

**„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ**  
Междинен Финансов Отчет

30 Юни 2022

## Съдържание на междинния финансов отчет

	Стр.
Междинен Отчет за финасовото състояние	3
Междинен Отчет за всеобхватния доход	4
Междинен Отчет за промените в собствения капитал	5
Междинен Отчет за паричните потоци	6
Приложения към междинния финансов отчет	7-32

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ  
МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ  
30 ЮНИ 2022

(всички суми са в хиляди лева)

	Прил.	30 юни 2022	31 декември 2021
<b>АКТИВИ</b>			
<b>Нетекущи активи</b>			
Инвестиционни имоти	4	61,118	60,408
Нетекущи вземания от клиенти	5	82	433
<b>Нетекущи активи общо</b>		<b>61,200</b>	<b>60,841</b>
<b>Текущи активи</b>			
Вземания от клиенти и доставчици	5	1,484	1,281
Парични средства и еквиваленти	6	3,893	4,530
<b>Текущи активи общо</b>		<b>5,377</b>	<b>5,811</b>
<b>Общо активи</b>		<b>66,577</b>	<b>66,652</b>
<b>КАПИТАЛ</b>			
<b>Капитал и резерви на собствениците</b>			
Акционерен капитал	8	36,700	36,700
Други резерви		3	3
Резерв от емисия на акции		(99)	(99)
Неразпределена печалба/загуба	7	1,422	234
<b>Общо капитал</b>		<b>38,026</b>	<b>36,838</b>
<b>ПАСИВИ</b>			
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Задължения по облигационен заем	10	26,297	26,717
Получени депозити	14	855	741
Други нетекущи пасиви	12	-	11
<b>Нетекущи пасиви общо</b>		<b>27,152</b>	<b>27,469</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Текуща част от задължения по облигационни заеми	11	1,097	1,103
Задължения за дивидент	9	-	1,100
Задължения към доставчици	13	205	120
Други задължения	15	97	22
<b>Текущи пасиви общо</b>		<b>1,399</b>	<b>2,345</b>
<b>Общо пасиви</b>		<b>28,551</b>	<b>29,814</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>		<b>66,577</b>	<b>66,652</b>

Настоящият междинен финансов отчет е одобрен с решение на СД от 29.07.2022 г.

Изпълнителен директор:  
Асен Лисев

Съставител: МН Прогрес  
Консулт ЕООД  
Мая Рикова

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ  
МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД  
30 ЮНИ 2022

---

(всички суми са в хиляди лева)

	Прил	30 юни 2022	30 юни 2021
Приходи от продажба на услуги	16	2,002	2,250
Други приходи	17	108	473
Разходи за материали		(3)	(1)
Разходи за външни услуги	18	(583)	(385)
Разходи за възнаграждения	19	(49)	(49)
Други разходи	20	(40)	(25)
Разходи от обезценка на вземания	5	(322)	(79)
Разходи/приходи от преоценка на инвестиционен имот (нето)	4	710	(1,623)
<b>Печалба/ (загуба) от дейността</b>		<b>1,823</b>	<b>561</b>
Финансови разходи	21	(480)	(490)
Разход за данък		-	-
<b>Печалба/(загуба) за периода</b>		<b>1,343</b>	<b>71</b>
Друг всеобхватен доход		-	-
<b>Общо всеобхватен доход за периода</b>		<b>1,343</b>	<b>71</b>

Настоящият междинен финансов отчет е одобрен с решение на СД от 29.07.2022 г.

---

Изпълнителен директор:

Асен Лисев

---

Съставител: МН Прогрес  
Консулт ЕООД  
Мая Рикова

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ  
МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ  
30 ЮНИ 2022

(всички суми са в хиляди лева)

	Отнасящи се до притежатели на собствен капитал				Общо капитал
	Основен капитал	Текуща и неразпределена Печалба/Загуба	Други резерви	Резерв от емисия на акции	
<b>Салдо към 1 януари 2021</b>	<b>36,700</b>	<b>765</b>	<b>3</b>	<b>(99)</b>	<b>37,369</b>
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)
<b>Салдо към 31 декември 2021</b>	<b>36,700</b>	<b>234</b>	<b>3</b>	<b>(99)</b>	<b>36,838</b>
<b>Салдо към 1 януари 2022</b>	<b>36,700</b>	<b>234</b>	<b>3</b>	<b>(99)</b>	<b>36,838</b>
Печалба за периода	-	1,343	-	-	1,343
Допълнително разпределен дивидент за 2021 г.	-	(155)	-	-	(155)
<b>Салдо към 30 юни 2022</b>	<b>36,700</b>	<b>1,422</b>	<b>3</b>	<b>(99)</b>	<b>38,026</b>

Настоящият междинен финансов отчет е одобрен с решение на СД от 29.07.2022 г.

Изпълнителен директор:  
Асен Лисев

Съставител: МН Прогрес Консулт  
ЕООД  
Мая Рикова

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ  
МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ  
30 ЮНИ 2022

(всички суми са в хиляди лева)

	Прил.	30 юни 2022	30 юни 2021
<b>Парични потоци от оперативна дейност</b>			
Постъпления от клиенти		2,840	2,632
Плащания към доставчици		(657)	(467)
Плащания свързани с трудови възнаграждения		(41)	(43)
Платени/възстановени данъци		(628)	(575)
Други постъпления		-	2
Други плащания		(2)	-
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>		<b>1,512</b>	<b>1,549</b>
<b>Паричен поток от финансова дейност</b>			
Платена главница по облигационен заем		(450)	(450)
Платени лихви по облигационен заем		(448)	(462)
Платени лихви, такси, комисионни		(8)	(2)
Изплатен дивидент		(1,243)	(1,448)
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>		<b>(2,149)</b>	<b>(2,362)</b>
<b>Нетно (намаление)/увеличение на паричните средства</b>		<b>(637)</b>	<b>(813)</b>
Парични средства в началото на периода		4,530	5,815
<b>Парични средства в края на периода</b>	6	<b>3,893</b>	<b>5,002</b>

Настоящият междинен финансов отчет е одобрен с решение на СД от 29.07.2022 г.

Изпълнителен директор:

Асен Лисев

Съставител: МН Прогрес

Консулт ЕООД

Мая Рикова

Приложения към финансовия отчет

1. Резюме на дейността

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, учредено на 15.08.2017 г. в град София и вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 21.08.2017 г. с ЕИК (единен идентификационен код): 204729982 и е с неограничен период на съществуване.

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

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

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

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

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

Към 30.06.2022 г. разпределението на регистрирания капитал на Дружеството е, както следва:

	30.06.2022 (хил. лв.)	31.12.2021 (хил. лв.)
Акционерен капитал (хил. лв.)	36,700	36,700
Брой акции (номинал 1 лв.)	36,700,000	36,700,000

Акционери, притежаващи акционерния капитал:

Акционери	Към 30.06.2022	
	Брой права на глас	% от права на глас
БЛЕК СИЙ ДИВЕЛОПМЕНТ ЕООД	9 107 364	24,82%
БРАВО ХОЛД А ЕООД	12 000 000	32,70%
ИКСТРИМ СОФТ ООД	120 993	0,33%
АСЕН СТОИМЕНОВ ЛИСЕВ	70 672	0,19%
УПФ ДОВЕРИЕ АД	2 352 000	6,41%
УПФ "СЪГЛАСИЕ"	2 120 000	5,78%
ПАВЕЛ ТОМАШ СУДЖАРСКИ-КШОНЖЕК	2 000 000	5,45%
HORIZON PLATINUM PORTFOLIO	3 016 631	8,22%
Други юридически и физически лица	5 912 340	16,11%
<b>ОБЩО:</b>	<b>36 700 000</b>	<b>100,00%</b>

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

\*\* Представената информация е към 30.06.2022 г.

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ  
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
30 ЮНИ 2022

БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ има едностепенна система на управление със Съвет на директорите, състоящ се от трима членове. Ръководството на дружеството в лицето на Съвета на директорите има следния състав към 30.06.2022 г.:

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

Дружеството се представлява и управлява от изпълнителния директор Асен Лисев.

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

Одитният комитет има следния състав:

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

Към 30.06.2022 г. съставът на персонала в дружеството включва 1 служител на трудов договор.

## **2. Счетоводна политика**

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

### **2.1 База за изготвяне на финансовия отчет**

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

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

#### **2.1.1 Принцип на действащото предприятие**

Ръководството има основателни очаквания, че Дружеството разполага с адекватни ресурси, за да продължи да оперира в обозримо бъдеще дори и в условията на продължаваща пандемия и започналите военни действия между Русия и Украйна. Към 30.06.2022 г. 81.80 % от притежаваната офис сграда е отдадена под наем, а дължимите вноски и лихви по облигационния заем на дружеството се погасяват в предвидения срок. През периода, както и за предходната 2021 г. се запазва тенденцията за поддържане на положителен паричен поток от оперативна дейност. По тази причина ръководството на Дружеството счита, че не са налице съществени събития, които биха възпрепятствали Дружеството да изпълни своя бизнес план и има основание да продължава да прилага принципа - предположение за



действащото предприятие при изготвянето на финансовите отчети на Дружеството.

#### 2.1.2. Счетоводната политика и оповестявания

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Измененията във фаза 2 предвиждат следните облекчения:

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

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

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ  
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
30 ЮНИ 2022

---

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

Дата на влизане в сила 1 януари 2021

**а) Предстоящи изисквания**

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

**- МСФО 17 Застрахователни договори**

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

Дата на влизане в сила 1 януари 2023 г.

**- Постъпления преди предвидената употреба - Изменения на МСС 16**

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

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

Дата на влизане в сила 1 януари 2022 г.

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

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

Дата на влизане в сила 1 януари 2022 г.

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

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

Дата на влизане в сила 1 януари 2022 г.

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

Следните подобрения бяха финализирани през май 2020 г.:

- МСФО 9 Финансови инструменти - изяснява кои такси трябва да бъдат включени в 10% теста за отписване на финансови пасиви.
- МСФО 16 Лизинг - изменение на илюстративен пример 13, за да се премахне илюстрацията за плащания от лизингодателя, свързани с подобрения на лизинговите имоти, за да се премахне всякакво 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.

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

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

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

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

Дата на влизане в сила 1 януари 2023 г.

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

СМСС измени МСС 1, за да изисква от 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 трансакции и други бъдещи събития, но промените в счетоводните политики обикновено се прилагат ретроспективно към минали трансакции и други минали събития, както и към текущия период.

Дата на влизане в сила 1 януари 2023 г.

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

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

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

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

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

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

Дата на влизане в сила 1 януари 2023 г.

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

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

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

Когато непаричните активи представляват бизнес, инвеститорът ще признае пълната печалба или загуба от продажбата или приноса на активи. Ако активите не отговарят на дефиницията на бизнес, печалбата

или загубата се признава от инвеститора само до степента на интересите на другия инвеститор в асоциираното или съвместното предприятие. Измененията се прилагат перспективно.

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

## 2.2 Сделки в чуждестранна валута

### (а) Функционална валута и валута на представяне

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

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

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

### (б) Сделки и салда

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

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

## 2.3 Инвестиционни имоти

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

Инвестиционните имоти са представени във финансовия отчет по модела на справедливата стойност по смисъла на МСС 40 „Инвестиционни имоти“. В стойността на имотите са включени и всички трайно прикрепени друг тип дълготрайни материални активи, без които съответният имот не би могъл да осъществява предназначението си. Инвестиционните имоти, отчитани по модела на справедливата стойност не се амортизират.

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

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

Разходите за ремонти и поддръжка на инвестиционни имоти се признават за текущи в периода, през който са направени. Извършени последващи разходи, свързани с инвестиционните имоти, които имат характер на подмяна и/или добавяне на определени възлови части/компоненти, или на преустройство и реконструкция, се капитализират към балансовата стойност на съответния актив /имот/ при условие,

че отговарят на критериите за признаване на инвестиционен имот. Същевременно, неамортизираната част на заменените компоненти се изписва от балансовата стойност на активите и се признава в текущите разходи за периода на преустройството.

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

#### **2.4. Търговски вземания**

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

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

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

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

#### **2.5. Парични средства и парични еквиваленти**

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

#### **2.6. Акционерен капитал и резерви**

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

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

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

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

## **2.7. Разпределение на дивиденди**

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

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

## 2.12. Лихвоносни заеми и други привлечени финансови ресурси

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

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

## 2.13. Финансови инструменти

### Финансови активи

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

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

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

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

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

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

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



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

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

#### **Обезценка на финансови активи**

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

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

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

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

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

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

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

или

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

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

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

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

### **Финансови пасиви**

#### Първоначално признаване, класификация и оценяване

При първоначално им признаване финансовите пасиви се класифицират като:

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

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

#### **Последващо оценяване**

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

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

#### **Отписване**

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

### **2.14. Пенсионни и други задължения**

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

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

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

### **2.15. Признаване на приходите от оперативен лизинг (наем)**

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

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

#### **2.16. Признаване на разходи**

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

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

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

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

#### **2.17. Свързани лица**

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

#### **2.18. Оценяване по справедлива стойност**

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

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

- Ниво 1 – Котирани (некоригирани) пазарни цени на активен пазар за идентични активи или пасиви;

- Ниво 2 – Оценъчни техники, при които се използват входящи данни, които са различни от директно котираните 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 рисковни категории. Основни критерии за категоризиране на клиентите в съответната рискова категория са кредитоспособност, схема и срок на погасяване, индустрия и оборот. Рисковите категории и приложимите коефициенти за обезценка са както следва:

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

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ  
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
30 ЮНИ 2022

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

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

#### **Справедлива стойност**

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

Дружеството признава приход от наеми от оперативен лизинг на инвестиционния си имот съгласно МСФО 16 на базата на линейния метод. По преценка на ръководството е взето под внимание клаузите за предсрочно погасяване, които са договорени в някои от сключените договори за наем и е взет този срок за база за прилагане на линейния метод и признаване на приходите от наеми.

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

#### **4. Инвестиционни имоти**

	<b>сграда</b>	<b>земя</b>	<b>общо</b>
<b>Справедлива стойност към 01.01.2021 г.</b>	<b>56,088</b>	<b>5,937</b>	<b>62,025</b>
Разходи за обезценка (нето)	(1,370)	(247)	(1,617)
<b>Справедлива стойност към 31.12.2021 г.</b>	<b>54,718</b>	<b>5,690</b>	<b>60,408</b>
<b>Справедлива стойност към 01.01.2022 г.</b>	<b>54,718</b>	<b>5,690</b>	<b>60,408</b>
Приходи/ разходи за обезценка (нето)	710	-	-
<b>Справедлива стойност към 30.06.2022 г.</b>	<b>55,428</b>	<b>5,690</b>	<b>61,118</b>

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.

През отчетния период дружеството е възложило на независим лицензиран оценител да извърши оценка на справедливата стойност на инвестиционния имот. Ефективната дата на оценката е 30 юни 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 30.06.2022 г. по смисъла на МСФО 13 е на базата на входящите данни, използвани при техниката за оценяване, категоризирани йерархично като справедливи стойности на ниво 2 - наблюдавани пазарни цени на наемите от активен пазар, наемни договори, пазарни норми на капитализация и дисконтиране.

Изготвената оценка на инвестиционния имот към 30.06.2022 г. по справедлива стойност е повторяема, поради прилагането на модела на справедливата стойност по МСС 40.

#### 5. Вземания от клиенти и доставчици

	30 юни 2022	31 декември 2021
<b><u>Текущи вземания от клиенти</u></b>		
Фактурирани вземания от клиенти (отчетна стойност)	1,399	925
Обезценка	(358)	(109)
<b>Фактурирани вземания от клиенти (балансова стойност)</b>	<b>1,041</b>	<b>816</b>
Нефактурирани (неизискуеми) вземания от клиенти (отчетна стойност)	383	417
<b>Нефактурирани (неизискуеми) вземания от клиенти (балансова стойност)</b>	<b>383</b>	<b>417</b>
Платени аванси	5	48
Предплатени такси	55	-
<b>Общо балансова стойност на текущите вземания от клиенти</b>	<b>1,484</b>	<b>1,281</b>
<b><u>Нетекучи вземания от клиенти</u></b>		
Нефактурирани (неизискуеми) вземания от клиенти (отчетна стойност)	258	536
Обезценка	(176)	(103)
<b>Нефактурирани (неизискуеми) вземания от клиенти (балансова стойност)</b>	<b>82</b>	<b>433</b>
<b>Общо балансова стойност на нетекучите (неизискуеми) вземания от клиенти</b>	<b>82</b>	<b>433</b>

Към 30.06.2022 г. Дружеството е направило тест за обезценка на текущите и нетекучи вземания от клиенти, в резултат на което е признало разходи за обезценка в размер на 73 хил. лева по текущи вземания от клиенти и 249 хил. лева по нетекучи вземания от клиенти или общо разходи за обезценка в размер на 322 хил. лева.

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

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ  
 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
 30 ЮНИ 2022

Коефициентите за обезценка на вземанията са както следва:

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

Структурата на вземанията по рискови категории, както и размерът на загубата от обезценка, към 30.06.2022 г. са както следва:

	Отчетна стойност на вземания		Начислена обезценка	
	фактурирани	нефактурирани	фактурирани	нефактурирани
Обезценка на активи служещи за обезпечение на изискуеми вземания	98	-	(12)	-
Обезценка на вземания необезпечени с материални активи:				
непросрочени	200	70	-	-
от 1 до 60 дни проср.	214	114	(11)	(6)
от 61 до 120 дни проср.	213	113	(27)	(15)
от 121 до 180 дни проср.	204	108	(47)	(25)
от 181 до 240 дни проср.	105	54	(40)	(20)
от 241 до 300 дни проср.	284	141	(159)	(79)
от 301 до 360 дни проср.	81	41	(62)	(31)
повече от 360 дни проср.	-	-	-	-
	<b>1,399</b>	<b>641</b>	<b>(358)</b>	<b>(176)</b>

Всички настоящи и бъдещи вземания от клиенти на Браво Пропърти Фонд АДСИЦ, произтичащи от всички договори за наем са заложили като обезпечение във връзка с емитирания облигационен заем.

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

	30 юни 2022	31 декември 2021
<b>В началото на периода</b>	<b>(212)</b>	<b>(90)</b>
Начислени през годината	(322)	(122)
<b>В края на периода</b>	<b>(534)</b>	<b>(212)</b>

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

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ  
 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
 30 ЮНИ 2022

	30 юни 2022	31 декември 2021
Фактурирани вземания от клиенти	1,041	816
Нефактурирани (неизискуеми) вземания от клиенти	383	417
Платени аванси	5	48
Предплатени такси	55	-
<b>Общо текущи вземания вземания от клиенти и доставчици</b>	<b>1,484</b>	<b>1,281</b>

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

	30 юни 2022	31 декември 2021
Нефактурирани (неизискуеми) вземания от клиенти	82	433

**6. Пари и парични еквиваленти**

	30 юни 2022	31 декември 2021
Парични средства в банки и налични пари	2,093	2,035
Парични средства в специална банкова сметка за плащане на дивиденди	-	245
Блокирани парични средства	1,800	2,250
	<b>3,893</b>	<b>4,530</b>

За целите на отчета за паричните потоци парите включват следното:

	30 юни 2022	31 декември 2021
Парични средства в брой	1	1
Парични средства в банкови сметки	2,092	2,033
Парични средства в специална банкова сметка	-	246
Блокирани парични средства	1,800	2,250
	<b>3,893</b>	<b>4,530</b>

Относно блокираните парични средства виж Приложение 23.

**7. Неразпределена печалба/загуба**

	30 юни 2022	31 декември 2021
Баланс в началото на периода	234	765
Печалба за текущата година	1,343	1,150
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)	-
<b>Баланс в края на периода</b>	<b>1,422</b>	<b>234</b>

Съгласно разпоредбите на ЗДСИЦДС, дружеството е задължено да разпределя дивидент не по-Приложенията на страници от 7 до 32 са неразделна част от настоящия финансов отчет



„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ  
 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
 30 ЮНИ 2022

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

Сумата на задължителния дивидент за разпределяне за 2021 г., изчислен съгласно чл. 29 от ЗДСИЦДС е в размер на 1,680 хил. лв.

На извънредно ОСА, проведено на 08.10.2021 г. е взето решение за разпределение и изплащане на шестмесечен дивидент за 2021 г. в размер на 826 хил. лева или брутен размер на 1 акция от 0.0225 лева.

Към 31.12.2021 г. дружеството отчита задължение за доначислен задължителен минимален дивидент в размер на 854 хил. лева в Отчета за финансовото състояние за 2021 г.

Авансово изплатеният дивидент за 2021 г. и задължението за изплащане на дивидент за същата година са посочени в намаление в печалбата в Отчета за промените в собствения капитал за 2021 г.

На ОСА, проведено на 05.05.2022 г. е взето решение за разпределение и изплащане на дивидент за 2021 г. след приспадане на авансово разпределения през 2021 г. в размер на 1,009 хил. лева или брутен размер на 1 акция от 0.0275 лева. В резултат на това, дружеството е отразило допълнително задължение за разпределяне на дивидент в размер на 155 хил. лева и съответно с тази сума е намалена оставащата неразпределена печалба в Отчета за финансовото състояние и Отчета за промените в собствения капитал.

Към 30.06.2022 г. дружеството е изплатило всички гласувани дивиденти за 2021 г.

#### 8. Акционерен капитал

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

Към 30.06.2022 г. акционерният капитал е разпределен както следва:

Акционери	Към 30.06.2022	
	Брой права на глас	% от права на глас
БЛЕК СИЙ ДИВЕЛОПМЕНТ ЕООД	9 107 364	24,82%
БРАВО ХОЛД А ЕООД	12 000 000	32,70%
ИКСТРИМ СОФТ ООД	120 993	0,33%
АСЕН СТОИМЕНОВ ЛИСЕВ	70 672	0,19%
УПФ ДОВЕРИЕ АД	2 352 000	6,41%
УПФ "СЪГЛАСИЕ"	2 120 000	5,78%
ПАВЕЛ ТОМАШ СУДЖАРСКИ-КШОНЖЕК	2 000 000	5,45%
HORIZON PLATINUM PORTFOLIO	3 016 631	8,22%
Други юридически и физически лица	5 912 340	16,11%
<b>ОБЩО:</b>	<b>36 700 000</b>	<b>100,00%</b>

\*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**

	<b>30.06.2022</b> (хил. лв.)	<b>31.12.2021</b> (хил. лв.)
Нетна печалба/(загуба) за периода преди разпределяне на дивидент	1,343	1,150
Средно претеглен брой акции	36,700,000	36,700,000
Нетна печалба/(загуба) на акция (лв.) след задължителен дивидент	0,038	0,0313

**10. Нетекущи задължения по облигационен заем**

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

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

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.

	<b>30 юни</b> <b>2022</b>	<b>31 декември</b> <b>2021</b>
Нетекущи задължения по облигационен заем	26,297	26,717
	<b>26,297</b>	<b>26,717</b>

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

	<b>30 юни</b> <b>2022</b>	<b>31 декември</b> <b>2021</b>
Задължения по облигационен заем	26,297	26,717
	<b>26,297</b>	<b>26,717</b>

През периода Дружеството е погасило в срок две вноски по главница в размер на 450 хил. лв. и дължими лихви в размер на 448 хил. лв. във връзка с емитирания облигационен заем.

**11. Текущи задължения по облигационен заем**

	<b>30 юни</b> <b>2022</b>	<b>31 декември</b> <b>2021</b>
Текущо задължение по главници	900	900
Текущо задължение за лихви	197	203
<b>Текущи задължения по облигационен заем</b>	<b>1,097</b>	<b>1,103</b>

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ  
 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
 30 ЮНИ 2022

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

	30 юни 2022	31 декември 2021
Текущо задължение по главница	900	900
Лихва	197	203
	<b>1,097</b>	<b>1,103</b>

**12. Други нетекущи пасиви**

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

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

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

**13. Задължения към доставчици**

	30 юни 2022	31 декември 2021
Задължения към доставчици и клиенти	194	109
Текущи задължения към довереника по облигационен заем	11	11
<b>Задължения към доставчици</b>	<b>205</b>	<b>120</b>

Справедливите стойности на задълженията към доставчици са както следва:

	30 юни 2022	31 декември 2021
Задължения към доставчици и клиенти	194	109
Текущи задължения към довереника по облигационен заем	11	11
	<b>205</b>	<b>120</b>

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ  
 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
 30 ЮНИ 2022

**14. Задължения по получени депозит и гаранционни депозити**

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

Справедливите стойности на получените депозити са както следва:

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

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

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

**15. Други задължения**

	30 юни 2022	31 декември 2021
Задължения към персонала	7	-
Задължения за ДДС	75	15
Задължения по ЗДДФЛ и ЗКПО	13	7
Други задължения	2	-
<b>Всичко други задължения</b>	<b>97</b>	<b>22</b>

Справедливите стойности на други задълженията са както следва:

	30 юни 2022	31 декември 2021
Задължения към персонал	7	-
Задължения за ДДС	75	15
Задължения по ЗДДФЛ и ЗКПО	13	7
Други задължения	2	-
<b>Всичко други задължения</b>	<b>97</b>	<b>22</b>

**16. Приходи от продажба на услуги**

	30 юни 2022	30 юни 2021
Приходи от наеми на офисни площи	1,814	2,045
Приходи от такси за адм. обслужване на имоти	188	205
	<b>2,002</b>	<b>2,250</b>

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ  
 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
 30 ЮНИ 2022

Към 30.06.2022 г. дружеството отчита заетост на своя инвестиционен имот от 81.80 %. Намалението в заетостта се дължи на предсрочно прекратяване на един от наемните договори за офис площи. В тази връзка дружеството усвои пълния размер на внесения гаранционен депозит по този наемен договор.

Към 30.06.2022 г. дружеството има сключени дългосрочни договори с 6 наемателя. Продължават преговори с потенциални наематели за незаетите офис площи към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет.

**17. Други приходи**

	30 юни 2022	30 юни 2021
Компенсация за електроенергия (правителст. финансираня)	34	-
Ремонтни дейности	74	-
Застрахователно обезщетение	-	2
Усвоен депозит	-	471
	<b>108</b>	<b>473</b>

**18. Разходи за външни услуги**

	30 юни 2022	30 юни 2021
Поддръжка на имоти	191	142
Възнаграждение на обслужващото дружество	221	180
Консултантски и одиторски услуги	45	37
Застраховки	15	15
Държавни и регулаторни такси	11	11
Ремонт	100	-
	<b>583</b>	<b>385</b>

**19. Разходи за заплати и социални осигуровки**

	30 юни 2022	30 юни 2021
Заплати	48	48
Социални осигуровки	1	-
	<b>49</b>	<b>49</b>

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 47 хил. лева за всеки период.

**20. Други разходи**

	30 юни 2022	30 юни 2021
Данъци по ЗМДТ	38	25
Други разходи	2	-
	<b>40</b>	<b>25</b>

## 21. Финансови разходи

	30 юни 2022	30 юни 2021
Лихви по облигационен заем	442	456
Признати разсрочени разходи за емитиране на облигации	30	31
Други финансови разходи	8	3
	<b>480</b>	<b>490</b>

## 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 47 хил. лв.

Сделки между свързани лица:

	30 юни 2022	30 юни 2021
<b>Възнаграждения на ръководството</b>		
Възнаграждение на членовете на СД	47	47
	<b>47</b>	<b>47</b>

Възнаграждението на СД представляват само начисленото и изплатено възнаграждение по сключените договори за управление и контрол. Дружеството има задължения към СД към 30.06.2022 г. в размер на 7 хил. лв.

### Сделки с Ем Би Ел ЕООД:

	30 юни 2022	30 юни 2021
Такса управление	62	61
Префактурирана поддръжка на имот	81	78
Консултантски услуги	120	119
Ремонт	100	-
	<b>363</b>	<b>258</b>

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 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 30.06.2022 г. в размер на 35 хил. лева.

### **23. Условни задължения и вземания**

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

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

1. Учредена е договорна ипотека върху придобитата офис сграда и поземлен имот, закупуването на които е предмет на частично финансиране с облигационната емисия;
2. Първи по ред залог, по реда на Закона за особените залози (ЗОЗ) върху всички настоящи и бъдещи вземания на Браво Пропърти Фонд АДСИЦ, произтичащи от всички договори за наем на обекти от офис сградата;
3. Първи по ред залог, по реда на Закона за особените залози (ЗОЗ) по отношение на вземанията на Браво Пропърти Фонд АДСИЦ за сумите, налични по сметките, които се ползват за постъпления от имотите, частично финансирани с Емисията на облигациите;
4. Първи по ред залог по реда на ЗОЗ и Закона за договорите за финансови обезпечения (ЗДФО) върху собствени парични средства, блокирани по сметка на Емитента при банката депозитар, в размер на 4,500 хил. лева, изчислени като 15% от размера на емисията (3% годишно за всяка година до падежа), представляващи гаранционен депозит. Гаранционният депозит ще служи за погасяване на главничните плащания по емисията до 3% годишно, с изключение на последната погасителна вноска, с която следва да се погаси целия остатъчен размер на облигацията. Блокираните собствени парични средства към 30.06.2022 г. са в размер на 1,800 хил. лв.
5. Към 30.06.2022 г. дружеството има вземане за възстановяване на депозит от клиент по сключен договор за наем в размер на 239 хил. лева
6. Дружеството е подписало анекс към договор за наем, който се очаква да влезе в сила на бъдеща дата;

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

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

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

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

За периода след датата на баланса до датата на изготвяне на междинния финансов отчет Дружеството не е установило значими или коригиращи събития, които са свързани с дейността му през първо шестмесечие на 2022 г. и които следва да бъдат отделно оповестени или да налагат промени във финансовия отчет към 30 юни 2022 г.