание на акционерите на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ, проведено на 05.04.2021 г.

При разработване на Политиката за възнагражденията на членовете на СД на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ са взети предвид всички нормативни изисквания, както и препоръките на Националния Кодекс за корпоративно управление.

Съгласно действащата Политика на членовете на СД на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ, Дружеството няма създаден комитет по възнагражденията. При определяне на Политиката, СД на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ не е ползвал външни консултанти.

Политиката има за цел да установи обективни критерии при определяне на възнагражденията на корпоративното ръководство на компанията, с оглед привличане и задържане на квалифицирани и лоялни членове на съвета и мотивирането им да работят в интерес на компанията и акционерите, като избягват потенциален и реален конфликт на интереси.

От приемането ѝ, "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е прилагало Политиката на членовете на СД, в съответствие с нормативните изисквания за публичните дружества, целите, дългосрочните интереси и стратегията за бъдещо развитие на дружеството, както и финансово-икономическото му състояние, в контекста на националната и европейска икономическа конюнктура, при отчитане препоръките на Националния Кодекс за корпоративно управление.

2. Информация относно относителната тежест на променливото и постоянното възнаграждение на членовете на управителните и контролните органи

Съгласно действащата Политика на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ, Дружеството може да изплаща на членовете на СД както постоянно, така и допълнително (бонусно) възнаграждение, по решение на Общото събрание на акционерите.

Постоянното възнаграждение на членовете на СД ще се актуализира в зависимост от достигане на определен размер балансовата стойност на нетекущите активи на Дружеството, както следва:

- От 1 до 10 милиона лева: 1000 (хиляда) лева
- От 10 до 50 милиона лева: 2000 (две хиляди) лева
- Над 50 милиона лева: 2600 (две хиляди и шестстотин) лева

Месечното възнаграждение на член на СД не може да надхвърля ограниченията, предвидени в чл. 44 ал. 2 от устава на Дружеството, а именно 1% от капитала.

Съгласно действащата политика допълнителното възнаграждение следва да отчита:

- Задълженията и приноса на всеки един член на съвета в дейността и резултатите на дружеството;
- Възможността за подбор и задържане на квалифицирани и лоялни членове на съвета;
- Наличието на съответствие на интересите на членовете на съвета с дългосрочните интереси на дружеството.

През 2022 г. членовете на СД са получавали само постоянни възнаграждения.

През 2022 г. на членовете на СД не са изплащани, съответно не са начислявани променливи възнаграждения.

3. Информация относно критериите за постигнати резултати, въз основа на които се предоставят опции върху акции, акции на дружеството или друг вид променливо възнаграждение и обяснение как критериите по чл. 14, ал. 2 и 3 от Наредба 48 допринасят за дългосрочните интереси на дружеството

Съгласно действащата Политика за възнагражденията на членовете на СД на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ, не е предвидена възможност за предоставяне на опции върху акции, акции на дружеството на членовете на корпоративното ръководство, поради което не са разработени такива критерии.

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ може да изплаща на членовете на СД, допълнително (бонусно) възнаграждение, както следва:

- допълнително възнаграждение на изпълнителния член на СД в размер на 0,9% (девет десети от процента) от нетната печалба на Дружеството и в случай на продажба - 0,5% (половин процент) от разликата между цената на придобиване и цената на продажба на съответния инвестиционен имот.
- допълнително възнаграждение на членовете на СД, на които не е възложено управлението - в размер на 0,5% (половин процент) от нетната печалба на Дружеството и в случай на продажба 0,5% (половин процент) от разликата между цената на продажба и цената на придобиване на съответния инвестиционен имот.

За периода 01.01.2022 г.- 31.12.2022 г., на членовете на СД на Дружеството не са изплащани допълнителни (бонусни) възнаграждения.

4. Пояснение на прилаганите методи за преценка дали са изпълнени критериите за постигнатите резултати; пояснение относно зависимостта между възнаграждението и постигнатите резултати;

За периода от 01.01.2022 г. - 31.12.2022 г., членовете на СД на дружеството са получавали само постоянно възнаграждение, размерът на което е било поставено, в зависимост от достигане на определен размер на балансовата стойност на нетекущите активи на дружеството. Размерът на изплащаното постоянно възнаграждение не е непосредствено и пряко обвързано с постигнати резултати. Тъй като за отчетния период Дружеството не е изплащало допълнително (бонусно) възнаграждение на членовете на СД, не е налице и разработена методика за извършване на преценка, дали са изпълнени критериите за постигнати резултати от отделните членове на съвета.

В случай че на по-късен етап се прецени за необходимо на членовете на СД на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ да бъде изплащано допълнително (бонусно) възнаграждение,

съгласно действащата политика, това ще стане при съответно спазване на разпоредбата на чл. 116в, ал. 1 от ЗППЦК, а именно само след изрично решение от страна на общо събрание на акционерите, като ще се разработят критерии за постигнати резултати от дейността на всеки един от членовете на СД. Разработените критерии ще насърчават стабилността на дружеството в дългосрочен план и ще включват нефинансови показатели, които са от значение за дългосрочната му дейност, като например спазване на приложимите правила и процедури.

5. Основните плащания и обосновка на годишната схема за изплащане на бонуси и/или на всички други непарични допълнителни възнаграждения

Освен получаваните постоянни възнаграждения и предвидената възможност за изплащане на допълнително (бонусно) възнаграждение на членовете на СД, в действащата Политика за възнагражденията не се предвижда възможност за изплащане на други непарични допълнителни възнаграждения. Съответно за периода 01.01.2022 г. – 31.12.2022 г., Дружеството не е изплащало други непарични допълнителни възнаграждения на членовете на управителния орган.

6. Описание на основните характеристики на схемата за допълнително доброволно пенсионно осигуряване и информация относно платените и/или дължимите вноски от дружеството в полза на съответния член на управителен или контролен орган за съответната финансова година, когато е приложимо

По отношение на членовете на СД на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ в политиката за възнагражденията, не е предвиден ангажимент за изплащане на вноски по допълнително доброволно пенсионно осигуряване на членовете на съвета на директорите на Дружеството. За отчетния период не са налице задължения на Дружеството за внасяне на вноски по допълнително доброволно пенсионно осигуряване, в полза на директорите за отчетната финансова година.

7. Информация за периодите на отлагане на изплащането на променливите възнаграждения

В действащата Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ не са определени периоди на отлагане на изплащането на такива възнаграждения, предвид което не са начислявани, респективно не са изплащани такива възнаграждения.

8. Информация за политиката на обезщетенията при прекратяване на договорите

В действащата Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ са налице клаузи, предвиждащи условия и обезщетения при прекратяване на договор само с изпълнителен член на съвета на директорите.

Доколкото за периода от 01.01.2022 г. - 31.12.2022 г., не е настъпило прекратяване на договора с изпълнителния член на Съвета на директорите, за отчетния период не са налице изплащани обезщетения за прекратяване на договора с изпълнителния член на съвета на директорите.

9. Информация за периода, в който акциите не могат да бъдат прехвърляни и опциите върху акции не могат да бъдат упражнявани, при променливи възнаграждения, основани на акции

Дружеството не предвижда предоставяне на членовете на Съвета на директорите на опции върху акции или акции на дружеството, поради което не е приложима информация за периода, в който акциите не могат да бъдат прехвърляни и опциите върху акции не могат да бъдат упражнявани.

10. Информация за политиката за запазване на определен брой акции до края на мандата на членовете на управителните и контролните органи след изтичане на периода по т. 9

Дружеството не следва политика за запазване на определен брой акции до края на мандата на членовете на съвета на директорите след изтичане на определен период.

11. Информация относно договорите на членовете на управителните и контролните органи, включително срока на всеки договор, срока на предизвестие за прекратяване и детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване

• **Информация относно договорите на членовете на Съвета на директорите на Дружеството за периода от 01.01.2022 г. - 31.12.2022 г.**

Асен Стоименов Лисев – изпълнителен директор и член на СД;

Срок на договора - Асен Лисев е избран за изпълнителен директор и член на СД на учредително събрание от 15.08.2017 г., вписан в Търговския регистър към Агенцията по вписванията по партидата на дружеството на 21.08.2017 г. На извънредно общо събрание на акционерите на Дружеството, проведено на 28.08.2020 г., Асен Лисев е избран за член на СД за нов петгодишен мандат. Срокът на договора е до датата на изтичане на мандата 28.08.2025 г.;

Срок на предизвестие за прекратяване на договора – без предизвестие;

Детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване – Съгласно приетата от ОСА политика за възнагражденията, при прекратяване на договора с изпълнителен член на СД на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ поради изтичане и неподновяване на мандата, за който е избран, Дружеството не дължи обезщетение.

При прекратяване на договора на изпълнителния член на СД на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ преди изтичане на мандата, за който е избран, в случаи различни от:

- Възникване на обстоятелства, представляващи нормативна забрана, препятстваща упражняване функциите на член на СД и изпълнителния член
- Смърт или поставяне под запрещение на изпълнителния член;
- Извършване на действия или бездействия, причиняващи вреди на Дружеството;
- Извършване на нарушения на закона, устава или решенията на Общото събрание на акционерите, както и при системни нарушения на задълженията си по договор за възлагане на управление между изпълнителния член и Дружеството, се задължава да заплати обезщетение в размер на тройния размер на brutното възнаграждение до оставащия срок на

договора за възлагане на управление, включително допълнителни (бонусни) възнаграждения, но не по-малко от 100,000 (сто хиляди) евро и обезщетение, съответстващо на неизползваните неприсъствени дни.

Максималният размер на дължимото обезщетение при предсрочно прекратяване на договора с изпълнителен член на съвета на директорите на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ не може да надхвърля общия размер на обезщетенията.

При неспазване на срока на предизвестие при предсрочно прекратяване на договора с изпълнителен член на съвета на директорите на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ, когато инициативата за прекратяването е на изпълнителния член, дължимото обезщетение не може да надхвърля 3 негови брутни месечни възнаграждения.

При предсрочно прекратяване на договора с изпълнителен член на съвета на директорите на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ поради неспазване на клаузата, забраняваща извършването на конкурентна дейност дължимото обезщетение не може да надхвърля 3 негови брутни месечни възнаграждения.

Общият размер на обезщетенията следва да не надвишава сумата от изплатените годишни постоянни възнаграждения на лицето за 2 години.

Предвидените обезщетения не се дължат, в случай че прекратяването на договора се дължи на незадоволителни резултати и/или виновно поведение на изпълнителния директор.

Константин Василев Проданов -Председател и член на СД:

Срок на договора - Константин Проданов е избран за член на СД на учредително събрание от 15.08.2017 г., вписан в Търговския регистър към Агенцията по вписванията по партидата на дружеството на 21.08.2017 г. Срокът на договора е до датата на изтичане на мандата 15.08.2020 г. На извънредно общо събрание на акционерите на Дружеството, проведено на 28.08.2020 г., Константин Проданов е избран за член на СД за нов петгодишен мандат. Срокът на договора е до датата на изтичане на мандата 28.08.2025 г.;

Срок на предизвестие за прекратяване на договора – без предизвестие;

Детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване - Договорът с Константин Проданов, в качеството му на член на управителния орган на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е сключен при минимално изискуемите от приложимата правна уредба обезщетения при прекратяване на дейността.

Владислав Димитров Христов – независим член на СД

Срок на договора – Владислав Христов е избран за независим член на СД на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ на извънредно общо събрание на акционерите, проведено на 29.08.2019 г. Същият е вписан по партидата на Дружеството в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 09.09.2019 г. На извънредно общо събрание на акционерите на Дружеството, проведено на 28.08.2020 г., Владислав Христов е избран за член на СД за нов петгодишен мандат. Срокът на договора е до датата на изтичане на мандата 28.08.2025 г.;

Срок на предизвестие за прекратяване на договора – без предизвестие;

Детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване - Договорът с Владислав Христов, в качеството му на член на управителния орган на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е сключен при минимално изискуемите от приложимата правна уредба обезщетения при прекратяване на дейността.

12. Пълният размер на възнаграждението и на другите материални стимули на членовете на управителните и контролните органи за съответната финансова година

Трите имена	Длъжност	Лева
Асен Лисев	Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите	31 200
Константин Проданов	Председател и член на Съвета на директорите	31 200
Владислав Христов	Член на Съвета на директорите	31 200

13. Информация за възнаграждението на всяко лице, което е било член на управителен или контролен орган в публично дружество за определен период през съответната финансова година:

а) пълния размер на изплатеното и/или начислено възнаграждение на лицето за съответната финансова година

През 2022 г. са начислени и изплатени следните брутни възнаграждения

Трите имена	Длъжност	Лева
Асен Лисев	Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите	31 200
Константин Проданов	Председател на Съвета на директорите	31 200
Владислав Христов	Независим член на Съвета на директорите	31 200

б) възнаграждението и други материални и нематериални стимули, получени от лицето от дружества от същата група.

През 2022 г. членовете на Съвета на директорите не са получавали други материални и нематериални стимули.

в) възнаграждение, получено от лицето под формата на разпределение на печалбата и/или бонуси и основанията за предоставянето им

През 2022 г. членовете на Съвета на директорите на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ не са получавали възнаграждение от Дружеството под формата на разпределение на печалбата и/или други бонуси.

г) всички допълнителни плащания за услуги, предоставени от лицето извън обичайните му функции, когато подобни плащания са допустими съгласно сключения с него договор

Договорите с членовете на Съвета на директорите на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ не предвиждат извършване на допълнителни плащания за услуги, предоставени от лицата извън обичайните им функции.

д) платеното и/или начислено обезщетение по повод прекратяване на функциите му по време на последната финансова година

За периода 01.01.2022 г. – 31.12.2022 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ не е изплащало обезщетение по повод прекратяване на функциите на член на СД.

е) обща оценка на всички непарични облиги, приравнени на възнаграждения, извън посочените в букви "а" -"д"

През 2022 г. никой от членовете на Съвета на директорите на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ не е получавал непарични облиги, приравнени на възнаграждения, извън посочените в букви "а" -"д".

ж) информация относно всички предоставени заеми, плащания на социално-битови разходи и гаранции от дружеството или от негови дъщерни дружества или други дружества, които са предмет на консолидация в годишния му финансов отчет, включително данни за оставащата неизплатена част и лихвите

През 2022 г. по отношение на никой от членовете на Съвета на директорите не са налице предоставени заеми от "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ, плащания на социално-битови разходи и гаранции от Дружеството или от негови дъщерни дружества или други дружества, които са предмет на консолидация в годишния му финансов отчет.

14. Информация по отношение на акциите и/или опциите върху акции и/или други схеми за стимулиране въз основа на акции:

а) брой на предложените опции върху акции или предоставените акции от Дружеството през съответната финансова година и условията, при които са предложени, съответно предоставени;

б) брой на упражнените опции върху акции през съответната финансова година и за всяка от тях, брой на акциите и цената на упражняване на опцията или стойността на лихвата по схемата за стимулиране на база акции към края на финансовата година;

в) брой на неупражнените опции върху акции към края на финансовата година, включително данни относно тяхната цена и дата на упражняване и съществени условия за упражняване на правата;

г) всякакви промени в сроковете и условията на съществуващи опции върху акции, приети през финансовата година.

Съгласно действащата Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ не е предвидена възможност за предоставяне на опции върху акции, акции на Дружеството или други схеми за стимулиране въз основа на акции на членовете на корпоративното ръководство.

15. Годишно изменение на възнаграждението, резултатите на дружеството и на средния размер на възнагражденията на основа на пълно работно време на служителите в дружеството, които не са директори, през предходните поне пет финансови години, представени заедно по начин, който да позволява съпоставяне.

Информацията относно изменението във възнаграждението на членовете на СД на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, въз основа на постигнатите резултати от дружеството, както и средния размер на възнагражденията на служителите в дружеството, които не са директори е представена в табличен вид. Информацията съгласно настоящата точка се представя от първия изготвен финансов отчет за финансовата 2018 г. до настоящия момент.

Година	2018г.	2019г.	Изменение 2019г. спрямо 2018 г. в %	2020г.	Изменение 2020г. спрямо 2019 г. в %	2021г.	Изменение 2021г. спрямо 2020 г. в %	2022г.	Изменение 2022г. спрямо 2021 г. в %
1.Брутно възнаграждение на всички членове на СД за година	21 600	69 660	3,22	93 600	1,34	93 600	1	93 600	1
2.Среден размер на възнаграждение на член на СД за година	7 200	23 220	3,22	31 200	1,34	31 200	1	31 200	1
3.Резултати на дружеството – активи на „БПФ“ АДСИЦ	580 000	70 707 000	121,91	68 868 000	0,97	66 652 000	0,97	68 019 000	1,02
4.Брутно възнаграждение на основа на пълно работно време на служители в дружеството, които не са директори за година (*)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
5.Среден размер на възнаграждение на основа на пълно работно време на служители в дружеството, които не са директори за година (*)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

(*) Предвид спецификата на дейността на дружеството, то няма наети служители на пълно работно време. Има нает един служител на непълно работно време.

16. Информация за упражняване на възможността да се изиска връщане на променливото възнаграждение.

В действащата политика на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ не е предвидена възможност да се изиска връщането на изплатеното променливо възнаграждение.

17. Информация за всички отклонения от процедурата за прилагането на политиката за възнагражденията във връзка с извънредни обстоятелства по чл. 11, ал. 13, включително разяснение на естеството на извънредните обстоятелства и посочване на конкретните компоненти, които не са приложими.

В приетата политика за възнагражденията на членовете на СД, не са описани извънредни обстоятелства, при настъпването на които е възможно Дружеството временно да не прилага част от политиката за възнагражденията. Предвид това не е налична информация, която да бъде докладвана по настоящата точка.

18. Информация относно прилагане на политиката за възнагражденията на членовете на съвета на директорите на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ за следващата финансова година

Към датата на изготвяне на настоящия доклад, Съветът на директорите на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ не е констатирал необходимост от приемане на промени в приетата и утвърдена от общото събрание на акционерите на Дружеството политика за възнагражденията на членовете на корпоративното ръководство. След разработване на съответните промени, същите ще бъдат предложени за приемане от страна на акционерите.

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ:

ASEN STOIMENOV
LISEV
Digitally signed by ASE
N STOIMENOV LISEV
Date: 2023.02.21 15:33:51
+02'00'

Асен Лисев
/Изпълнителен директор/

**ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО “БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД” АДСИЦ СЪГЛАСНО ПРИЛОЖЕНИЕ № 3
КЪМ ЧЛ. 10, Т.2 ОТ НАРЕДБА № 2 ОТ 09.11.2021 Г. ЗА ПЪРВОНАЧАЛНО И ПОСЛЕДВАЩО
РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА И
ДОПУСКАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР**

1. Информация относно ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка.

Към 31.12.2022 г. издадените от Дружество емисии акции и облигации на Дружеството се търгуват на „Българска фондова борса“ АД.

Към 31.12.2022 г. “БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД” АДСИЦ не е издавало ценни книжа, които да не са допуснати за търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка.

2. Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите

Акционери	Към 31.12.2022 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 и правата на глас на публичното дружество.

3. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права

Дружеството няма акционери със специални контролни права.

4. Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас

На Дружеството не са известни споразумения между акционери, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

5. Съществени договори на дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на дружеството; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона

“БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД” АДСИЦ няма сключени договори, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на Дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.

Информация по чл. 10, т. 4 от НАРЕДБА № 2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар –

Електронна препратка към мястото на интернет страницата на публичното дружество, където е публикувана вътрешната информация по чл. 7 от Регламент (ЕС) № 596/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 16 април 2014 г. относно пазарната злоупотреба (Регламент относно пазарната злоупотреба) и за отмяна на Директива 2003/6/ЕО на Европейския парламент и на Съвета и директиви 2003/124/ЕО, 2003/125/ЕО и 2004/72/ЕО на Комисията (ОВ, L 173/1 от 12 юни 2014 г.) (Регламент (ЕС) № 596/2014) относно обстоятелствата, настъпили през изтеклата година, или електронна препратка към избраната от емитента информационна агенция или друга медия, чрез която дружеството оповестява публично вътрешната информация

През периода 01.01.2022 г. – 31.12.2022 г. “БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД” АДСИЦ оповестява вътрешна информация чрез информационната платформа investor.bg, достъпна на адрес - <https://www.investor.bg/bulletin/index/1/2907/0/0/0/1/> , както и на корпоративната страница на дружеството, на електронен адрес - <http://bpf.bg/>.

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ: Асен Лисев
/Изпълнителен директор/

ASEN
STOIMENOV
LISEV
Digitally signed by
ASEN STOIMENOV
LISEV
Date: 2023.02.21
15:34:51 +02'00'

**ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ НА "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ
СЪГЛАСНО ИЗИСКВАНЕТО НА РАЗПОРЕДБИТЕ НА ЧЛ. 100Н, АЛ. 8 ОТ ЗППЦК**

1. Информация дали "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ спазва по целесъобразност Кодекса за корпоративно управление, одобрен от заместник-председателя, или друг кодекс за корпоративно управление

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ спазва по целесъобразност Националния кодекс за корпоративно управление, създаден през октомври 2007 г., утвърден от Националната комисия за корпоративно управление, последващо изменен през февруари 2012 г., април 2016 г. и юли 2021 г., одобрен от Комисията за финансов надзор като кодекс за корпоративно управление по чл. 100н, ал. 7, т. 1, във връзка с ал. 8, т. 1, б. „а“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК).

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ осъществява дейността си в съответствие с принципите и разпоредбите на кодекса.

2. Информация относно практиките на корпоративно управление, които се прилагат от "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ в допълнение на Националния кодекс за корпоративно управление

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ не прилага практики на корпоративно управление в допълнение към Националния кодекс за корпоративно управление.

3. Обяснение от страна на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ кои части на Националния кодекс за корпоративно управление не спазва и какви са основанията за това

Корпоративното ръководство на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ спазва Националния кодекс за корпоративно управление, с изключение на частите от него, свързани с разкриване на нефинансова информация. Дружеството не е адресат на разпоредбите на чл. 41 от Закона за счетоводството, поради което за него не се прилага изискването за изготвяне и представяне на нефинансова декларация.

Националният кодекс за корпоративно управление се прилага на основата на принципа „спазвай или обяснявай“. Това означава, че дружеството спазва Кодекса, а в случай на отклонение, неговото ръководство следва да изясни причините за това.

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ представя настоящата информация относно спазването на Кодекса, като същата ще бъде публикувана и на електронната страница на дружеството.

I. Глава първа – Корпоративни ръководства

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ (или наричано за краткост Дружеството) е дружество с едностепенна система на управление и се управлява от Съвет на директорите (или наричан за краткост СД), който към 31.12.2022 г. е в следния състав:

Асен Стоименов Лисев – Изпълнителен директор
Константин Василев Проданов – Председател на СД
Владислав Христов – независим член на СД.

Функции и задължения

Съветът на директорите насочва и контролира независимо и отговорно дейността на

Дружеството съобразно установените визия, цели, стратегии на Дружеството и интересите на акционерите.

Съветът на директорите следи за резултатите от дейността на Дружеството на тримесечна и годишна база и при необходимост инициира промени в управлението на дейността.

Съветът на директорите третира равнопоставено всички акционери, действа в техен интерес и с грижата на добър търговец.

Членовете на Съвета на директорите се ръководят в своята дейност от общоприетите принципи за почтеност и управленска и професионална компетентност. Съветът на директорите има приет Етичен кодекс.

Дружеството има разработена и функционираща система за управление на риска и вътрешен контрол, както и финансово-информационна система. На проведеното редовно заседание на Общото събрание на акционерите на 08.10.2021 г. е прието решение за преизбиране на членовете на одитния комитет на Дружеството. Членовете са както следва:

1. Анелия Петкова –Тумбева – независим член
2. Атанас Иванов – независим член
3. Константин Проданов – член.

Съветът на директорите е осигурил и контролира интегрираното функциониране на системите за счетоводство и финансова отчетност.

Съветът на директорите дава насоки, одобрява и контролира изпълнението на бизнес плана на Дружеството, сделките от съществен характер, както и други дейности, установени в устройствените му актове.

Съгласно изискванията на ЗППЦК, Съветът на директорите следи за всички сделки от съществен характер, като ги одобрява. При наличие на сделки, които самостоятелно или съвкупно надминават посочените в чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК прагове, Съветът на директорите изготвя мотивиран доклад и приема решение за свикване на Общо събрание на акционерите, на което да бъде овластен от акционерите за извършване на тези сделки.

Съветът на директорите се отчита за своята дейност пред Общото събрание на акционерите, като представя за приемане от акционерите годишния доклад за дейността, както доклада относно изпълнение на политиката за възнагражданията.

Избор и освобождаване на членове на Съвета на директорите

Общото събрание на акционерите (или наричано за краткост ОСА) избира и освобождава от длъжност членовете на Съвета на директорите, съобразно закона и Устава на Дружеството, както и в съответствие с принципите за непрекъснатост и устойчивост на работата на Съвета на директорите.

При предложения за избор на нови членове на Съвета на директорите се спазват принципите за съответствие на компетентност на кандидатите с естеството на Национален кодекс за корпоративно управление в дейността на Дружеството.

Всички членове на Съвета на директорите отговарят на законовите изисквания за заемане на длъжността им. Функциите и задълженията на корпоративното ръководство, както и структурата и компетентността му са в съответствие с изискванията на Кодекса.

В договорите за възлагане на управлението, сключвани с членовете на Съвета на директорите, се определят техните задължения и задачи, критериите за размера на тяхното възнаграждение, задълженията им за лоялност към Дружеството и основанията за освобождаване.

През отчетната финансова година "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е прилагало Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на Директорите, в съответствие с нормативните изисквания за публичните дружества, целите, дългосрочните интереси и стратегията за бъдещо развитие на Дружеството, както и финансово-икономическото му положение, в контекста на националната и европейска икономическа конюнктура, при отчитане препоръките на Националния Кодекс за корпоративно управление.

Информация относно принципите за формиране на възнагражденията на членовете на СД на Дружеството, както и относно техния размер се оповестява в Доклада за дейността на СД на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ. Дружеството изготвя и доклад относно изпълнение на Политиката за възнагражденията, който е неразделна част от Годишния финансов отчет на дружеството.

Структура и компетентност

Броят на членовете и структурата на Съвета на директорите се определят в Устава на Дружеството.

Съставът на Съвет на директорите е структуриран по начин, който да гарантира професионализма, безпристрастността и независимостта на решенията му във връзка с управлението на дружеството. Функциите и задълженията на корпоративното ръководство, както и структурата и компетентността му са в съответствие с изискванията на Кодекса, както и изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС).

Съветът на директорите осигурява надлежно разделение на задачите и задълженията между своите членове. Съветът на директорите се състои от:

- Изпълнителен член на СД - ангажиран с текущото представителство на Дружеството и ежедневното управление на бизнес процесите;
- Председател на Съвета на директорите и
- Независим член на Съвета на директорите

Независимият член на СД контролира действията на изпълнителното ръководство и участва ефективно в работата на Дружеството в съответствие с интересите и правата на акционерите.

Компетенциите, правата и задълженията на членовете на Съвета на директорите следват изискванията на закона, устройствените актове и стандартите на добрата професионална и управленска практика.

Членовете на Съвета на директорите имат подходящи знания и опит, които изисква заеманата от тях позиция. Информация за професионалната квалификация и опит се оповестява в писмените материали към поканата за общото събрание на акционерите, на което съответните членове на СД са избрани. Тази информация се публикува и на електронната страница на Дружеството.

След избор на нови членове на СД, същите се запознават с основните правни и финансови въпроси, свързани с дейността на Дружеството.

Повишаването на квалификацията на членовете на Съвета на директорите е техен постоянен ангажимент.

Членовете на Съвета на директорите разполагат с необходимото време за изпълнение на техните задачи и задължения, въпреки че устройствените актове на Дружеството не определят броя на дружествата, в които членовете на Съвета на директорите могат да заемат ръководни позиции. Това обстоятелство се съблюдава при предложенията и избора на нови членове на Съвета на директорите.

Изборът на членовете на Съвета на директорите на Дружеството става посредством процедура, която осигурява достатъчна информацията относно личните и професионалните качества на кандидатите за членове. Съгласно измененията в ЗДСИЦДС, членовете на СД на дружеството се одобряват от страна на КФН. Като част от материалите за общото събрание, на което се предлага избор на нов член на Съвета на директорите се представят всички изискуеми от ЗДСИЦДС, ЗППЦК и Търговския закон декларации, свидетелство за съдимост и професионална биография на кандидата за изборна длъжност. При избора на членове на Съвета на директорите, кандидатите потвърждават с декларация или лично пред акционерите верността на представените данни и информация. Процедурата по избор се провежда при явво гласуване и отчитане на гласовете „За“, „Против“ и „Въздържал се“. Резултатите от гласуването се оповестяват чрез протокола от Общото събрание на акционерите. В устройствените актове на Дружеството не е предвидено ограничение относно броя на последователните мандати на независимите членове, но това обстоятелство се съблюдава при предложението за избор на независими членове.

Възнаграждение

Възнагражденията на членовете на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ са определени от общо събрание на акционерите, като изплащането им е в съответствие с приетата от акционерите политика за възнагражденията.

Съветът на директорите разработва ясна и конкретна политика за възнагражденията на членовете на СД, която се одобрява от ОСА. Политиката определя принципите за формиране на размера и структурата на възнагражденията. В съответствие със законовите изисквания и добрата практика на корпоративно управление размерът и структурата на възнагражденията отчитат: задълженията и приноса на всеки един член на Съвета на директорите в дейността и резултатите на Дружеството; възможността за подбор и задържане на квалифицирани и лоялни членове на Съвета на директорите; необходимостта от съответствие на интересите на членовете на Съвета на директорите и дългосрочните интереси на Дружеството.

Акционерите имат лесен достъп до приетата дружествена политика за определяне на възнагражденията на членовете на СД, както и до информацията относно получените от тях годишни възнаграждения чрез избраните медии за оповестяване на информацията и електронната страница на Дружеството.

Информацията относно принципите за формиране на възнагражденията на членовете на СД на Дружеството, както и относно техния размер, са оповестени в доклад относно прилагане на политиката за възнагражденията на членовете на СД, изготвен в съответствие с изискванията на чл. 12 от Наредба № 48 на КФН от 20.03.2013 г. за изискванията към възнагражденията. В съответствие с изискванията на наредбата, докладът за изпълнение на политиката за възнагражденията е част от писмените материали при провеждане на редовно годишно общо събрание, като на акционерите се предоставя възможност да отправят препоръки към съдържанието и начина на представяне на информацията в доклада.

Конфликт на интереси

Членовете на Съвета на директорите избягват и не допускат реален или потенциален конфликт на интереси.

Членовете на Съвета на директорите незабавно разкриват конфликти на интереси, в случай че възникнат такива и осигуряват на акционерите достъп до информацията за сделки между Дружеството и членове на Съвета на директорите или свързани с тях лица, чрез представяне на декларацията по чл. 114б от ЗППЦК.

Съветът на директорите не е създал конкретно разписана процедура за избягване на конфликти на интереси при сделки със заинтересовани лица и разкриване на информацията при

възникване на такива, но контролира сключването на съществени сделки, посредством гласуването и одобрението на подобни сделки.

Комитети

В Дружеството функционира одитен комитет. Одитният комитет на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е в състав, който отговаря на законовите изисквания и на конкретните нужди на Дружеството и осъществява дейността си в съответствие с изискванията на действащото законодателство.

Одитният комитет е създаден, въз основа на решение на Общото събрание и има писмено определена структура, обхват от задачи, начин на функциониране и процедури за отчитане, описани подробно в Статута на одитния комитет, приет от ОСА през 2018 г.

II. Глава втора - Одит и вътрешен контрол

Одитният комитет на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

1. наблюдава извършването на независимия одит на годишните финансови отчети от страна на избрания от Дружеството регистриран одитор като взема предвид констатациите и заключенията на Комисията за публичен надзор върху регистрираните одитори (КПНРО) по прилагането на чл. 26, параграф 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014;

2. проверява и наблюдава независимостта на регистрирания одитор/одиторско предприятие в съответствие с изискванията на глави шеста и седма от закона за независимия финансов одит, както и с чл. 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014, включително целесъобразността на предоставянето на услуги извън одита на Дружеството по чл. 5 от същия регламент;

3. изисква незабавно да бъде писмено информиран от регистрирания одитор/одиторското предприятие за всички обстоятелства, които са или биха накърнили неговата независимост при изпълнение на поетия одиторски ангажимент, съгласно изискванието на чл. 31, ал. 2, т. 1 от ЗНФО;

4. изисква незабавно да бъде писмено информиран от регистрирания одитор/одиторското предприятие за установени и възможни съществени нарушения на действащото законодателство, на учредителни и други вътрешни актове на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ, доколкото такива са станали известни на регистрирания одитор/одиторско предприятие при изпълнение на одиторския ангажимент;

5. изисква разяснение от регистрирания одитор/одиторско предприятие за характера и основанията за модифициране на одиторското мнение в одиторския доклад, както на параграфите за обръщане на внимание и по други въпроси, с които не е модифицирано одиторското мнение;

6. изисква копие от сключената задължителна застраховка „Професионална отговорност“ на регистрирания одитор/одиторско предприятие;

7. получава допълнителен доклад към одиторския доклад, съгласно чл. 59 и чл. 60 от ЗНФО;

8. следи за спазване на законовите и регулаторни изисквания при избора и назначаването на регистриран одитор, като извършва необходимите проверки за независимост, квалификация и репутация на същия, както и за качеството на одиторските услуги и дава препоръка до Общото събрание на акционерите на Дружеството за избор на регистриран одитор;

9. отговаря за процедурата за подбор на регистрирания одитор/одиторско предприятие въз основа най-малко на следните примерни критерии за избор на одитор: одиторски подход; области, върху които ще се концентрира одита; опит в съответния бизнес отрасъл; използване на IT технологии; система за вътрешен контрол на качеството;

комуникационна стратегия; оценки за контрол на качеството от КПНРО или ИДЕС за Дружеството и за всеки отделен одитор, партньор по одитния ангажимент; застрахователно покритие на одитора; цена на принципа на икономически най-изгодна оферта;

10. преглежда предложените обхват и подход на одита от страна на регистрирания одитор и координира процеса на финансов одит с отдела по вътрешен одит;

11. следи за спазване на изискванията към възнаграждението на регистрирания одитор, съгласно чл. 66 от Закона за независимия финансов одит и уведомява КПНРО, както и Съвета на директорите за всяко конкретно решение по чл.66, ал. 3 в 7-дневен срок от датата на решението;

12. следи за прилагане на принципа на ротация по отношение на регистрирания одитор;

13. проверява и следи дали регистрираният одитор предоставя на Дружеството „забранени услуги“ по смисъла на Закона за независимия финансов одит и Регламент (ЕС) № 537/2014;

14. дава одобрение за извършване на „забранени услуги“ по смисъла на и в съответствие с изискванията на Закона за независимия финансов одит и Регламент (ЕС) № 537/2014 въз основа на разработени процедури за одобрение на предоставянето на услуги извън одита и след оценка на заплахите за независимостта и предприетите предпазни мерки, и информира Комисията за публичен надзор върху регистрираните одитори (КПНРО) в 7-дневен срок от датата на одобрението;

15. разглежда и обсъжда всяка съществена писмена комуникация между корпоративното ръководство на Дружеството и регистрирания одитор, вкл. представителното писмо на ръководството, списъка с всички съществени и несъществени некоригирани отклонения, констатирани по време на одита и т.н.;

16. периодично обсъжда с регистрирания одитор всички съществени счетоводни политики и практики, както и всички възможни алтернативни третираня на финансовата информация в съответствие с утвърдените и приложими счетоводни стандарти;

17. поне веднъж годишно извършва проверка на вътрешно-контролната система на регистрирания одитор, както и на всички взаимоотношения между него и Дружеството;

18. провежда самостоятелни срещи с регистрирания одитор, за обсъждане на въпроси, които комитетът или регистрираният одитор считат, че са от конфиденциално естество;

19. задължително трябва да бъде информиран от регистрирания одитор за всички пречки, които корпоративното ръководство му е създавало при извършване на независимия финансов одит, включително ограничение на обхвата на работата му;

20. осъществява всички други функции и права, регламентирани в действащите разпоредби на националното и европейско законодателство.

В Дружеството е изградена и функционира система за вътрешен контрол, която включително идентифицира рисковете, съпътстващи дейността на Дружеството и подпомага тяхното ефективно управление. Тя гарантира и функционирането на системите за отчетност и разкриване на информация. Описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска е представено в т. 4 от настоящата декларация за корпоративно управление.

III. Глава трета - Защита правата на акционерите

Съветът на директорите гарантира равнопоставеното третиране на всички акционери, включително миноритарни и чуждестранни акционери, защитава техните права и улеснява упражняването им в границите, допустими от действащото законодателство и в съответствие с разпоредбите на устройствените актове на дружеството.

Поканата за ОСА съдържа изискуемата съгласно Търговския закон и ЗППЦК информация, както и допълнителна информация, относно упражняване правото на глас и възможността да бъдат добавяни нови точки в дневния ред по реда на чл. 223а от ТЗ.

Общо събрание на акционерите

Всички акционери са информирани за правилата, съгласно които се свикват и провеждат общите събрания на акционерите, включително процедурите за гласуване чрез Устава на Дружеството и поканата за всяко конкретно Общо събрание на акционерите.

Съветът на директорите предоставят достатъчна и навременна информация относно датата и мястото на провеждане на ОСА, както и пълна информация относно въпросите, които ще се разглеждат и решават на ОСА.

Поканата и материалите за Общото събрание на акционерите се оповестява до обществеността чрез медийните агенции Инвестор. БГ и до Комисията за финансов надзор, регулирания пазар на ценни книжа, както и централния депозитар при който са регистрирани ценните книжа, емитирани от дружеството. След представяне на поканата и материалите за общото събрание на акционерите, същите са достъпни и на електронната страница на дружеството.

Видно от протоколите от общите събрания на Дружеството, Съветът на директорите и избрания председател на Общото събрание на акционерите осигуряват правото на всички акционери да изразяват мнението си, както и да задават въпроси по време на ОСА.

Акционерите, с право на глас, имат възможност да упражняват правото си в Общото събрание на акционерите на Дружеството, лично или чрез представители. Като част от материалите за Общото събрание на акционерите, Съветът на директорите представя образец на пълномощно и Правила за гласуване чрез пълномощник.

Съветът на директорите осъществява ефективен контрол, като създават необходимата организация за гласуването на упълномощените лица, в съответствие с инструкциите на акционерите и по разрешените от закона начини. Мандатна комисия регистрира акционерите за всяко конкретно Общо събрание и предлага на Общото събрание избор на председател, секретар и преброител на гласовете. Ръководството на Общото събрание на акционерите следи стриктно за законосъобразното провеждане на ОСА, включително и за начина на гласуване на упълномощените лица.

Съветът на директорите организира процедурите и реда за провеждане на Общото събрание на акционерите по начин, който не затруднява или оскъпява ненужно гласуването. Съветът на директорите насърчава участието на акционери в Общото събрание на акционерите, но не е осигурил възможност за дистанционно присъствие чрез технически средства (вкл. интернет), поради икономическа необоснованост на подобен способ за участие в общото събрание.

Материали за Общото събрание на акционерите

Писмените материали, свързани с дневния ред на Общото събрание на акционерите са конкретни и ясни и не въвеждат в заблуждение акционерите. Всички предложения относно основни корпоративни събития се представят като отделни точки в дневния ред на ОСА, в т.ч. предложението за разпределяне на печалба. Поканата, заедно с материалите за всяко Общо събрание на акционерите се публикуват и на електронната страница на Дружеството.

Съветът на директорите съдейства на акционерите, имащи право съгласно действащото законодателство, да включват допълнителни въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на Общото събрание на акционерите, като

извършват всички необходими правни и фактически действия за оповестяване на добавените допълнително въпроси в дневния ред на вече свикано ОСА.

Съветът на директорите гарантира правото на акционерите да бъдат информирани относно взетите решения на Общото събрание на акционерите чрез оповестяване на Протокола от Общото събрание на акционерите чрез избраните медийни агенции.

Еднакво третиране на акционери от един клас

Съгласно Устава на Дружеството всички акции от капитала на Дружеството са от един клас и всички акционери се третират еднакво, както и всички акции дават еднакви права на акционерите.

Съветът на директорите гарантира предоставянето на достатъчно информация на инвеститорите относно правата, които дават всички акции от всеки клас преди придобиването им чрез публикуваната информация на електронната страница на Дружеството, както и чрез провеждане на разговори и персонални срещи с ръководството и/или Директора за връзки с инвеститорите.

Консултации между акционерите относно основни акционерни права

Съветът на директорите не пречатства акционерите, включително институционалните такива, да се консултират помежду си по въпроси, които се отнасят до техните основни акционерни права, по начин, който не допуска извършване на злоупотреби.

Сделки на акционери с контролни права и сделки на злоупотреба

Съветът на директорите не допуска осъществяването на сделки с акционери с контролни права, които нарушават правата и/или законните интереси на останалите акционери, включително при условията на договаряне сам със себе си. При извършването на този вид сделки е необходимо изрично решение на Съвета на директорите, като заинтересованите лица се изключват от гласуването.

IV. Глава четвърта - Разкриване на информация

Разкриването на информация се осъществява в съответствие със законовите изисквания и устройствените актове на Дружеството.

Съветът на директорите чрез Директора за връзки с инвеститорите гарантира равнопоставеност на адресатите на информацията (акционери, заинтересовани лица, инвестиционна общност) и не позволява злоупотреби с вътрешна информация.

Вътрешната информация се оповестява в законоустановените форми, ред и срокове, чрез избраната медийна агенция до обществеността, както и до КФН и „БФБ“ АД. Информация в некоригиран вид и в същия обем се публикува и на електронната страница на Дружеството. По този начин ръководството на Дружеството гарантира, че системата за разкриване на информация осигурява пълна, навременна, вярна и разбираема информация, която дава възможност за обективни и информирани решения и оценки от страна на инвеститорите.

Дружеството поддържа електронна страница с утвърдено съдържание, обхват и периодичност на разкриваната чрез нея информация. Съдържанието на електронната страница на Дружеството покрива изцяло препоръките на Националния кодекс за корпоративно управление.

Съветът на директорите на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ счита, че с дейността си

през 2022 г. е създал предпоставки за достатъчна прозрачност във взаимоотношенията си с инвеститорите, финансовите медии и анализатори на капиталовия пазар.

През 2022 г. Дружеството е оповестявало всяка регулирана информация в сроковете и по реда, предвиден в ЗППЦК и актовете по прилагането му.

V. Глава пета - Заинтересовани лица

Корпоративното ръководство осигурява ефективно взаимодействие със заинтересованите лица. Към тази категория се отнасят определени групи лица, на които Дружеството директно въздейства и които от своя страна могат да повлияят на дейността му.

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ идентифицира като заинтересовани лица с отношение към неговата дейност следните групи лица: служители, кредитори, доставчици на услуги и други контрагенти, свързани с осъществяване на дейността на Дружеството.

В своята политика спрямо заинтересованите лица "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ се съобразява със законовите изисквания, въз основа на принципите на прозрачност, отчетност и бизнес етика.

4. Описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ във връзка с процеса на финансово отчитане

При описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска следва да се има предвид, че нито ЗППЦК, нито Националния кодекс за корпоративно управление дефинират вътрешно-контролна рамка, която публичните дружества в България да следват. Ето защо за целите на изпълнението на задълженията на дружеството по чл. 100н, ал. 8, т. 3 от ЗППЦК при описанието на основните характеристики на системите са ползвани рамките на Международен одиторски стандарт 315.

Общо описание на системата за вътрешен контрол и управление на риска

В Дружеството функционира система за вътрешен контрол и управление на риска, която гарантира ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация. Системата е изградена и функционира и с оглед идентифициране на рисковете, съпътстващи дейността на Дружеството и подпомагане тяхното ефективно управление. Съветът на директорите носи основната отговорност по отношение на изграждане на системата за вътрешен контрол и управление на риска. Той изпълнява, както управляваща и насочваща функция, така и текущ мониторинг.

Текущият мониторинг от Съвета на директорите се състои в оценяване дали системата е подходяща все още за Дружеството в условията на променена среда, дали действа както се очаква и дали се адаптира периодично към променените условия. Оценяването е съразмерно с характеристиките на Дружеството и влиянието на идентифицираните рискове.

Контролна среда

Контролната среда включва функциите за общо управление и ръководните такива, както и отношението, информираността и действията на Съвета на директорите, отговорен за управлението в широк смисъл и отговорното управление по отношение на вътрешния контрол.

Процес за оценка на рисковете на Дружеството

Процесът на оценка на рисковете представлява базата за начина, по който Съветът на директорите на Дружеството определя рисковете, които следва да бъдат управлявани. Съветът на директорите на Дружеството идентифицира следните видове рискове, относими към Дружеството и неговата дейност: общи (систематични) и специфични (несистематични)

рискове.

Систематичните рискове са свързани с макросредата, в която Дружеството функционира, поради което в повечето случаи същите не подлежат на управление от страна на ръководния екип.

Несистематични рискове са пряко относими към дейността на Дружеството и зависят предимно от корпоративното ръководство. За тяхното минимизиране се разчита на повишаване ефективността от вътрешно-фирменото планиране и прогнозиране, което осигурява възможности за преодоляване на евентуални негативни последици от настъпило рисково събитие.

Общият план на ръководството на Дружеството за управление на риска се фокусира върху непредвидимостта на финансовите пазари и се стреми да сведе до минимум потенциалното отрицателно въздействие върху финансовото състояние на Дружеството.

Всеки от рисковете, свързани с държавата – политически, икономически, кредитен, инфлационен, валутен – има самостоятелно значение, но общото им разглеждане и взаимодействието между тях формират цялостна представа за основните икономически показатели, пазарните условия, конкурентните условия в страната, в която съответното дружество осъществява своята дейност.

Подробно описание на рисковете, характерни за дейността на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ, е представено в раздел ОСНОВНИ РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНО ДРУЖЕСТВОТО от доклада за дейността.

Информационна система и свързаните с нея бизнес процеси, съществени за финансовото отчитане и комуникацията

Информационната система, съществена за целите на финансовото отчитане, която включва счетоводната система, се състои от процедури и документация, разработени и установени с цел:

- инициране, отразяване, обработка и отчитане на сделки и операции на Дружеството (както и събития и условия) и поддържане на отчетност за свързаните активи, пасиви и собствен капитал;
- разрешаване на проблеми с неправилна обработка на сделки и операции, като например, автоматизирани файлове за неуточнени позиции на информация и процедури, следвани за своевременно коригиране на задържаните неуточнени позиции;
- обработка и отчитане на случаи на заобикаляне на системите или преодоляване на контролите;
- прехвърляне на информацията от системите за обработка на сделките и операциите в главната книга;
- обхващане на информация, съществена за финансовото отчитане на събития и условия, различни от сделки и операции, като например амортизация на материални и нематериални активи и промени в събираемостта на вземанията; и гарантиране, че изискваната за оповестяване от приложимата обща рамка за финансово отчитане информация е събрана, отразена, обработена, обобщена и, че тя е подходящо отчетена във финансовия отчет.

Комуникацията от страна на Дружеството на ролите и отговорностите във финансовото отчитане и на важни въпроси, свързани с нея, включва осигуряването на разбиране за индивидуалните роли и отговорности, свързани с вътрешния контрол върху нея. Тя включва такива въпроси като например степента, в която счетоводния екип разбира по какъв начин дейностите му в информационната система за финансово отчитане, са свързани с работата на други лица и средствата за докладване на изключения към корпоративното ръководство.

Комуникацията се осъществява въз основа въз основа на правила за финансово

отчитане. Откритите канали за комуникация помагат за гарантиране, че изключенията се докладват и за тях се предприемат действия.

Текущо наблюдение на контролите

Текущото наблюдение на контролите е процес за оценка на ефективността на резултатите от функционирането на вътрешния контрол във времето. То включва своевременна оценка на ефективността на контролите и предприемане на необходимите оздравителни действия. Съветът на директорите извършва текущо наблюдение на контролите чрез текущи дейности, отделни оценки или комбинация от двете. Текущите дейности по наблюдение често са вградени в нормалните повтарящи се дейности на Дружеството и включват регулярни управленски и надзорни дейности.

5. Информация по член 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане

5.1. Информация по член 10, параграф 1, буква "в" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане - значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни участия) по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО

Към 31.12.2022 г. структурата на капитала на дружеството е следната:

Акционери	Към 31.12.2022 г.		Към 31.12.2021 г.	
	Брой права на глас	% от права на глас	Брой права на глас	% от права на глас
БЛЕК СИЙ ДИВЕЛОПМЕНТ ЕООД	9 107 364	24,82%	9 107 364	24,82%
БРАВО ХОЛД А ЕООД	12 000 000	32,70%	12 000 000	32,70%
АСЕН ЛИСЕВ	70 672	0,19%	70 672	0,19%
УПФ "ДОВЕРИЕ"	2 352 000	6,41%	2 352 000	6,41%
УПФ "СЪГЛАСИЕ"	2 120 000	5,78%	2 120 000	5,78%
ПАВЕЛ ТОМАШ СУДЖАРСКИ-КШОНЖЕК	2 000 000	5,45%	2 000 000	5,45%
HORIZON PLATINUM PORTFOLIO	3 016 631	8,22%	3 029 602	8,26%
Други акционери	6 033 333	16,44%	6 020 362	16,40%
Общо:	36 700 000	100,00%	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 и правата на глас на публичното дружество.

5.2. Информация по член 10, параграф 1, буква "г" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане - притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ няма акционери със специални контролни права.

През отчетния период на вниманието на корпоративното ръководство не са постъпили предложения за поглъщане.

5.3. Информация по член 10, параграф 1, буква "е" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския

парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане - всички ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа

Не съществуват ограничения върху правата на глас на акционерите на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ.

Съгласно Устава на Дружеството, правото на глас в Общото събрание на акционерите се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери 14 дни преди датата на Общото събрание на акционерите. Акционерите на дружеството участват в ОСА лично или чрез законен представител, или пълномощник, упълномощен с изрично писмено нотариално заверено пълномощно, отговарящо на изискванията, предвидени в чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК.

За участие в Общото събрание на акционерите трябва да се легитимират с предвидените в закона, Устава и поканата за ОСА документи, удостоверяващ тяхната самоличност и представителна власт и да се регистрират от Мандатната комисия в списъка на присъстващите акционери преди началния час на заседанието на Общото събрание на акционерите.

5.4. Информация по член 10, параграф 1, буква "з" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане - правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета и внасянето на изменения в учредителния договор

Член на Съвета на директорите може да бъде дееспособно физическо лице и юридическото лице, което отговаря на изискванията на закона и притежаване необходимата професионална квалификация във връзка с дейността на дружеството.

Съгласно Устава на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ Общото събрание на акционерите на Дружеството избира и освобождава членовете на Съвета на директорите и определя тяхното възнаграждение, тантиеми и гаранцията за управлението им, в съответствие с изискванията на закона.

Членовете на Съвета на директорите следва да имат висше образование и да не са:

- осъждани за умишлено престъпление от общ характер;
- обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорени съдружници в търговско дружество и не се намират в производство за обявяване в несъстоятелност;
- били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, при останали неудовлетворени кредитори;
- лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност;
- съпрузи или роднини до трета степен включително, по права или по съребрена линия на друг член на Съвета на директорите или член на управителен или контролен орган на Обслужващото дружество.

Най малко една трета от членовете на Съвета на директорите следва да бъдат независими лица. Независимият член на Съвета на директорите не може да бъде:

- служител в Дружеството;

- акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица най-малко 25 /двадесет и пет/ процента от гласовете в Общото събрание на акционерите или е свързано с Дружеството лице;
- лице, което е в трайни търговски отношения с Дружеството;
- член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице по т. 2 и 3;
- свързано лице с друг член на управителен или контролен орган на Дружеството.

Всеки от членовете на Съвета на директорите може да бъде освободен от Общото събрание на акционерите и предсторчно при възникнала невъзможност да отговаря на общите и специални изисквания на нормативните катове, както и в случаите на причиняване на загуби и пропуснати ползи за Дружеството или са сериозно засегнати интересите на Дружеството.

Изменения и допълнения в Устава на Дружеството се приемат от Общото събрание на акционерите.

5.5. Информация по член 10, параграф 1, буква "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане - правомощия на членовете на съвета, и по-специално правото да се емитират или изкупуват обратно акции

Дружеството се управлява и представлява от Съвета на директорите. Съветът на директорите възлага изпълнението на своите решения и осъществяването на функциите по оперативното управление на Дружеството на Изпълнителен директор. Съветът на директорите овластява Изпълнителния директор да представляват Дружеството. Овластяването може да бъде оттеглено по всяко време.

6. Състав и функциониране на административните, управителните и надзорните органи на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ и техните комитети

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ има едностепенна система на управление. Дружеството се управлява и представлява от Съвет на директорите.

Към 31.12.2022 г. СД на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е в следния състав:

- Асен Стоименов Лисев – Изпълнителен директор и член на СД
- Константин Василев Проданов - Председател и член на СД
- Владислав Димитров Христов – независим член на СД.

Съветът на директорите се събира на редовни и извънредни заседания, свикани от Председателя. Всеки член на Съвета на директорите може да поиска от Председателя да свика заседание за обсъждане на отделни въпроси. В този случай Председателят е длъжен да свика заседание, като изпрати уведомления да членовете на съвета в тридневен срок преди датата на заседанието, освен ако с оглед спешността на въпроса не се налага заседанието да бъде свикано в по-кратък срок. В уведомлението за свикване на заседание задължително се посочва мястото, датата, часа на заседанието и предложения дневен ред.

Съветът на директорите може да взема решения, ако присъстват повече от половината от общия брой на членовете му лично или представлявани от друг член на СД, с изрично пълномощно. Никой присъстващ не може да представлява повече от един отсъстващ. Съветът на директорите може да взема решения и неприсъствено, в случай че всички членове на СД са заявили писмено съгласието си за решението, в протокол за решение, подписан от тях.

Решенията на Съвета на директорите се взимат с обикновено мнозинство от присъстващите членове, освен в случаите, когато законът или уставът предвиждат по-голямо мнозинство за приемането на определени решения.

За решенията на Съвета на директорите се водят протоколи, които се подписват от всички членове, присъствали на заседанието.

7. Описание на политиката на многообразие, прилагана по отношение на административните, управителните и надзорните органи на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит, целите на тази политика на многообразие, начинът на приложението ѝ и резултатите през отчетния период; когато не се прилага такава политика, декларацията съдържа обяснение относно причините за това

Съгласно разпоредбата на чл. 100н, ал. 12 от ЗППЦК, изискванията на чл. 100н, ал. 8, т. 6 относно описание на политиката на многообразие, прилагана по отношение на административните, управителните и надзорните органи на Дружеството във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит, целите на тази политика на многообразие, начинът на приложението ѝ и резултатите през отчетния период не се прилагат за малките и средните предприятия.

Тъй като Дружеството не попада в категорията на големи предприятия съгласно чл. 19 от Закона за счетоводството, същото не прилага политика на многообразие.

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ:

ASEN
STOIMENOV
LISEV

Digitally signed by ASEN
STOIMENOV LISEV
Date: 2023.02.21
15:36:09 +02'00'

Асен Лисев
/Изпълнителен директор/

ДЕКЛАРАЦИЯ по чл. 100н, ал. 4, т. 4 от ЗППЦК

Долуподписаният,

Асен Лисев – Изпълнителен директор на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

ДЕКЛАРИРАМ,

че доколкото ми е известно,

1. годишният финансов отчет за 2022 г., съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и финансовия резултат на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ

и

2. докладът за дейността за 2022 г. съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, както и състоянието на дружеството, заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено.

Декларатор:.....
Асен Лисев
/Изпълнителен директор/

ASEN
STOIMENOV
LISEV

Digitally signed by ASENI
STOIMENOV LISEV
Date: 2023.02.21
15:37:06 +02'00'

ДЕКЛАРАЦИЯ по чл. 100н, ал. 4, т. 4 от ЗППЦК

Долуподписаната,

Мая Рикова, в качеството си на управител и представляващ „МН ПРОГРЕС КОНСУЛТ“ ЕООД – трето лице, обслужващо дейността на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, във връзка с воденето на счетоводната отчетност на дружеството, с полагането на подписа си по-долу

ДЕКЛАРИРАМ,

че, доколкото ми е известно,

1. годишният финансов отчет към 31.12.2022 г., съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и финансовия резултат на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ
и
2. годишният доклад за дейността към 31.12.2022 г. на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, както и състоянието на дружеството, заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено.

Декларатор:

MAYA
Nikolaeva
Rikova

Digitally signed by
MAYA Nikolaeva Rikova
Date: 2023.02.21
15:15:58 +02'00'

Мая Рикова

/Управител на „МН ПРОГРЕС КОНСУЛТ“ ЕООД /

СПРАВКА по чл. 31, ал. 3 от ЗДСИЦС
за преобразуване на финансовия резултат по реда на чл. 29, ал. 3 по образец, определен от
Заместник-председателя на КФН, ръководещ управление "Надзор на инвестиционната
дейност".

СПРАВКА
по чл. 31, ал. 3 от ЗДСИЦС
за преобразуване на финансовия резултат по реда на чл. 29, ал. 3.

Данни за отчетния период	
Начална дата:	01.01.2022
Крайна дата:	31.12.2022
Дата на съставяне:	
Данни за лицето	
Наименование на лицето:	БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД
Тип лице:	АДСИЦ
ЕИК:	204729982
Представяващ/и:	Асен Лисев
Начин на представяване:	
Адрес на управление:	гр. София, ул. "Кузман Шапкарев" 1
Адрес за кореспонденция:	гр. София, ул. "Кузман Шапкарев" 1
Телефон:	
Факс:	
E-mail:	-
Уеб сайт:	-
Медия:	-
Съставител на отчета:	Мая Рикова
Длъжност на съставителя:	главен счетоводител

СПРАВКА по чл. 31, ал. 3 от ЗДСИЦДС

за преобразуване на финансовия резултат по реда на чл. 29, ал. 3 по образец, определен от Заместник-председателя на КФН, ръководещ управление "Надзор на инвестиционната дейност".

Нормативно изискване	Финансов резултат на БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ за периода: 01.01.2022 - 31.12.2022 г.	Стойност в лева
	счетоводна печалба	3 400 578,69 лв.
	счетоводна загуба	
чл. 29, ал. 3, т. 1 от ЗДСИЦДС	Увеличен/намален с разходите/приходите от последващи оценки на недвижими имоти;	
	увеличение	
	намаление	-891 621,51 лв.
чл. 29, ал. 3, т. 2 от ЗДСИЦДС	Увеличен/намален със загубите/печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти;	
	увеличение	
	намаление	
чл. 29, ал. 3, т. 3 от ЗДСИЦДС	Увеличен/намален в годината на прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти с положителната/отрицателната разлика между:	
	а) продажната цена на недвижимия имот	
	увеличение	
	намаление	
	б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му стойност	
	увеличение	
	намаление	
чл. 29, ал. 3, т. 4 от ЗДСИЦДС	Увеличен/намален със загубите/печалбите от продажби, отчетени в годината на сключване на договори за финансов лизинг;	
	увеличение	
	намаление	
чл. 29, ал. 3, т. 5 от ЗДСИЦДС	Увеличен/намален в годината на изтичане на срока на договора за финансов лизинг с положителната/отрицателната разлика между:	
	а) прихода от продажбата на недвижимия имот, вписан в началото на срока на договора за финансов лизинг;	
	увеличение	
	намаление	
	б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му стойност;	
	увеличение	
	намаление	

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ
31 ДЕКЕМВРИ 2022

чл. 29, ал. 3, т. 6 от ЗДСИЦДС	Намален в годината на извършването им с плащанията за лихви по дългови ценни книжа по чл. 26, ал. 2, т. 1 от ЗДСИЦДС и по банкови кредити по чл. 26, ал. 2, т. 2 от ЗДСИЦДС, невключени в отчета за всеобхватния доход;	
чл. 29, ал. 3, т. 7 от ЗДСИЦДС	Намален в годината на извършването им с плащанията за погасяване на главници по дългови ценни книжа по чл. 26, ал. 2, т. 1 от ЗДСИЦДС и по банкови кредити по чл. 26, ал. 2, т. 2 от ЗДСИЦДС;	-900 000,00 лв.
	Сума за разпределяне на дивидент;	1 608 957,18 лв.
	Годишен дивидент - не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година, определена по реда на ал. 3 и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон.	1 448 061,46 лв.
	Чиста стойност на имуществото по чл. 247а, ал. 1 от Търговския закон;	40 083 954,58 лв.
	Капитала на дружеството, фонд "Резервен" и другите фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав съгласно чл. 247а, ал. 1 от Търговския закон;	36 604 226,96 лв.
чл. 247а, ал. 3 от ТЗ	Коригиран размер на годишния дивидент, в съответствие с чл. 247а, ал. 3 от Търговския закон: <i>Плащанията на дивидент се извършват до размера на печалбата за съответната година, неразпределената печалба от минали години, частта от фонд "Резервен" и другите фондове на дружеството, надхвърляща определения от закона или устава минимум, намален с непокрытите загуби от предходни години, и отчисленията за фонд "Резервен" и другите фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав.</i>	

Дата на съставяне:

Съставител: Мая Рикова

MAYA
Nikolaeva
Rikova

Digitally signed by
MAYA Nikolaeva Rikova
Date: 2023.02.21
15:16:31 +02'00'

Представяващ/и: Асен Лисев

ASEN
STOIMENOV
LISEV

Digitally signed by
ASEN STOIMENOV
LISEV
Date: 2023.02.21
15:38:16 +02'00'

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ДО АКЦИОНЕРИТЕ НА „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ

Доклад относно одита на финансовия отчет

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на „**БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД**“ АДСИЦ („Дружеството“), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2022 г. и отчета за всеобхватния доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики, отразени от стр.3 до стр.33.

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2022 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Ключови одиторски въпроси

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение по тези въпроси. За всеки въпрос включен в таблицата по-долу описанието как този въпрос бе адресиран при проведения от нас одит, е направено в този контекст.

Ключов одиторски въпрос*Оценка на инвестиционни имоти*

Оповестяванията на дружеството по отношение на оценката на инвестиционните имоти са представени в Приложение № 4 към финансовия отчет.

Инвестиционните имоти на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ включват един бизнес имот. Балансовата му стойност се определя въз основа на оценка на справедливата стойност на имота и към 31 декември 2022 г. тази стойност е 61,573 хил. лв. Нетната печалба от промяна в справедливата стойност на инвестиционния имот е отчетена в отчета за всеобхватния доход и е в размер на 892 хил. лв. Оценяването на справедливата стойност на инвестиционните имоти е сложен процес, свързан с изчисляване на приблизителни оценки, при използване на различни допускания и специфични методи и модели. Поради това за тези оценки е присъща по-висока степен на несигурност, свързана с използване на различни прогнози и предположения с по-висока степен на субективност, при които се използват както наблюдавани, така и ненаблюдавани входящи данни. Политиката на дружеството е да се използва независим лицензиран оценител за определяне на справедливата стойност на инвестиционните имоти към края на всяка година. Поради съществеността на инвестиционните имоти върху финансовия отчет на дружеството като цяло, както и поради необходимостта от прилагане на значителни преценки и допускания със значителна степен на субективност, ние сме определили тази област като ключов одиторски въпрос.

Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит

В тази област нашите одиторски процедури наред с други такива включиха:

- Получаване на актуализирано разбиране за процеса на оценяване на инвестиционните имоти и на контролите по мониторинг и приемане на издадените оценителски доклади. Обхождане на процеса.
- Проучване и преглед на политиките и процедурите, които ръководството прилага през текущата година по отношение на регулярните оценки на инвестиционните имоти по справедлива стойност.
- Оценяване и проверка за адекватност и последователно приложение на приетите процедури на дружеството относно оценките по справедлива стойност. Оценка на независимостта, компетентността, капацитета и обективността на външния оценител.
- Използване на член на одиторския екип с цел оценка на ключовите преценки, приложените оценъчни методи и модели, използването на входящи данни и съществени предположения. Преглеждане и оценка на пълнотата, уместността и адекватността на оповестяванията на дружеството, свързани с оценката на справедливата стойност на инвестиционните имоти.

Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, декларация за корпоративно управление и доклад за изпълнение на политиката за възнагражданията, изготвени от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад, върху него, която получихме преди датата на нашия одиторски доклад.

Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степенята, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване.

В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството и Законът за публичното предлагане на ценни книжа

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, по отношение на доклада за дейността, декларацията за корпоративно управление и доклада за изпълнение на политиката за възнагражденията, ние също така изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България – Институт на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС), Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становища относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа, (чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК, както и чл. 100н, ал.13 от ЗППЦК във връзка с чл. 116в, ал.1 от ЗППЦК), приложими в България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

- а) Информацията, включена в доклада за дейността, изложен от стр. 34 до стр. 71, за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.
- б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100(н), ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.
- в) В декларацията за корпоративно управление за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет е представена изискваната съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация.
- г) Докладът за изпълнение на политиката за възнагражденията за финансовата година, за която е изготвен финансовия отчет е предоставен и отговаря на изискванията, определени в наредбата по чл. 116в от Закона за публично предлагане на ценни книжа.

Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 във връзка с чл. 100 н, ал. 8, т. 3 и 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на предприятието и средата, в която то работи, по наше мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на предприятието във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от доклада за дейността (като елемент от съдържанието на декларацията за корпоративно управление) и информацията по чл. 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 година относно предложението за поглъщане, не съдържат случаи на съществено неправилно докладване.

Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с МСФО, приложими в ЕС и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Дружеството.

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си.
- Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Ние предоставяме също така на лицата, натоварени с общо управление, изявление, че сме изпълнили приложимите етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникираме с тях всички взаимоотношения и други въпроси, които биха могли разумно да бъдат разглеждани като имащи отношение към независимостта ни, а когато е приложимо, и свързаните с това предпазни мерки.

Сред въпросите, комуникирани с лицата, натоварени с общо управление, ние определяме тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси. Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключително редки случаи, ние решим, че даден въпрос не следва да бъде

комуникиран в нашия доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че неблагоприятните последици от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения интерес от тази комуникация.

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

Допълнително докладване относно одита на финансовия отчет във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа .

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „б“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Информацията относно сделките със свързани лица е оповестена в Приложение 22 към финансовия отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2022 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „в“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Нашите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, включват оценяване дали финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2022 г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

Докладване съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014 във връзка с изискванията на чл. 59 от Закона за независимия финансов одит.

Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит във връзка с чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014, ние докладваме допълнително и изложената по-долу информация.

- „Мур България Одит“ ООД е назначено за задължителен одитор на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2022 г. на „Браво Пропърти Фонд“ АД СИЦ („Дружеството“) от общото събрание на акционерите, проведено на 8 декември 2022 г., за период от една година.
- Одитът на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2022 г. на Дружеството представлява шести пълен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от нас.
- Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на Одитния комитет на Дружеството, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит.
- Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит забранени услуги извън одита.
- Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Дружеството.

Докладване за съответствие на електронния формат на финансовия отчет, включен в годишния индивидуален финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал.4 от ЗППЦК с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, ние изпълнихме процедурите, съгласно „Указания относно изразяване на одиторско мнение във връзка с прилагането на единния европейски електронен формат (ЕЕЕФ) за финансовите отчети на дружества, чиито ценни книжа са допуснати за търгуване на регулиран пазар в Европейския съюз (ЕС)“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“. Тези процедури касаят проверка на формата и дали четимата от човек част на този електронен формат съответства на одитирания индивидуален финансов отчет и изразяване на становище по отношение на съответствието на електронния формат на финансовия отчет на „Браво пропърти фонд АДСИЦ“ за годината, завършваща на 31 декември 2022 година, приложен в електронния файл 8945005OB6T0BWUV7595-20221231-SEP-BG.xhtml, с изискванията на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/815 на Комисията от 17 декември 2018 г. за допълнение на Директива 2004/109/ЕО на Европейския парламент и на Съвета чрез регулаторни технически стандарти за определянето на единния електронен формат за отчитане („Регламент за ЕЕЕФ“). Въз основа на тези изисквания, електронният формат на финансовия отчет, включен в годишния индивидуален отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК, трябва да бъде представен в XHTML формат.

Ръководството на Дружеството е отговорно за прилагането на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ при изготвяне на електронния формат на финансовия отчет в XHTML.

Нашето становище е само по отношение на електронния формат на финансовия отчет, приложен в електронния файл 8945005OB6T0BWUV7595-20221231-SEP-BG.xhtml и не обхваща другата информация, включена в годишния финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК.

На базата на извършените процедури, нашето мнение е, че електронният формат на финансовия отчет на Дружеството за годината, завършваща на 31 декември 2022 година, съдържащ се в приложения електронен файл 8945005OB6T0BWUV7595-20221231-SEP-BG.xhtml, върху който индивидуален финансов отчет изразяваме немодифицирано одиторско мнение, е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.

Съдружникът, отговорен за ангажимента за одит, довел до настоящия доклад на независимия одитор е Иван Симов.

Регистриран одитор : „МУР БЪЛГАРИЯ ОДИТ“ ООД

Одиторско дружество с регистрационен номер 131

Ivan Atanasov
Simov

Digitally signed by Ivan
Atanasov Simov
Date: 2023.02.21
12:14:04 +02'00'

Иван Симов

Стефан Ненов

Управляващ съдружник, регистриран одитор,

21 февруари 2023 г.

Stefan Lazarov
Nenov

Digitally signed by Stefan
Lazarov Nenov
Date: 2023.02.21 12:25:46
+02'00'

София, България

ДО АКЦИОНЕРИТЕ НА „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 100н, ал. 4, т. 3 от ЗППЦК

Подписаните:

1. Стефан Лазаров Ненов, в качеството ми на регистриран одитор и управляващ съдружник на одиторското дружество „Мур България Одит“ ООД, с ЕИК 175383136 със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „Леге“ № 10, ет. 6 и
2. Иван Атанасов Симов, в качеството ми на регистриран одитор (с рег. № 481 от Регистъра при ИДЕС по чл. 20 от ЗНФО), отговорен за одиторския ангажимент от името на одиторското дружество „Мур България Одит“ ООД (с рег. № 131 от Регистъра при ИДЕС по чл. 20 от ЗНФО) с „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ,

Декларираме, че

Мур България Одит“ ООД беше назначено за задължителен одитор на финансовия отчет на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ за годината, завършваща на 31 декември 2022 г., изготвен въз основа на Международните стандарти за финансово отчитане, приети от ЕС. В резултат на нашия одит ние издадохме одиторски доклад на 21 февруари 2023 г.

С настоящото удостоверяваме, че както е докладвано в издадения от нас одиторски доклад на 21 февруари 2023 г. относно годишния финансов отчет на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ за 2022 г.:

1. Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „а“ - Одиторско мнение
„По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2022 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС)
2. Чл. 100н, ал. 4, т. е, буква „б“ Информация, отнасяща се до сделките на Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ със свързани лица.

Информацията относно сделките със свързани лица е оповестена в Приложение 22 към финансовия отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2022 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

3. Чл. 100н, ал.4, т., буква „в“ – Информация, отнасяща се до съществените сделки.

Нашите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, включват оценяване дали финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2022 г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки

Удостоверяванията, направени с настоящата Декларация, следва да се разглеждат в контекста само и единствено на издадения от нас одиторски доклад от 21 февруари 2023 г., в резултат на извършения независим одит на годишния финансов отчет на Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ за годината, завършваща на 31 декември 2022 г. Настоящата декларация е предназначена единствено за посочения по-горе адресат и е изготвена единствено и само в изпълнение на изискванията, които са поставени с чл. 100н, ал.4, т.3 от ЗППЦК и не следва да се приема като заместваща нашите заключения, съдържащи се в издадения от нас одиторски доклад от 21 февруари 2023 г. по отношение на въпросите, обхванати от чл. 100н, ал. 4, т. 3 от ЗППЦК.

21 февруари 2023 г.

МУР БЪЛГАРИЯ -ОДИТ ООД

Stefan Lazarov Nenov Digitally signed by Stefan Lazarov Nenov
Date: 2023.02.21 11:44:15 +02'00'

Стефан Ненов
Управляващ съдружник, регистриран одитор

Иван Симов,
регистриран одитор, отговорен за одита

Ivan Atanasov Digitally signed by Ivan
Atanasov Simov
Date: 2023.02.21
10:53:07 +02'00'
Simov