

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ  
 ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ  
 31 ДЕКЕМВРИ 2020

(всички суми са в хиляди лева)

	Прил.	31 декември 2020	31 декември 2019
<b>АКТИВИ</b>			
<b>Нетекущи активи</b>			
Инвестиционни имоти	4	62,025	63,097
Нетекущи вземания от клиенти	5	609	425
<b>Нетекущи активи общо</b>		<b>62,634</b>	<b>63,522</b>
<b>Текущи активи</b>			
Вземания от клиенти и доставчици	5	394	781
Други вземания	6	25	-
Парични средства и еквиваленти	7	5,815	6,404
<b>Текущи активи общо</b>		<b>6,234</b>	<b>7,185</b>
<b>Общо активи</b>		<b>68,868</b>	<b>70,707</b>
<b>КАПИТАЛ</b>			
<b>Капитал и резерви на собствениците</b>			
Акционерен капитал	9	36,700	36,700
Други резерви		3	-
Резерв от емисия на акции		(99)	(99)
Неразпределена печалба/загуба	8	765	1,518
<b>Общо капитал</b>		<b>37,369</b>	<b>38,119</b>
<b>ПАСИВИ</b>			
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Задължения по облигационен заем	11	27,556	28,392
Получени депозити	15	1,211	1,394
Други нетекущи пасиви	13	22	33
<b>Нетекущи пасиви общо</b>		<b>28,789</b>	<b>29,819</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Текуща част от задължения по облигационни заеми	12	1,109	1,115
Задължения за дивидент	10	1,482	1,533
Задължения към доставчици	14	116	51
Други задължения	16	3	70
<b>Текущи пасиви общо</b>		<b>2,710</b>	<b>2,769</b>
<b>Общо пасиви</b>		<b>31,499</b>	<b>32,588</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>		<b>68,868</b>	<b>70,707</b>

Изпълнителен директор: Асен Лисев

Съставител: МН Профред  
 Консулт ЕООД  
 Мая Рикова

Заверил съгласно одиторския доклад:

Иван Симов,  
 Регистриран одитор  
 Дата: 24.02.2021 г.

Финансовите отчети от страница 75 до страница 106 са одобрени на 24.02.2021 г.

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ  
 ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД  
 31 ДЕКЕМВРИ 2020

(всички суми са в хиляди лева)

	Прил	31 декември 2020	31 декември 2019
Приходи от продажба на услуги	17	5,246	2,851
Други приходи		1	448
Разходи за материали		(4)	(2)
Разходи за външни услуги	18	(753)	(495)
Разходи за възнаграждения	19	(103)	(78)
Други разходи	20	(8)	(181)
Разходи/приходи от преоценка на инвестиционен имот (нето)	4	(1,072)	1,411
Разходи от обезценка на вземания		(90)	-
<b>Печалба/ (загуба) от дейността</b>		<b>3,217</b>	<b>3,954</b>
Финансови приходи и разходи- (нетно)	21	(1,012)	(840)
Разход за данък		-	-
<b>Печалба/(загуба) за периода</b>		<b>2,205</b>	<b>3,114</b>
Друг всеобхватен доход		-	-
<b>Общо всеобхватен доход за периода</b>		<b>2,205</b>	<b>3,114</b>

Финансовите отчети от страница 75 до страница 106 са одобрени на 24.02.2021 г.

Изпълнителен директор:

Асен Лисев

Съставител: МН Прогрес  
 Консулт ЕООД

Мая Рикова

Заверил съгласно одиторския доклад:  
 Иван Симов,  
 Регистриран одитор

Дата: 24.02.2021 г.



„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ  
 ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ  
 31 ДЕКЕМВИ 2020

(всички суми са в хиляди лева)

	Отнасящи се до притежатели на собствен капитал				
	Основен капитал	Текуща Печалба/Загуба	Други резерви	Резерв от емисия на акции	Общо капитал
<b>Салдо към 1 януари 2019</b>	<b>650</b>	<b>(63)</b>	-	<b>(7)</b>	<b>580</b>
Печалба за годината	-	3,114	-	-	3,114
Задължителен дивидент за разпределение за периода	-	(1,533)	-	-	(1,533)
Резерв от емисия на акции	-	-	-	(92)	(92)
Внесен акционерен капитал	36,050	-	-	-	36,050
<b>Салдо към 31 декември 2019</b>	<b>36,700</b>	<b>1,518</b>	-	<b>(99)</b>	<b>38,119</b>
<b>Салдо към 1 януари 2020</b>	<b>36,700</b>	<b>1,518</b>	-	<b>(99)</b>	<b>38,119</b>
Печалба за периода	-	2,205	-	-	2,205
Задължителен дивидент за разпределение за периода	-	(1,482)	-	-	(1,482)
Допълнително разпределен дивидент за 2019 г	-	(5)	-	-	(5)
Авансово разпределен дивидент през 2020	-	(1,468)	-	-	(1,468)
Други резерви	-	(3)	3	-	-
<b>Салдо към 31 декември 2020</b>	<b>36,700</b>	<b>765</b>	<b>3</b>	<b>(99)</b>	<b>37,369</b>

Финансовите отчети от страница 75 до страница 106 са одобрени на 24.02.2021 г.

Изпълнителен директор:  
 Асен Лисев



Съставител: МН Прогрес  
 Консулт ЕООД

Мая Рикова

Заверил съгласно  
 одиторския доклад:  
 Иван Симов,  
 Регистриран одитор  
 Дата: 24.02.2021 г.

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ  
 ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ  
 31 ДЕКЕМВРИ 2020

(всички суми са в хиляди лева)

	Прил.	31 декември 2020	31 декември 2019
<b>Парични потоци от оперативна дейност</b>			
Постъпления от клиенти		6,444	4,261
Плащания към доставчици		(1,084)	(691)
Плащания свързани с трудови възнаграждения		(108)	(76)
Плащания при разпределяне на печалбата		(3,006)	-
Други постъпления		450	12,237
Други плащания		(1,430)	(860)
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>		<b>1,266</b>	<b>14,871</b>
<b>Паричен поток от инвестиционна дейност</b>			
Покупка на дълготрайни активи		-	(73,712)
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>		<b>-</b>	<b>(73,712)</b>
<b>Паричен поток от финансова дейност</b>			
Постъпления от акционерен капитал		-	36,050
Плащания свързани с емисията на акции		-	(94)
Постъпления от облигационен заем		-	30,000
Плащания, свързани с емисията на облигации		-	(264)
Платена главница по облигационен заем		(900)	(450)
Платени лихви по облигационен заем		(951)	(486)
Постъпления от банков заем		-	12,027
Плащания по банков заем		-	(12,027)
Платени лихви, такси, комисионни		(4)	(91)
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>		<b>(1,855)</b>	<b>64,665</b>
<b>Нетно (намаление)/увеличение на паричните средства</b>		<b>(589)</b>	<b>5,824</b>
Парични средства в началото на периода		<b>6,404</b>	<b>580</b>
<b>Парични средства в края на периода</b>	7	<b>5,815</b>	<b>6,404</b>

Финансовите отчети от страница 75 до страница 106 са одобрени на 24.02.2021 г.

Изпълнителен директор:

Асен Лисев

Заверил съгласно одиторския доклад:  
 Иван Симов,  
 Регистриран одитор  
 Дата: 24.02.2021 г.



Съставител: МН Прогрес  
 Консулт ЕООД

Мая Рикова

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ  
 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
 31 ДЕКЕМВРИ 2020

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 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.

„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. Аксиите 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 31.12.2020 г. разпределението на регистрирания капитал на Дружеството е, както следва:

	31.12.2020	31.12.2019
	(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 над 5% от акционерния капитал:

Акционери	Брой акции	% от капитала	Брой права на глас	% от правата на глас
БЛЕК СИЙ ДИВЕЛОПМЕНТ ЕООД	9 107 364	24,82%	9 107 364	24,82%
СИ ФИНАНСИ ГРУП ЕООД	12 000 000	32,70%	0	0,00%
АСЕН СТОИМЕНОВ ЛИСЕВ	70 672	0,19%	12 070 672	32,89%
УПФ ДОВЕРИЕ АД	2 352 000	6,41%	2 352 000	6,41%
УПФ "СЪГЛАСИЕ"	2 120 000	5,78%	2 120 000	5,78%
ПАВЕЛ ТОМАШ СУДЖАРСКИ-КШОНЖЕК	2 000 000	5,45%	2 000 000	5,45%
КЕЙ БИ СИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ НВ - КЛОН БЪЛГАРИЯ КЧТ, за сметка на: ДФ ОББ Платинум Облигации ДФ ОББ Премиум Акции ДФ ОББ Балансиран Фонд ДФ ОББ Патримониум Земя ДФ ОББ Глобал Дивидент	2 122 070	5,78%	2 122 070	5,78%

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 31.12.2020 г.:



„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ  
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
31 ДЕКЕМВРИ 2020

---

Константин Василев Проданов  
Асен Стоименов Лисев  
Владислав Димитров Христов

Председател и член на СД  
Член на СД  
Член на СД

Дружеството се представлява и управлява от изпълнителния директор Асен Лисев.

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

Одитният комитет има следния състав:

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

Към 31.12.2020 г. съставът на персонала в дружеството включва 1 служител на трудов договор (към 31.12.2019 г. – 1)

## **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 преценка 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 4.

#### **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 пандемия. Към 31.12.2020 г. притежаваната офис сграда е отдадена 100 %, направена е частична обезценка на вземане само на един клиент, дължимите вноски и лихви по облигационния заем са платени в срок. Дружеството има положителен паричен поток през 2020 г., която е първата цяла календарна година, в която експлоатира притежаваната офис сграда. По тази причина ръководството на Дружеството не счита, че нещо значително ще попречи на Дружеството да изпълни заложените планове за 2021 г. и има основание да продължава да прилага принципа - предположение за действащото предприятие при изготвянето на финансови отчети на Дружеството.

#### **2.1.2. Счетоводната политика и оповестявания**

**Нови стандарти и изменения, приети от Дружеството**

Дружеството прилага за първи път следните стандарти и изменения за своя годишен отчетен период, започващ на 1 януари 2020:

- *Определение за материал - изменения на МСС 1 и МСС 8*
- *Определение за бизнес - изменения на МСФО 3*
- *Реформа на лихвените показатели - изменения на МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7*
- *Преработена концептуална рамка за финансово отчитане*

**а) Нови стандарти и изменения, приложими от 1 януари 2020 г.**

Следните стандарти и тълкувания се прилагат за първи път за периодите на финансово отчитане започващ на или след 1 януари 2020 г. :

- *Определение за материал - изменения на МСС 1 и МСС 8*

СМСС е направил изменения в МСС 1 Представяне на финансови отчети и МСС 8 Счетоводни политики, промени в приблизителни оценки и грешки, които използват последователно определение за същественост в Международните стандарти за финансово отчитане и Концептуалната рамка за финансово отчитане, изясняват кога информацията е съществена и включи някои от насоките в МСС 1 относно несъществена информация.

По-специално измененията изясняват:

- че позоваването на прикрита информация адресира ситуации, в които ефектът е подобен на пропускане или погрешно представяне на тази информация и че предприятието оценява съществеността в контекста на финансовите отчети като цяло, и
- значението на „първостепенни потребители на финансови отчети с общо предназначение“, към които са насочени тези финансови отчети, като ги определя като „съществуващи и потенциални инвеститори, заемодатели и други кредитори“, които трябва да разчитат на финансови отчети с общо предназначение за голяма част от необходимата им финансова информация.

Дата на влизане в сила 1 януари 2020 г.

- *Определение за бизнес - изменения на МСФО 3*

Изменената дефиниция на бизнес изисква придобиването да включва принос и съществен процес, които заедно значително допринасят за способността за създаване на резултати. Дефиницията на термина „резултат“ се изменя, за да се съсредоточи върху стоки и услуги, предоставяни на клиенти, генериращи инвестиционен доход и други доходи, и изключва възвръщаемостта под формата на пониски разходи и други икономически ползи.

Измененията вероятно ще доведат до повече придобивания, които се отчитат като придобивания на активи.

Дата на влизане в сила 1 януари 2020 г.

- *Реформа на лихвените показатели - изменения на МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7*

Измененията, направени в МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестяване, МСФО 9 Финансови инструменти и МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване, предоставят определени облекчения във връзка с реформите на лихвените показатели.

Облекченията се отнасят до счетоводното отчитане и водят до това, че реформите обикновено не трябва да водят до прекратяване на счетоводното отчитане. Въпреки това, всяка неефективност на хеджирането трябва да продължи да се отчита в отчета за доходите. Като се има предвид всеобхватния

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ  
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
31 ДЕКЕМВРИ 2020

характер на хеджирането, включващо договори, базирани на ИБОР, облекченията ще засегнат компании във всички отрасли.

Дата на влизане в сила 1 януари 2020 г.

- *Преработена концептуална рамка за финансово отчитане*

СМСС публикува преработена концептуална рамка, която ще бъде използвана при решения за определяне на стандарти с незабавен ефект. Основните промени включват:

- увеличаване на значимостта на ръководството в обхваната финансовото отчитане
- възстановяване на предпазливостта като компонент на неутралността
- дефиниране на отчитащо се предприятие, което може да бъде юридическо лице или част от предприятие
- преразглеждане на определенията за актив и пасив
- премахване на прага на вероятност за признаване и добавяне на насоки за отписване
- добавяне на насоки за различна оценъчна база, и
- посочване, че печалбата или загубата е основният показател за изпълнение и че по принцип приходите и разходите в другия всеобхватен доход трябва да бъдат прекласифицирани, когато това повишава честното или достоверното представяне на финансовите отчети.

Няма да се правят промени в нито един от настоящите счетоводни стандарти. Предприятията, които разчитат на Рамката при определяне на своите счетоводни политики за транзакции, събития или условия, които не са разгледани по друг начин съгласно счетоводните стандарти, ще трябва да приложат ревизираната Рамка от 1 януари 2020 г. Тези субекти ще трябва да преценят дали счетоводството им политиките все още са подходящи съгласно ревизираната рамка.

Дата на влизане в сила 1 януари 2020 г.

**б) Предстоящи изисквания**

Към 31 май 2020 г. бяха издадени следните стандарти и тълкувания, но не са задължителни за годишните отчетни периоди, приключващи на 31 декември 2020 г. По-голяма част от новите стандарти и тълкувания, като напр. МСФО 17 или изменението на МСФО 16 не са приложими за дружеството предвид неговата специфика и качество на лизингодател.

- **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



„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ  
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
31 ДЕКЕМВРИ 2020

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 1 януари 2023 г.

- **Наемни отстъпки свързани с COVID-19 – изменение на МСФО 16**

В резултат на пандемията COVID-19 на лизингополучателите са предоставени отстъпки от наем. Такива отстъпки могат да приемат най-различни форми, включително празнични дни и отсрочване на лизингови плащания. През май 2020 г. СМСС направи изменение на МСФО 16 Лизинг, което предоставя на лизингополучателите възможност да третират квалифицираните като наемни отстъпки по същия начин, както биха направили, ако не бяха модификации на лизинга. В много случаи това ще доведе до отчитане на отстъпките като променливи лизингови плащания в периода, в който са предоставени.

Предприятията, прилагащи практическа целесъобразност, трябва да оповестят този факт, независимо дали е бил приложен към всички наемни отстъпки или не, информация за естеството на договорите, към които е приложен, както и сумата, призната в печалбата или загубата произтичащи от отстъпките за наем.

Дата на влизане в сила 1 юни 2020 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.

- **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

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ  
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
31 ДЕКЕМВРИ 2020

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.
- 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.

- *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

Приложенията на страници от 79 до 106 са неразделна част от настоящия финансов отчет

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ  
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
31 ДЕКЕМВРИ 2020

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 деноминираните 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

**„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ  
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
31 ДЕКЕМВРИ 2020**

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 (ЗДСИЦ). Предметът му на дейност е ограничен само до секюритизация на недвижими имоти в Република България.

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.

#### **2.7. Разпределение на дивиденди**

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, 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. 10 от Закона за АДСИЦ, в полза на акционерите.

Задължителният по закон дивидент в размер на не по-малко от 90% от реализираната печалба, преизчислена по чл. 10 от ЗДСИЦ, 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 Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (чл.10), 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 последствие по амортизирана стойност като се използва метода на ефективния лихвен процент

#### **2.12. Лихвоносни заеми и други привлечени финансови ресурси**

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ  
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
31 ДЕКЕМВРИ 2020

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



„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ  
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
31 ДЕКЕМВРИ 2020

---

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 степената 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:

такава 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 брутното месечно трудово възнаграждение към датата на прекратяване на трудовото правоотношение. В случай, че работникът или служителят е работил в Дружеството през последните 10 години, размерът на обезщетението възлиза на шестмесечния размер на брутното му трудово възнаграждение.

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

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

### **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.

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ  
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
31 ДЕКЕМВРИ 2020

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

### 2.17. Свързани лица

За целите на настоящия финансов отчет Дружеството представя като свързани лица акционерите, техните дъщерни и асоциирани дружества, служители на ръководни постове и членовете на съвета на директорите, както и близки членове на техните семейства, включително и дружествата, контролирани от всички гореизброени лица, се смятат и се третират като свързани лица.

### 2.18. Оценяване по справедлива стойност

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

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

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

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

на 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 рисков 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:

	Рискова категория	коефициент за обезценка
РК 1	фактурирани вземания обезпечени с гаранция, депозит или залог, при които няма нарастване на кредитния риск	не се обезценяват
РК 2	нефактурирани вземания при които няма нарастване на кредитния риск	не се обезценяват
РК 3	фактурирани вземания обезпечени с гаранция, депозит или залог, при които има значително нарастване на кредитния риск	обезценяват се до размера на обезпечението
РК 4	нефактурирани вземания обезпечени с гаранция, депозит или залог, при които има значително нарастване на кредитния риск	обезценяват се до размера на обезпечението
РК 5	фактурирани вземания необезпечени с гаранция, депозит или залог, при които има значително нарастване на кредитния риск	0,23
РК 6	нефактурирани вземания необезпечени с гаранция, депозит или залог, при които има значително нарастване на кредитния риск	0,23

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

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ  
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
31 ДЕКЕМВРИ 2020

---

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.

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ  
 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
 31 ДЕКЕМВРИ 2020

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

**4. Инвестиционни имоти**

	сграда	земя	общо
<b>Салдо към 01.01.2019 г.</b>	-	-	-
Придобити	55,807	5,879	61,686
Приходи от преоценка на имота към края на периода	1,369	42	1,411
<b>Салдо в към 31.12.2019 г.</b>	<b>57,176</b>	<b>5,921</b>	<b>63,097</b>
<b>Салдо към 01.01.2020 г.</b>	<b>57,176</b>	<b>5,921</b>	<b>63,097</b>
Придобити	-	-	-
Приходи от преоценка на имота към края на периода	-	16	16
Разходи от преоценка на имота към края на периода	(1,088)	-	(1,088)
<b>Салдо към 31.12.2020 г.</b>	<b>56,088</b>	<b>5,937</b>	<b>62,025</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.

Дружеството е възложило на независим лицензиран оценител да извърши оценка на справедливите стойности на инвестиционните имоти. Ефективната дата на оценката е 31 декември 2020 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 31.12.2020 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 - за инвестиционен имот „Офис А“, защото оценката е изготвена на база реална информация за сделки за отдаване под наем и доходности на активи със сходни характеристики.

Направената преоценка на инвестиционния имот към 31.12.2020 г. до справедлива стойност е повторяема поради прилагането на модела на справедливата стойност по МСС 40.

Оценката е извършена при следните допускания:

Годишна индексация	2,00%
Риск за отпадане на наем годишно	7,0%
безрискова норма на възвръщаемост	1,32%
коеф.на систематичен риск	0,72
рискова премия за развит пазар, САЩ	6,01%



„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ  
 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
 31 ДЕКЕМВРИ 2020

рискова премия за България	3,48%
Норма на дисконтиране	8,18 %

Резултатите от оценката са както следва:

Метод на ДЧПП -	31 713 000 €
Метод на възстановителната стойност -	19 456 515 €
Пазарна стойност (Евро) -	31 713 000 €
Пазарна стойност (лв.) -	62 025 000 лв.
Ликвидационна стойност (Евро) -	26 956 000 €
Ликвидационна стойност (лв.) -	52 721 000 лв.

Значителни увеличения/(намаления) на което и да е от допусканията при изчислението на справедливата стойност на инвестиционният имот самостоятелно би довело до съществени изменения на справедливата стойност.

**5. Вземания от клиенти и доставчици**

	31 декември 2020	31 декември 2019
<b><u>Текущи вземания от клиенти</u></b>		
Фактурирани вземания от клиенти (бруто)	184	502
Разходи за обезценка	(13)	-
<b>Вземания от клиенти (нето)</b>	<b>171</b>	<b>502</b>
Нефактурирани вземания от клиенти (бруто)	266	164
Разходи за обезценка	(50)	-
<b>Нефактурирани текущи вземания от клиенти (нето)</b>	<b>216</b>	<b>164</b>
Платени аванси	5	3
Вземания от неустойка	-	107
Предплатени такси	2	5
<b>Общо текущи вземания от клиенти</b>	<b>394</b>	<b>781</b>
<b><u>Нетекучи вземания от клиенти</u></b>		
Нетекучи вземания от клиенти	636	425
Разходи за обезценка	(27)	-
	<b>609</b>	<b>425</b>

Към 31.12.2020 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 13 хил. лева по фактурираните текущи вземания от клиенти и 77 хил. лева по нефактурирани вземания от клиенти или общо разходи за обезценка в размер на 90 хил. лева.

Дружеството е получило от един от клиентите си обезпечение залог на движими вещи като гаранция за вземането си.

Към датата на финансовия отчет текущите фактурирани вземания от клиенти след обезценка са 171 хил. лева, от които 138 хил. лв. са с настъпил падеж за плащане (115 хил. лв. без ДДС).

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

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ  
 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
 31 ДЕКЕМВРИ 2020

Рискова категория	Брутна стойност 2020 хил. лв.	Начислена обезценка 2020 хил.лв.
РК 1	176	-
РК 2	451	-
РК 3	125	13
РК 4	-	-
РК 5	-	-
РК 6	334	77

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

Справедливите стойности на вземания от клиенти и доставчици са както следва:

	31 декември 2020	31 декември 2019
Вземания от клиенти	996	1091
Платени аванси	5	3
Вземания от неустойка	-	107
Предплатени такси	2	5
<b>Общо вземания</b>	<b>1,003</b>	<b>1,206</b>

**6. Други вземания**

	31 декември 2020	31 декември 2019
Данък добавена стойност за възстановяване	25	-
<b>Общо други вземания</b>	<b>25</b>	<b>-</b>

Справедливите стойности на други вземания са както следва:

	31 декември 2020	31 декември 2019
Данък добавена стойност за възстановяване	25	-
<b>Общо други вземания</b>	<b>25</b>	<b>-</b>

**7. Пари и парични еквиваленти**

	31 декември 2020	31 декември 2019
Парични средства в банки и налични пари	2,665	2,354
Блокирани парични средства	3,150	4,050
	<b>5,815</b>	<b>6,404</b>

За целите на отчета за паричните потоци парите включват следното:

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ  
 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
 31 ДЕКЕМВРИ 2020

	31 декември 2020	31 декември 2019
Парични средства в брой	1	1
Парични средства в банкови сметки	2,664	2,353
Блокирани парични средства	3,150	4,050
	<b>5,815</b>	<b>6,404</b>

Относно блокираните парични средства виж Приложение 23.

**8. Неразпределена печалба/загуба**

	31 декември 2020	31 декември 2019
Баланс в началото на периода	1,518	(63)
Печалба за текущата година	2,205	3,114
Други резерви	(3)	-
Разпределен авансов дивидент за 2020 г.	(1,468)	-
Доначислен разпределен дивидент за 2019 г.	(5)	-
Задължение за разпределяне на дивидент за 2020 г.	(1,482)	(1,533)
<b>Баланс в края на периода</b>	<b>765</b>	<b>1,518</b>

Сумата на задължителния дивидент за разпределяне за 2020 г., изчислен съгласно чл. 10 ЗДСИЦ в размер на 2,950 хил. лв.

На извънредно ОСА, проведено на 28.08.2020 г. е взето решение за разпределение и изплащане на шестмесечен дивидент за 2020 г. в размер на 1,468 хил. лева. Съгласно решение на СД от м. 09.2020 г. периода за изплащане на гласувания дивидент в брутен размер на 1 акция от 0.04 лева е от 23.09.2020 г. до 23.11.2020 г.

Към 31.12.2020 г. дружеството има задължение за изплащане на задължителен дивидент в размер на 1,482 хил. лева, начислен като задължение в Отчета за финансовото състояние за 2020 г.

Авансово изплатеният дивидент за 2020 г. и задължението за изплащане на дивидент са посочени в намаление в печалбата в Отчета за промените в собствения капитал за 2020 г.

Към края на 2020 г. дружеството е изплатило всички гласувани дивиденти за 2019 г. и авансово за 2020 г. (в размер на 1,468 хил. лева).

Съгласно разпоредбите на ЗДСИЦ, дружеството е задължено да разпределя дивидент не по-малко от 90% от финансовия резултат, преобразуван по реда на чл.10, ал.3 от същия закон, а именно:

	31 декември 2020 (хил. лева)	31 декември 2019 (хил. лева)
<b>Счетоводна печалба за периода от Отчета за всеобхватния доход (1)</b>	<b>2,205</b>	<b>3,114</b>
Разходи от последващи оценки на инвестиционни имоти по справ. стойност (2)	1,088	-
Приходи от последващи оценки на инвестиционни имоти по справ. стойност (3)	-16	-1,411
Печалби от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти (4)	-	-
Разлика между продажната и историческата цена на недвижимия имот (5)	-	-
<b>Коригиран финансов резултат, съгл. чл. 10 от ЗДСИЦ (1 + 2 - 3 - 4 + 5)</b>	<b>3,277</b>	<b>1,703</b>

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ  
 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
 31 ДЕКЕМВРИ 2020

Съответно задължението за дивидент за 2020 г. е 90 % от коригирания финансов резултат, съгласно чл. 10 от ЗДСИЦ – 2,950 хил. лева.

**9. Акционерен капитал**

	Обикновени акции (хил. бр.)	Номинална стойност на една акция	Общо (хил. лв.)
<b>Към 31 декември 2019</b>	36,700	1 лв.	36,700
<b>Към 31 декември 2020</b>	36,700	1 лв.	36,700

Към 31.12.2020 г. акционерният капитал е разпределен както следва:

Акционери	Към 31.12.2020		
	Брой акции	Брой права на глас	% от права на глас
БЛЕК СИЙ ДИВЕЛОПМЕНТ ЕООД	9 107 364	9 107 364	24,82%
СИ ФИНАНСИ ГРУП ЕООД	12 000 000	0	0,00%
АСЕН ЛИСЕВ	70 672	12 070 672	32,89%
УПФ "ДОВЕРИЕ"	2 352 000	2 352 000	6,41%
УПФ "СЪГЛАСИЕ"	2 120 000	2 120 000	5,78%
ПАВЕЛ ТОМАШ СУДЖАРСКИ-КШОНЖЕК	2 000 000	2 000 000	5,45%
КЕЙ БИ СИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ НВ - КЛОН БЪЛГАРИЯ КЧТ, за сметка на:	2 122 070	2 122 070	5,78%
ДФ ОББ Платинум Облигации	685 070	685 070	1,87%
ДФ ОББ Премиум Акции	413 500	413 500	1,13%
ДФ ОББ Балансиран Фонд	208 900	208 900	0,57%
ДФ ОББ Патримониум Земя	725 000	725 000	1,98%
ДФ ОББ Глобал Дивидент	89 600	89 600	0,24%
Други акционери	6 927 894	6 927 894	18,88%
<b>Общо:</b>	<b>36 700 000</b>	<b>36 700 000</b>	<b>100,00%</b>

**10. Печалба на акция**

**10.1. Печалба на акция преди задължителен дивидент**

	31.12.2020 (хил. лв.)	31.12.2019 (хил. лв.)
Нетна печалба (загуба) за периода	2,205	3,114
Средно претеглен брой акции	36,700,000	26,428,219
Нетна печалба/ (загуба) на акция (лв.) преди задължителен дивидент	0,06	0,12

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

	31.12.2020 (хил. лв.)	31.12.2019 (хил. лв.)
Нетна печалба (загуба) за периода след	0,00	1,518

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ  
 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
 31 ДЕКЕМВРИ 2020

разпределяне на дивидент		
Средно претеглен брой акции	36,700,000	26,428,219
Нетна печалба/ (загуба) на акция (лв.) след задължителен дивидент	0,00	0,06

Сумата на задължителния дивидент за разпределяне изчислен съгласно чл. 10 ЗДСИЦ в размер на 2,950 хил. лв. е начислена като намаление в Отчета за промените в собствения капитал, неизплатеният в размер на 1,419 хил. лева като задължение в Отчета за финансовото състояние.

#### 11. 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. Девереник 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 2020	31 декември 2019
Нетекущи задължения по облигационен заем	27,556	28,392
	<b>27,556</b>	<b>28,392</b>

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

	31 декември 2020	31 декември 2019
Задължения по облигационен заем	27,556	28,392
	<b>27,556</b>	<b>28,392</b>

През периода Дружеството е погасило в срок четири вноски по главница и дължимите лихвени плащания по емитирания облигационен заем.

#### 12. Текущи задължения по облигационен заем

	31 декември 2020	31 декември 2019
Текущо задължение по главници	900	900
Текущо задължение за лихви	209	215
<b>Текущи задължения по облигационен заем</b>	<b>1,109</b>	<b>1,115</b>

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ  
 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
 31 ДЕКЕМВРИ 2020

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

	31 декември 2020	31 декември 2019
Текущо задължение по главница	900	900
Лихва	209	215
	<b>1,109</b>	<b>1,115</b>

**13. Други нетекущи пасиви**

	31 декември 2020	31 декември 2019
Нетекущи задължения към довереника на облигационен заем	22	33
	<b>22</b>	<b>33</b>

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

	31 декември 2020	31 декември 2019
Нетекущи задължения към довереника на облигационен заем	22	33
	<b>22</b>	<b>33</b>

**14. Задължения към доставчици**

	31 декември 2020	31 декември 2019
Задължения към доставчици и клиенти	105	40
Текущи задължения към довереника по облигационен заем	11	11
<b>Задължения към доставчици</b>	<b>116</b>	<b>51</b>

Справедливите стойности на задълженията към доставчици са както следва:

	31 декември 2020	31 декември 2019
Задължения към доставчици и клиенти	105	40
Текущи задължения към довереника по облигационен заем	11	11
	<b>116</b>	<b>51</b>

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

31 декември 2020	31 декември 2019
---------------------	---------------------



„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ  
 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
 31 ДЕКЕМВРИ 2020

Получени депозити по сключени договори за наем	1,211	1,394
	<b>1,211</b>	<b>1,394</b>

Справедливите стойности на получените депозити са както следва:

	31 декември 2020	31 декември 2019
Получени депозити по сключени договори за наем	1,211	1,394
	<b>1,211</b>	<b>1,394</b>

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

#### 16. Други задължения

	31 декември 2020	31 декември 2019
Задължения за социално и здравно осигуряване	1	2
Задължения за ДДС	-	66
Задължения по ЗДДФЛ	2	2
<b>Всичко други задължения</b>	<b>3</b>	<b>70</b>

Справедливите стойности на други задълженията са както следва:

	31 декември 2020	31 декември 2019
Задължения за социално и здравно осигуряване	1	2
Задължения за ДДС	-	66
Задължения по ЗДДФЛ	2	2
<b>Всичко други задължения</b>	<b>3</b>	<b>70</b>

#### 17. Приходи от продажба на услуги

	31 декември 2020	31 декември 2019
Приходи от наеми на офисни площи	4,803	2,638
Приходи от такси за адм. обслужване на имоти	443	213
	<b>5,246</b>	<b>2,851</b>

През 2020 г. са договорени намаления в дължимите наеми на двама от наемателите, които временно са преустановили дейността си по време на обявеното извънредно положение в следствие от пандемията от COVID-19.

През отчетната година е прекратен един от договорите за наем, считано от 01.04.2020 г. От същата дата е подписан и влязъл в сила договор с нов наемател.

Към 31.12.2020 г. дружеството отчита 100 % заетост на притежавана офис сграда. Към 31.12.2020 г. дружеството има сключени договори с 5 броя наемателя (2019 г. - 6 броя наемателя).

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ  
 ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
 31 ДЕКЕМВРИ 2020

**18. Разходи за външни услуги**

	31 декември 2020	31 декември 2019
Поддръжка на имоти	257	140
Възнаграждение на обслужващото дружество	371	237
Консултантски и одиторски услуги	76	33
Застраховки	34	24
Държавни и регулаторни такси	13	44
Други услуги	2	17
	<u>753</u>	<u>495</u>

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

	31 декември 2020	31 декември 2019
Заплати	97	72
Социални осигуровки	6	6
	<u>103</u>	<u>78</u>

В разходите за заплати и осигуровки са включени начислените възнаграждения на членовете на съвета на директорите за отчетния период.

**20. Други разходи**

	31 декември 2020	31 декември 2019
Данък недвижими имоти и такса битови отпадъци	8	181
	<u>8</u>	<u>181</u>

Ефективният разход за данък недвижими имоти и такса битови отпадъци след префактурирането му на наемателите за периода е 8 хил. лв.

**21. Финансови приходи и разходи**

	31 декември 2020	31 декември 2019
Лихви по банков заем	-	(27)
Лихви по облигационен заем	(945)	(701)
Признати разсрочени разходи за емитиране на облигации	(63)	(47)
Други лихви	-	(5)
Други финансови разходи	(4)	(60)
	<u>(1,012)</u>	<u>(840)</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 в размер на 94 хил. лв.

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ  
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
31 ДЕКЕМВРИ 2020

---

Сделки между свързани лица:

	31 декември 2020	31 декември 2019
<b>Възнаграждения на ръководството</b>		
Възнаграждение на членовете на СД	94	70
	<b>94</b>	<b>70</b>

Възнаграждението на СД предсавляват само начисленото и изплатено възнаграждение по сключените договори за управление и контрол. Дружеството няма задължения към СД към 31.12.2020 г. (2019 г. - няма).

<b>Сделки с Ем Би Ел ЕООД:</b>	<b>31 декември 2020</b>	<b>31 декември 2019</b>
Комисионно възнаграждение по придобиване на инв. имот	-	665
Такса управление	120	77
Разходи за поддръжка	154	85
Консултантски услуги	251	160
	<b>525</b>	<b>987</b>

Възнаграждението на Ем Би Ел ЕООД е формирано от такса управление и консултантски услуги, съгласно договора за обслужващо дружество. Разходите за поддръжка са префактурирани разходи направени от и за сметка на Браво Пропърти Фонд АДСИЦ. Дружеството има задължения към ЕМ БИ ЕЛ към 31.12.2020 г. в размер на 50 хил. лева (2019 г. - няма).

<b>Сделки с Офис А ООД:</b>	<b>31 декември 2020</b>	<b>31 декември 2019</b>
Покупка на инвестиционен имот	-	59,457
	<b>-</b>	<b>59,457</b>

### 23. Условни задължения и вземания

Браво Пропърти Фонд АДСИЦ като регистрирано по ЗДСИЦ 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 31.12.2020 г. са в размер на 3,150 хил. лева (2019 г. – 4,050 хил. лева).

Към 31.12.2020 г. дружеството има вземане за възтановяване на депозит от клиенти по сключени договори за наем в размер на 272 хил. лв.

## 24. Управление на финансовия риск

### Валутен риск

Дружеството не е изложено на значителен валутен риск, защото всички негови операции и сделки са деноминирани в български лева и/или евро, доколкото последното е с фиксиран курс спрямо лева по закон.

### Ценови риск

Дружеството е изложено на риск от промени в пазарните цени на инвестиционни имоти и на цените на самите наеми. Дружеството периодично прави преглед на пазарните цени, по които предлага услугите си, спрямо общите ценови равнища в страната, за да може при необходимост да се извършат плавно и постепенно корекции на тези цени. При отдаването под наем на имотите се стреми да сключва дългосрочни договори с благоприятни за бизнеса на дружеството клаузи. Клиентите (наемателите) се проучват внимателно от гледна точка на надеждност при събиране на вземанията. Извършва се предварително проучване на дружеството, желасщо да сключи договор за оперативен лизинг, по отношение на свързаност и задлъжнялост, съдебна регистрация и регистрация по БУЛСТАТ.

### Кредитен риск

При осъществяване на своята дейност дружеството е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска някой от контрагентите му да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайно предвидените срокове задълженията си към него.

Финансовите активи на дружеството са концентрирани в две групи: парични средства (депозити) и търговски вземания.

Паричните средства в дружеството се влагат в банки от първокласен тип, с висока репутация и стабилна ликвидност, което значително ограничава риска. По отношение на клиентите, политиката на дружеството е да извършва продажбите си при условията на строго лимитирани срокове на плащане.

Събираемостта и концентрацията на вземанията се контролират текущо, съгласно установената политика на дружеството и при индикатори за проблем със събираемостта – се осъществява пряка текуща комуникация със съответния клиент за определяне и стартиране на незабавни мерки за лимитиране на риска от загуби.

### Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. То провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства, добра способност на финансиране на стопанската си дейност, включително чрез осигуряване на адекватни кредитни ресурси и улеснения, постоянно контролно наблюдение на фактическите и прогнозни парични потоци по периоди напред и поддържане на равновесие между матурирещите граници на активите и пасивите на дружеството.

Дружеството управлява ликвидността на активите и пасивите си чрез текущ анализ и наблюдение на структурата и динамиката на измененията им, и чрез прогнозиране на бъдещите входящи и изходящи парични потоци и факторите за негативни ефекти върху тях.

## 25. Одиторско възнаграждение

Договореното одиторско възнаграждение за заверка на годишния финансов отчет на Дружеството за 2020 г. е 10 хил. лв. (2019 г. – 6 хил. лв.). Одиторът не е оказвал други услуги на Дружеството през отчетния период.

**26. Оповестяване във връзка с епидемията COVID-19**

Във връзка с епидемията са предприети необходимите противоепидемични мерки и ограничения съобразени с инструкциите на Световната Здравна организация. Въведени са задължителен график за дезинфекция на общите части и е инсталиран диспенсър за дезинфектант. Ръководството 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.

**27. Събития след датата на отчета и датата на неговото одобрение**

През м. януари 2021 г. дружеството е изплатило седма вноска по главницата на емитирания облигационен заем, заедно с дължимото купонно плащане към нея. Общия размер на платената сума е 460 хил. лева.

Не са налице други коригиращи или некоригиращи събития, настъпили след датата на съставяне на настоящия финансов отчет.