

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

НА "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ,

гр. София

към 30.06.2021 г.

съгласно чл. 100о, ал. 4, т. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

1. Важни събития за "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ, настъпили през отчетния период

През периода 01.01.2021 г. – 30.06.2021 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е оповестило следната вътрешна информация до КФН, БФБ АД и обществеността:

На 12.01.2021 г., „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е представило на КФН, БФБ и обществеността уведомление по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент № 596/2014 на ЕП и на Съвета уведомление, със следното съдържание:

На основание чл. 100е, ал. 1, т. 3, б. „г“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, в качеството му на емитент на емисия обезпечени облигации, ISIN код BG2100008197, уведомява за извършено плащане на главница и лихва с падеж 11.01.2021 г., извършено на същата дата. Общо дължимата сума: 459 694.52 лв. (четирисотин петдесет и девет лева шестстотин деветдесет и четири лева и петдесет и две стотинки). Дължимата сума за главница: 225 000 лева (двеста двадесет и пет хиляди) лева. Дължимата сума за лихва: 234 694.52 лева (двеста тридесет и четири хиляди шестстотин деветдесет и четири лева и петдесет и две стотинки). Дата на падеж на плащането: 11.01.2021 г. Дата на издаване на книгата на облигационерите, към която вписаните лица имат право на лихвено и главнично плащане: 08.01.2021 г.

На 01.02.2021 г. „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е представило на КФН, БФБ и обществеността тримесечен отчет на публично дружество за четвърто тримесечие на 2020 г.

На 01.02.2021 г. „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е представило на КФН, БФБ и обществеността тримесечен отчет за изпълнението на задълженията на Дружеството, съгласно условията по облигационната емисия към 31.12.2020 г.

На 24.02.2021 г., „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е представило на КФН, БФБ и обществеността заверен от регистриран одитор Годишен финансов отчет към 31.12.2020 г.

На 26.02.2021 г. „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е представило на КФН, БФБ и обществеността покана за свикване на РГОСА на Дружеството, насрочено за 05.04.2021 г.

Съветът на директорите на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, гр. София, с ЕИК 204729982, с ISIN код на емисията BG1100016176, на основание разпоредбите на чл. 223, ал. 1 от Търговския закон, чл. 115, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), свиква редовно заседание на Общо събрание на акционерите на Дружеството на 05.04.2021 г. в 10.30 часа (Източноевропейско стандартно време EET=UTC+3/07:30 (координирано универсално време UTC), с Уникален идентификационен код на събитието BPF05042021RGOSA, в гр. София, ул. „Кузман Шапкарев“ № 1, при следния дневен ред и проекти за решения:

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

1. Приемане на годишния доклад на Съвета на директорите за дейността на дружеството през 2020 г. Предложение за решение: Общото събрание на акционерите приема годишния доклад на Съвета на директорите за дейността на дружеството през 2020 г.

2. Приемане на одитирания годишен финансов отчет на дружеството за 2020 г. и одиторския доклад. Предложение за решение: Общото събрание на акционерите приема одитирания годишен финансов отчет на дружеството за 2020 г. и одиторския доклад.

3. Представяне на доклада по изпълнение на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ за 2020 г. Предложение за решение: СД представя на ОСА доклада по изпълнение на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ за 2020 г.

4. Приемане на решение за освобождаване на членовете на Съвета на директорите от отговорност за дейността им през 2020 г. Предложение за решение: Общото събрание на акционерите освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2020 г.: Асен Стоименов Лисев - Изпълнителен директор и член на СД; Константин Василев Проданов - Председател и член на СД; Владислав Димитров Христов - Член на СД.

5. Приемане на годишния доклад за дейността на директора за връзки с инвеститорите на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ през 2020 г. Предложение за решение: Общото събрание на акционерите приема представения Доклад за дейността на директора за връзки с инвеститорите на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ през 2020 г.

6. Приемане на годишния доклад на Одитния комитет на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ за 2020 г. Предложение за решение: Общото събрание на акционерите приема годишния доклад на Одитния комитет на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ за 2020 г.

7. Приемане на решение за разпределяне на част от реализираната печалба на дружеството през 2020 г. след приспадане на изплатения през 2020 г. шестмесечен дивидент и приемане на решение за разпределение на неразпределена печалба от предходни години. Предложение за решение: Дивидентът за разпределяне за 2020 г. след приспадане на авансово изплатения през 2020 г. шестмесечен дивидент е в размер на 1 482 680 лева (един милион четиристотин осемдесет и две хиляди шестстотин и осемдесет лева). Общото събрание на акционерите определя брутен дивидент за доразпределяне в размер на 0.0404 лева. Същият се определя на база преобразуване по реда на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ на финансовия резултат, постигнат през 2020 г. в размер на 3 277 226.63 лв. (три милиона двеста седемдесет и седем хиляди двеста двадесет и шест лв. и шестдесет и три стотинки) и след приспадане на изплатения шестмесечен дивидент през 2020 г. в размер на 1 468 000.00 (един милион четиристотин шестдесет и осем хиляди лева) или брутен дивидент на акция в размер на 0.04 лева. С част от неразпределената печалба от 2019 г. в размер на 745 453.37 лева (седемстотин петдесет и четири хиляди четиристотин петдесет и три лева и тридесет и седем стотинки) да бъде изплатен част от дивидента за второто полугодие на 2020 г. С част от неразпределената печалба за 2019 г. да бъде покрита формираната загуба от предходни години в размер на 62 798.58 лева (шестдесет и две хиляди седемстотин деветдесет и осем лева и петдесет и осем стотинки). Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като такива с право на дивидент към 14-тия ден след датата на ОСА. ОСА овластява СД на дружеството да предприеме всички необходими правни и фактически действия относно изплащането на дивидента на акционерите, включително избор на търговска банка, начален и краен срок за изплащане на дивидента.

8. Приемане на решение за Промяна в Политиката за възнагражденията на СД на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ. Предложение за решение: Общото събрание на акционерите приема решение за промяна в Политиката за възнагражденията на СД на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ.

На 05.04.2021 г., „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е представило на КФН, БФБ и обществеността протокол от проведено на 05.04.2021 г. РГОСА.

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

На 13.04.2021 г., „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е представило на КФН, БФБ и обществеността вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета - Уведомление на основание чл. 100е, ал. 1, т. 3, б. "г" от ЗППЦК относно извършено лихвено и главнично плащане по емисия облигации, издадени от "БПФ" АДСИЦ с правно основание: чл. 100е, ал. 1, т. 3, б. „г“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК).

„Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, в качеството му на емитент на емисия обезпечени облигации, ISIN код BG2100008197, уведомява за наредено плащане на главница и лихва с падеж 11.04.2021 г. Съгласно условията на потвърдения с Решение на КФН № 943-Е от 08.08.2019 г. проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на емисията облигации, издадени от „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, в случай, че дата за плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден. Във връзка с предходното изречение, плащането е извършено на 12.04.2021 г.

Общо дължима сума: 452 789.38 лв. (четирисотин петдесет и две хиляди седемстотин осемдесет и девет лева и тридесет и осем стотинки).

Дължима сума за главница: 225 000 лева (двеста двадесет и пет хиляди) лева.

Дължима сума за лихва: 227 789.38 лева (двеста двадесет и седем хиляди седемстотин осем и девет лева и тридесет и осем стотинки)

Дата на падеж на плащането: 11.04.2021 г.

Дата на издаване на книгата на облигационерите, към която вписаните лица имат право на лихвено и главнично плащане: 08.04.2021 г.

На 26.04.2021 г. „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е представило на КФН, БФБ и обществеността вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета - уведомление относно определяне на начална дата за изплащане на дивидент, във връзка с РГОСА, проведено на 05.04.2021 г.:

Във връзка с взето от 23.04.2021 г. решение от страна на Съвета на директорите на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ относно изплащането на годишен дивидент за 2020 г, Ви уведомяваме за следното:

СД на дружеството прие следните условия за изплащане на дивидента на базата на установения общ размер от 1 482 680 лева:

1. Брутен размер на дивидента за една акция 0,040 лева
2. Нетен размер на дивидента на една акция - 0.03838 лева за акционерите физически лица.

3. Начин на изплащане на дивидент: На акционерите, чиито сметки за ценни книжа се намират в регистър Б на Централен депозитар /клиентска подсметка при инвестиционен посредник/ дивидентът ще бъде изплащан чрез съответния инвестиционен посредник със съдействието на Централен депозитар АД. За акционери, чиито ценни книжа се намират в регистър А на ЦД АД дружеството ще изплати дивидента по банков път по изрично посочени от акционерите банкови сметки в сроковете за изплащане на дивидент.

4. Начален срок за изплащане на дивидента - 10.05.2021 г. (понеделник). Началната дата за изплащане на дивидента е определена при съобразяване на обстоятелствата по чл. 63 от Наредба № 8 от 03.09.2020 г. за изискванията към дейността на централните депозитари на ценни книжа, централния регистър на ценни книжа и други лица, осъществяващи дейности, свързани със сетълмента на ценни книжа (Наредба № 8), както и чл. 61, ал. 1 от Наредба № 8.

5. Краен срок за изплащане на дивидента 04.01.2022 г. Крайният срок за изплащане на дивидента е определен в съответствие с изискването на чл. 29, ал. 1 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС).

6. Банка, с която е сключен договор за изплащане на дивидент за акционери, чиито ценни книжа се намират в регистър А на „ЦД“ АД е „ОББ“ АД.

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

7. Акционерите, имащи право на дивидент, следва да имат предвид, че в съответствие с изискванията на Наредба № 8, сметката в банка, с която е сключен договор за изплащане на дивидента за акционери с лични сметки ще е активна една година, като всеки акционер след надлежна легитимация ще може да получи дължимия му се дивидент.

След изтичане на крайния срок за изплащане на дивидента, в рамките на петгодишния давностен срок всеки акционер, който не е получил своя дивидент за 2020 г. ще може да го получи от дружеството по банков път, след изрично отправено искане за това на адреса на управление на дружеството - гр. София 1000, ул. „Кузман Шапкарев“ № 1 или на електронна поща ir@bpf.bg.

Неполучените и непотърсени дивиденти след изтичане на петгодишния давностен срок се отнасят във Фонд „Резервен“ на дружеството.

На 05.05.2021 г., „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е представило на КФН, БФБ и обществеността тримесечен отчет на публично дружество за първо тримесечие на 2021 г.

На 05.05.2021 г., „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е представило на КФН, БФБ и обществеността тримесечен отчет на БПФ АДСИЦ, в качеството му на емитент на емисия обезпечени облигации към 31.03.2021 г.

На 01.06.2021 г., „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е представило на КФН, БФБ и обществеността вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета – Уведомление със следното съдържание:

Във връзка е изискванията на чл.148б от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЗК), с настоящото уведомяваме, че на 01.06.2021 г. са постъпили уведомления за значително дялово участие в „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, както следва:

- На 31.05.2021 г., със сделка на извънрегулиран пазар, Асен Лисев е прехвърлил 12 000 000 броя акции от капитала на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, гр. София на контролираното от него лице Браво Холд А ЕООД, като в резултат на сделката, правата му на глас в общото събрание на акционерите на Дружеството са паднали под число кратно на 5 на сто, а именно от 32.89 % на 0,19% от правата на глас в общото събрание на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ. Чрез свързано лице - Браво Холд А ЕООД Асен Лисев притежава общо 32.89 % от правата на глас в общото събрание на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ.

- На 31.05.2021 г., със сделка на извънрегулиран пазар, Браво Холд А ЕООД е придобило от Асен Лисев 12 000 000 броя акции от капитала на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, гр. София, като в резултат на сделката, правата му на глас в общото събрание на акционерите на Дружеството пряко са надвишили число кратно на 5 на сто, а именно от 0 % на 32,70 % от правата на глас в общото събрание на на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ.

Във връзка с изискванията на чл.17, параграф 1 от Регламент 596/2014 с настоящото уведомяваме обществеността относно следното:

В „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ са постъпили следните уведомления по чл. 19, параграф 1 от Регламент ЕС 596/2014.

- На 31.05.2021 г. Асен Лисев, в качеството му на Изпълнителен директор и член на Съвета на Директорите на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, както и лице изпълняващо ръководни функции в публичното дружество уведомява за сключена от него сделка от негово име и за негова сметка, а именно: продажба на 31.05.2021 г. на 12 000 000 броя акции от капитала на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ. Продажбата е осъществена на извън регулиран пазар чрез 1 сделка на цена от 0,84 лв. и обща стойност на сделките от 10 080 000 лева.

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

• На 31.05.2021 г. Асен Лисев, в качеството му на Изпълнителен директор и член на Съвета на Директорите на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, както и лице изпълняващо ръководни функции в публичното дружество уведомява за сключена от тясно свързано с него лице - Браво Холд А ЕООД сделка от негово име и за негова сметка на Браво Холд А ЕООД, а именно: покупка на 31.05.2021 г. на 12 000 000 броя акции от капитала на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ. Покупката е осъществена на извън регулиран пазар чрез 1 сделка на цена от 0,84 лв. и обща стойност на сделките от 10 080 000 лева.

2. Влияние на важните събития за "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ, настъпили през периода 01.01.2021 г. до 30.06.2021 г. върху резултатите във финансовия отчет

Към 30.06.2021 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ отчита общо приходи от дейността в размер на 2 723 хил. лева, като общо разходите за дейността на дружеството са на стойност 2 652 хил. лв.

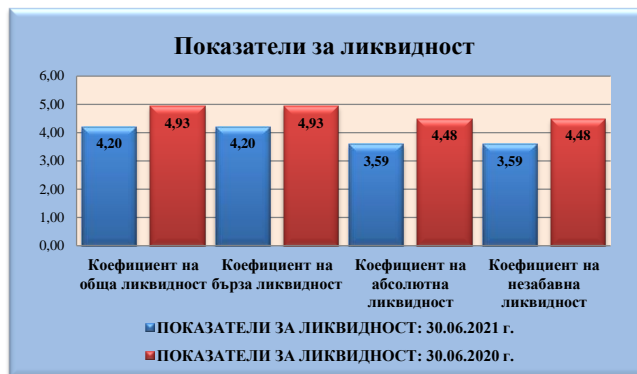
Към 30.06.2021 г. дружеството отчита нетен финансов резултат от дейността в размер на 71 хил. лв., като същият към 30.06.2020 г. е в размер на 1 433 хил. лв.

Към 30.06.2021 г. общата сума на активите на дружеството е 66 723 хил. лв. Стойността на собствения капитал е 37 439 хил. лв.

2.1. Показатели за ликвидност

Таблица 1

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЛИКВИДНОСТ:	30.06.2021 г.	30.06.2020 г.
Коефициент на обща ликвидност	4,20	4,93
Коефициент на бърза ликвидност	4,20	4,93
Коефициент на абсолютна ликвидност	3,59	4,48
Коефициент на незабавна ликвидност	3,59	4,48



2.2. Показатели за рентабилност

Таблица 2

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕНТАБИЛНОСТ:	30.06.2021 г.	30.06.2020 г.
Рентабилност на Основния Капитал	0,002	0,039
Рентабилност на Собствения Капитал (ROE)	0,002	0,036
Рентабилност на Активите (ROA)	0,001	0,020

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ



2.3. Показатели за задлъжнялост

Таблица 3

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЗАДЪЛЖИЯЛОСТ:	30.06.2021 г.	30.06.2020 г.
Коефициент на задлъжнялост	0,78	0,77
Дълг / Активи	0,44	0,44
Коефициент на финансова автономност	1,28	1,29



2.4. Финансови показатели

Таблица 4

ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ	30.06.2021 г.	30.06.2020 г.
ЕБИТДА	561	1 940
ЕБИГ	561	1 940




3. Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ през следващия финансов период

СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

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

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

Таблица 5

Вид риск	Описание
ПОЛИТИЧЕСКИ РИСК	<p>Политическият риск е вероятността от смяна на Правителството, или от внезапна промяна в неговата политика, от възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятни промени в европейското и/или националното законодателство, в резултат на което средата, в която оперират местните стопански субекти да се промени негативно, а инвеститорите да понесат загуби.</p> <p>Политическите рискове за България в международен план са свързани с поетите ангажменти за осъществяване на сериозни структурни реформи в страната в качеството ѝ на равноправен член на ЕС, повишаване на социалната стабилност ограничаване на неефективните разходи, от една страна, както и със силната дестабилизация на страните от Близкия изток, зачестяващите заплахи от терористични атентати в Европа, бежански вълни и нестабилност на ключови страни в непосредствена близост до България.</p> <p>България, както и другите държави – членки на ЕС от региона, продължава да бъде сериозно засегната от общоевропейския проблем с интензивния бежански поток от Близкия изток.</p> <p>Други фактори, които също влияят на този риск, са евентуалните законодателни промени и в частност тези, касаещи стопанския и инвестиционния климат в страната.</p>
ОБЩ МАКРОИКОНОМИЧЕСКИ РИСК	<p>По данни на Националния статистически институт през юни 2021 г. общият показател на бизнес климата намалява с 4.0 пункта в сравнение с предходния месец, като понижение на показателя е регистрирано в промишлеността и строителството.</p> <p style="text-align: center;">Бизнес климат – общо</p>  <p style="text-align: right; font-size: small;">Източник: НСИ</p> <p><i>Съставният показател „бизнес климат в промишлеността“</i> през юни 2021 г. спада с 8.4 пункта резултат на по-неблагоприятните оценки и очаквания на промишлените предприемачи за бизнес състоянието на предприятията. Най-сериозният проблем за развитието на бизнеса в сектора продължава да бъде несигурната икономическа среда, следвана от недостатъчното търсене от страната. През последния месец се наблюдава и засилване на негативното въздействие на фактора „недостиг на работна сила“, който измества на четвърто място затрудненията, свързани с недостатъчното търсене от чужбина. По отношение на продажните цени в промишлеността прогнозите на мениджърите са за известно увеличение, въпреки че преобладаващата част от тях очакват те да запазят своето равнище през следващите три месеца.</p> <p>По данни на Националния статистически институт през юни 2021 г. <i>съставният показател „бизнес климат в строителството“</i> се понижава с 6.5 пункта, което се дължи на резервирани оценки на строителните предприемачи за настоящото бизнес състояние на предприятията. Същевременно обаче прогнозите им както за бизнес състоянието на предприятията през следващите шест месеца, така и за строителната активност през следващите три месеца са благоприятни. Основните фактори, затрудняващи дейността, остават свързани с несигурната икономическа среда, недостига на работна сила, конкуренцията в бранша и цените на материалите, като в сравнение с предходния месец се отчита нарастване на отрицателното им влияние. Относно продажните цени делът на мениджърите, които очакват повишение през следващите три месеца, се увеличава.</p> <p>През юни 2021 г. <i>съставният показател „бизнес климат в търговията на дребно“</i> запазва приблизително нивото си от май. Прогнозите на търговците на дребно за развитието на бизнеса през следващите шест месеца са неблагоприятни, като и очакванията им относно обема на продажбите през следващите три месеца са резервирани. Несигурната</p>

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

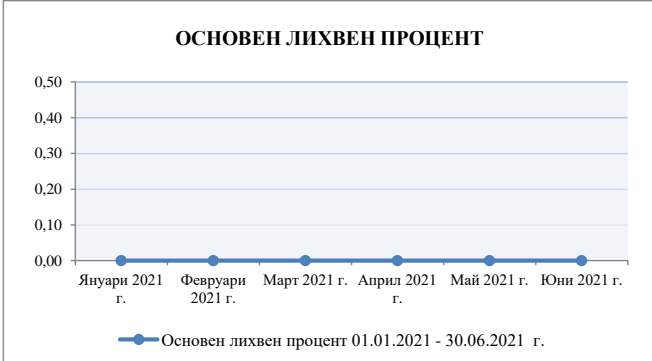
икономическа среда продължава да бъде основната пречка за дейността, като през последния месец се наблюдава намаление на негативното ѝ въздействие. На второ и на трето място са недостатъчното търсене и конкуренцията в бранша. По отношение на продажните цени търговците на дребно предвиждат известно увеличение през следващите три месеца.

През юни 2021 г. *съставният показател „бизнес климат в сектора на услугите“* нараства с 2.7 пункта, което се дължи на позитивните оценки на мениджърите за настоящото бизнес състояние на предприятията. Мненията им относно настоящото и очакваното търсене на услуги също са благоприятни. Най-сериозните затруднения за предприятията остават свързани с несигурната икономическа среда, конкуренцията в бранша и фактора „други“. Преобладаващата част от мениджърите очакват продажните цени в сектора на услугите да останат без промяна през следващите три месеца.

Икономическата оценка на Управителния съвет на Европейската Централна Банка към 10 юни 2021 г. отчита, че през първото тримесечие на годината реалният БВП на еврозоната се понижи допълнително с 0,3% до ниво, което е с 5,1% под регистрираното преди пандемията през четвъртото тримесечие на 2019 г. Проучвания на бизнеса и потребителите и показателите с голяма честота сочат значително подобряване на икономическата активност през второто тримесечие на тази година. Проучванията на бизнеса показват чувствително възстановяване в сектора на услугите в резултат от по-малкия брой заразени, което ще позволи постепенно нормализиране на дейностите с много участници. Производството в преработващата промишленост се запазва устойчиво, подпомогнато от значителното глобално търсене, въпреки че затруднения в предлагането могат да породят някои пречки пред промишлената активност в краткосрочен план. Показателите за доверието на потребителите се подобряват, подсказвайки значително съживяване на частното потребление през следващия период. Въпреки влошените баланси на предприятията и все още несигурната икономическа прогноза бизнес инвестициите показват устойчивост. Очаква се през втората половина на 2021 г. растежът да продължи значително да се подобрява, тъй като напредъкът на ваксинационните кампании позволява бъдещо смекчаване на ограничителните мерки. В средносрочен хоризонт възстановяването на икономиката в еврозоната се очаква да бъде подпомогнато от засиленото вътрешно и глобално търсене, както и от продължаващата подкрепа от страна на паричната и фискалната политика. Тази оценка е отразена като цяло в базисния сценарий на макроикономическите прогнози за еврозоната на експерти на Евросистемата от юни 2021 г. В тези прогнози се предвижда годишен растеж на БВП в реално изражение от 4,6% през 2021 г., 4,7% през 2022 г. и 2,1% през 2023 г. В сравнение с макроикономическите прогнози на експерти на ЕЦБ от март 2021 г. прогнозата за икономическата активност беше ревизирана нагоре за 2021 г. и 2022 г., но остава без промяна за 2023 г. Обобщено казано, рисковете относно прогнозите за растеж в еврозоната са като цяло балансирани. От една страна, при по-оптимистични прогнози за глобалното търсене и по-бързо от очакваното намаление на спестяванията на домакинствата може да се предвиди дори по-силно възстановяване след отпадането на социалните ограничения и на тези, свързани с пътувания. От друга страна, продължаващата пандемия, включително разпространението на различни щамове на вируса, както и отражението им върху икономическите и финансовите условия продължават да бъдат източник на риск от надценяване.

На 12 май 2021 г. Европейската комисия излезе с икономическа прогноза. Ръстът на brutния вътрешен продукт (БВП) на България през 2021 година ще достигне 3,5%, а през 2022 година - 4,7%. Това прогнозира Европейската комисия в пролетния преглед на европейската икономика. Очакванията са за сериозно забързване на възстановяването - в зимния анализ от Брюксел прогнозираха ръст на българския БВП от 2,7 на сто през тази година. Но в същото време плановете за 2022 година показват забавяне на процесите - в публикуваните през февруари очаквания беше записан ръст от 4,9 на сто. През 2020 година българската икономика се е свила с 4,2%, показват още данните на Брюксел. Очакванията са нивото на инфлацията в България да се движи под средното за ЕС през 2021 година и да достигне 1,6%, но през 2022 година ще има ускорение до 2%. В Брюксел очакват и продължаващ спад на безработицата - до 4,8% през 2021 година и до 3,9% през следващата година. Бюджетният дефицит на страната ни ще бъде в рамките на 3,2% през тази година, което е малко над нивата, допускани от европейските правила, но през 2022 година ще намалее до 1,9 на сто. Финансовото министерство на България прогнозира бюджетен дефицит от 3,1% през тази година. Като цяло ЕК е оптимистична за европейската икономика. В пролетната си прогноза са завишени очакванията за ръст - до 4,2% през 2021 година спрямо 3,7%, очаквани през февруари 2021 година. За догодина прогнозиращият ръст е до 4,4%, спрямо очакваните по-

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

	<p>рано 3,9%. Според прогнозата всички държави от общността ще се върнат на предкризисните нива до края на 2022 година.</p>
<p>ЛИХВЕН РИСК</p>	<p>Лихвеният риск е свързан с възможни, евентуални, негативни промени в лихвените нива, установени от финансовите институции на Република България.</p> <p>На заседание на Управителният съвет на ЕЦБ по въпросите на паричната политика, проведено на 10 юни 2021 г. се констатира следното: След спада през първото тримесечие на годината икономиката на еврозоната постепенно отново се отваря поради подобряването на свързаната с пандемията от COVID-19 ситуация и с отбелязания значителен напредък във ваксинационните кампании. Последните данни сочат адаптиране на активността при услугите и запазваща се динамика на производството в преработващата промишленост. През втората половина на годината се очаква икономическата активност да се ускори успоредно с по-нататъшното вдигане на ограничителните мерки. За възстановяването ще допринесат значително нарастване на разходите за потребление, силно глобално търсене и стимулираща фискална и парична политика. Същевременно се запазва известна несигурност, тъй като краткосрочните икономически прогнози продължават да зависят от хода на пандемията и от реакцията на икономиката след отварянето ѝ. През последните няколко месеца инфлацията се повиши най-вече поради базови ефекти, временни фактори и поскъпване на енергията. Очаква се през второто полугодие тя да продължи да се повишава, преди да започне да спада след отшумяването на временните фактори. Новите макроикономически прогнози на експертите сочат постепенно увеличаване през периода на прогнозата на натиска по линия на базисната инфлация, макар и оставащ слаб в условията на все още значително забавяне на икономическата активност, ако през периода то бъде постепенно компенсирани. Общата инфлация през прогнозния хоризонт се очаква да остане под целта на Управителния съвет. Запазването на благоприятните условия за финансиране по време на пандемията остава от съществено значение за намаляване на несигурността и засилване на доверието, подпомагайки по този начин икономическата активност и запазвайки в средносрочен хоризонт ценовата стабилност. Условията за финансиране на фирмите и домакинствата остават като цяло устойчиви след заседанието на Управителния съвет по паричната политика през март. Лихвените проценти на паричния пазар обаче продължиха да се повишават. На този фон и въз основа на обща оценка на условията за финансиране и прогнозата за инфлацията Управителният съвет реши да потвърди своята силно стимулираща позиция по паричната политика.</p> <p>Управителният съвет е решил да запази непроменени основните лихвени проценти на ЕЦБ. Очаква се те да останат на сегашното си или на по-ниско равнище, докато не бъде констатирано, че прогнозата за инфлацията много се доближава до равнище, което е достатъчно близо до, но под 2% в рамките на прогнозния хоризонт и е намерило съответстващо отражение в динамиката на базисната инфлация.</p> <p>Управителният съвет ще продължи да извършва нетни покупки на активи по програмата за закупуване на активи в условията на извънредна ситуация, причинена от пандемия (<i>PEPP</i>), на обща стойност 1850 млрд. евро най-малкото до края на март 2022 г. и при всички случаи до тогава, докато Управителният съвет прецени, че кризата, свързана с коронавируса, е приключила.</p> <p>Управителният съвет ще продължи да осигурява достатъчно ликвидност чрез операциите си по рефинансиране. Финансирането, осигурено посредством третата поредица целеви операции по дългосрочно рефинансиране (<i>TLTRO III</i>), играе решаваща роля за подпомагане на кредитирането за фирми и домакинства.</p> <div style="text-align: center;">  <p>ОСНОВЕН ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ</p> <p>0,50 0,40 0,30 0,20 0,10 0,00</p> <p>Януари 2021 г. Февруари 2021 г. Март 2021 г. Април 2021 г. Май 2021 г. Юни 2021 г.</p> <p>— Основен лихвен процент 01.01.2021 - 30.06.2021 г.</p> </div> <p style="text-align: right;">*Източник:БНБ</p>
<p>ИНФЛАЦИОНЕН РИСК</p>	<p>Инфлационният риск представлява всеобщо повишаване на цените, при което парите се</p>

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

обезценяват и съществува вероятност от понасяне на загуба от домакинствата и фирмите.

По данни на НСИ индексът на потребителските цени за януари 2021 г. спрямо декември 2020 г. е 100.2%, т.е. месечната инфлация е 0.2%. Годишната инфлация за януари 2021 г. спрямо януари 2020 г. е минус 0.6%. Средногодишната инфлация за периода февруари 2020 - януари 2021 г. спрямо периода февруари 2019 - януари 2020 г. е 1.3%.

По данни на НСИ хармонизираният индекс на потребителските цени за януари 2021 г. спрямо декември 2020 г. е 100.1%, т.е. месечната инфлация е 0.1%. Годишната инфлация за януари 2021 г. спрямо януари 2020 г. е минус 0.4%. Средногодишната инфлация за периода февруари 2020 - януари 2021 г. спрямо периода февруари 2019 - януари 2020 г. е 0.9%.

Индексът на потребителските цени за февруари 2021 г. спрямо януари 2021 г. е 100.6%, т.е. месечната инфлация е 0.6%. Инфлацията от началото на годината е 0.8%, а годишната инфлация за февруари 2021 г. спрямо февруари 2020 г. е минус 0.1%. Средногодишната инфлация за периода март 2020 - февруари 2021 г. спрямо периода март 2019 - февруари 2020 г. е 1.0%.

Хармонизираният индекс на потребителските цени за февруари 2021 г. спрямо януари 2021 г. е 100.5%, т.е. месечната инфлация е 0.5%. Инфлацията от началото на годината (февруари 2021 г. спрямо декември 2020 г.) е 0.7%, а годишната инфлация за февруари 2021 г. спрямо февруари 2020 г. е 0.2%. Средногодишната инфлация за периода март 2020 - февруари 2021 г. спрямо периода март 2019 - февруари 2020 г. е 0.7%.

Индексът на потребителските цени за март 2021 г. спрямо февруари 2021 г. е 100.1%, т.е. месечната инфлация е 0.1%. Инфлацията от началото на годината (март 2021 г. спрямо декември 2020 г.) е 0.9%, а годишната инфлация за март 2021 г. спрямо март 2020 г. е 0.6%. Средногодишната инфлация за периода април 2020 - март 2021 г. спрямо периода април 2019 - март 2020 г. е 0.8%..

Хармонизираният индекс на потребителските цени за март 2021 г. спрямо февруари 2021 г. е 100.2%, т.е. месечната инфлация е 0.2%. Инфлацията от началото на годината (март 2021 г. спрямо декември 2020 г.) е 0.8%, а годишната инфлация за март 2021 г. спрямо март 2020 г. е 0.8%. Средногодишната инфлация за периода април 2020 - март 2021 г. спрямо периода април 2019 - март 2020 г. е 0.5%.

Индексът на потребителските цени за април 2021 г. спрямо март 2021 г. е 100.7%, т.е. месечната инфлация е 0.7%. Инфлацията от началото на годината (април 2021 г. спрямо декември 2020 г.) е 1.6%, а годишната инфлация за април 2021 г. спрямо април 2020 г. е 2.0%. Средногодишната инфлация за периода май 2020 - април 2021 г. спрямо периода май 2019 - април 2020 г. е 0.8%.

Хармонизираният индекс на потребителските цени за април 2021 г. спрямо март 2021 г. е 100.7%, т.е. месечната инфлация е 0.7%. Инфлацията от началото на годината (април 2021 г. спрямо декември 2020 г.) е 1.6%, а годишната инфлация за април 2021 г. спрямо април 2020 г. е 2.0%. Средногодишната инфлация за периода май 2020 - април 2021 г. спрямо периода май 2019 - април 2020 г. е 0.6%.

Индексът на потребителските цени за май 2021 г. спрямо април 2021 г. е 100.1%, т.е. месечната инфлация е 0.1%. Инфлацията от началото на годината (май 2021 г. спрямо декември 2020 г.) е 1.7%, а годишната инфлация за май 2021 г. спрямо май 2020 г. е 2.5%. Средногодишната инфлация за периода юни 2020 - май 2021 г. спрямо периода юни 2019 - май 2020 г. е 0.9%.

Хармонизираният индекс на потребителските цени за май 2021 г. спрямо април 2021 г. е 100.1%, т.е. месечната инфлация е 0.1%. Инфлацията от началото на годината (май 2021 г. спрямо декември 2020 г.) е 1.7%, а годишната инфлация за май 2021 г. спрямо май 2020 г. е 2.3%. Средногодишната инфлация за периода юни 2020 - май 2021 г. спрямо периода юни 2019 - май 2020 г. е 0.7%.

Индексът на потребителските цени за юни 2021 г. спрямо май 2021 г. е 99.8%, т.е. месечната инфлация е минус 0.2%. Инфлацията от началото на годината (юни 2021 г. спрямо декември 2020 г.) е 1.5%, а годишната инфлация за юни 2021 г. спрямо юни 2020 г. е 2.7%. Средногодишната инфлация за периода юли 2020 - юни 2021 г. спрямо периода юли 2019 - юни 2020 г. е 1.0%.

Хармонизираният индекс на потребителските цени за юни 2021 г. спрямо май 2021 г. е 100.0%, т.е. месечната инфлация е 0.0%. Инфлацията от началото на годината (юни 2021 г. спрямо декември 2020 г.) е 1.7%, а годишната инфлация за юни 2021 г. спрямо юни 2020 г. е

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АД СИЦ

	<p>2.4%. Средногодишната инфлация за периода юли 2020 - юни 2021 г. спрямо периода юли 2019 - юни 2020 г. е 0.8%.</p> <div style="text-align: center;"> <p style="text-align: right;">*Източник:НСИ</p> </div>
<p>ВАЛУТЕН РИСК</p>	<p>Експозицията към валутния риск представлява зависимостта и ефектите от изменението на валутните курсове. Систематичният валутен риск е вероятността от евентуална промяна на валутния режим на страната (валутен борд), което би довело или до обезценяване на лева или до поскъпване на лева спрямо чуждестранните валути.</p> <p>Валутният риск ще има влияние върху компании, имащи пазарни дялове, плащанията на които се извършват във валута, различна от лева и еврото. Българският лев е фиксиран към еврото в съотношение EUR 1 = BGN 1.95583, а Българската народна банка е длъжна да поддържа ниво на българските левове в обръщение, равно на валутните резерви на банката, рискът от обезценяване на лева спрямо европейската валута е минимален и се състои във евентуално предсрочно премахване на валутния борд в страната. Очакванията са валутният борд да бъде отменен при приемането на еврото в България за официална платежна единица.</p> <p>Европейската централна банка на 10.07.2020 г. излезе с Комюнике, със следното съдържание: „По искане на българските власти финансовите министри на държавите-членки от еврозоната, президентът на Европейската централна банка и финансовите министри и управителите на централните банки на Дания и България решиха единодушно да включат българския лев във Валутен механизъм II (ВМ II). В процеса на вземане на това решение бе включена Европейската комисия и бяха проведени консултации с Икономическия и финансов комитет. Централният курс на българския лев е фиксиран на 1 евро = 1.95583 лева. Около този централен курс на лева ще бъде поддържан стандартният диапазон от плюс или минус 15 процента. След внимателна оценка на адекватността и устойчивостта на валутния борд в България, бе прието, че България се присъединява към валутния механизъм със съществуващия си режим на валутен борд, като едностранен ангажимент и без допълнителни изисквания към ЕЦБ“.</p> <p>На 16.09.2020 г. правителството одобри последващите ангажименти, които страната ни следва да изпълнява след присъединяването към ERM II и Банковия съюз, считано от 10 юли 2020 г., както и План за действие с конкретни мерки по тях. В плана влиза продължаване на реформите в небанковия финансов сектор, управлението на държавните предприятия, несъстоятелността и борбата с изпирането на пари. Заложени са и мерки за адресиране на констатираните правни несъответствия в Конвергентните доклади на ЕЦБ и ЕК от 2020 г. Ангажиментите, поети от страната, са съгласувани след преговори с европейските партньори, включително и с членовете на еврогрупата и представителите на Дания. Договорените последващи ангажименти не се различават съществено от тези, одобрени на 1 юли от правителството като основа за водене на преговори. Те са естествено продължение и надграждане на вече предприетите, преди присъединяването ни към ERM II, мерки. Изпълнението на Плана за действие, включващ мерки за изпълнение на последващите ангажименти на България след присъединяването към Валутния механизъм II ще бъде част от условията за последващото приемане на страната ни в еврозоната и въвеждане на еврото, след изпълнение на всички критерии за конвергенция, в съответствие с член 140 от Договора за функционирането на Европейския съюз.</p> <p>Брутният външен дълг към даден момент отразява размерът на текущите и безусловни задължения, изискващи плащане(ия) на главница и/или лихва от дебитора в даден бъдещ момент, които се дължат на нерезиденти от резидентите на дадена икономика. Високият брутен външен дълг е предпоставка за потенциални проблеми с изплащането на задълженията, особено когато съществува значителен валутен риск.</p> <p>По данни на БНБ от 28.06.2021 г. брутният външен дълг в края на април 2021 г. е 844.6 млн. евро (2.2%) по-малко в сравнение с края на 2020 г. (38 445.9 млн. евро, 63.4% от БВП). В края на април 2021 г. дългосрочните задължения са 28 782.8 млн. евро (76.5% от брутния</p>

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

	дълг, 44.7% от БВП), като намаляват с 492.8 млн. евро (1.7%) спрямо края на 2020 г. (29 275.6 млн. евро, 76.1% от дълга, 48.3% от БВП). Краткосрочните задължения възлизат на 8818.5 млн. евро (23.5% от брутния дълг, 13.7% от БВП) и намаляват с 351.8 млн. евро (3.8%) спрямо края на 2020 г. (9170.3 млн. евро, 23.9% от дълга, 15.1% от БВП).
ДАНЪЧЕН РИСК	От определящо значение за финансовия резултат на компаниите е запазването на текущия данъчен режим. Няма гаранция, че данъчното законодателство, което е от пряко значение за дейността на Дружеството, няма да бъде изменено в посока, която да доведе до значителни непредвидени разходи и съответно да се отрази неблагоприятно на неговата печалба. Системата на данъчно облагане в България все още се развива, в резултат на което може да възникне противоречива данъчна практика.
РИСК COVID-19	С цел ограничение на разпространението на COVID-19, през пролетта на 2020 г. България въведе извънредно положение. То продължи от 13 март до 13 май 2020 г. След този период извънредното положение бе заменено от извънредна епидемична обстановка, която бе удължена до 31 юли 2021 г. Това развитие на ситуацията в България се отрази неблагоприятно върху дейността на дружествата, засили въздействието на всички по-горе изброени рискове върху дейността и увеличи несигурността по отношение на приходите, сроковете за изпълнение, достъп до финансиране, връзки с контрагенти и осъществяването на доставки. След тежка втора и трета вълна от случаи на заразени и частичен локдаун, към момента почти всички ограничителни мерки са отменени. След тежка втора и трета вълна от случаи на заразени и частичен локдаун, към момента повечето ограничителни мерки са отменени. На 09 юли 2021г. Министерството на здравеопазването публикува Национален план за справяне с пандемията от SARS-CoV-2. Планът е разработен с цел превенция, след като бяха локализирани различни варианти на вируса и реалната опасност от разпространението им и в нашата страна. В Плана са направени анализ и оценка на рисковете, както и на наличните ресурси на здравната система. Целта е да има предвидимост както за гражданите, така и за бизнеса. Съгласно Националния план за справяне с пандемията от SARS-CoV-2, колко интензивна ще бъде евентуална следваща епидемична вълна зависи от фактори като: <ol style="list-style-type: none"> 1. Обхват на ваксинацията срещу COVID-19; 2. Прилагане на т. нар. не-фармацевтични мерки; 3. Ниво на колективния имунитет, придобит по естествен път след инфектиране с SARS-CoV-2.

НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

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

1. РИСКОВИ ФАКТОРИ, СПЕЦИФИЧНИ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

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

Риск, свързан с кратката история на дружеството

„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.

Въпреки че Дружеството е с кратка история, неговият мениджмънт е с дългогодишен опит. Всеки от членовете на Съвета на директорите притежава дългогодишен стаж в сферата на финансите, недвижимите имоти и управлението на проекти. Предвид тези факти, рискът от вземане на грешни решения е сведен до минимум, тъй като мениджмънтът е този, който взема решения и неговата експертиза е ключова за успеха.

Освен това, за да бъде този риск сведен до минимум, е избрано и обслужващо дружество „ЕМ БИ ЕЛ“ ЕООД, което има повече от 10-годишна история и е лидер на пазара на бизнес имоти в България. Благодарение на натрупаната експертиза на неговия персонал в

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

сферата на икономиката, финансите, архитектурата и градоустройството посредством множеството завършени успешни проекти, се гарантира, че ще бъдат направени качествено всички необходими процедури, свързани с придобиването и управлението на имоти, така че интересите на Дружеството, респективно неговите акционери да бъдат максимално защитени. В този смисъл рискът, свързан с кратката история на Дружеството е минимизиран.

Операционен риск

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

Риск от избор на неподходяща пазарна стратегия

Бъдещите печалби и икономическата дейност на Дружеството зависят от стратегията, избрана от висшия мениджърски екип на компанията. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до значителни загуби. Мениджърският екип се стреми да управлява риска от стратегически грешки чрез непрекъснат мониторинг на различните етапи при изпълнение на инвестиционната стратегия и резултатите от нея. Това е от изключителна важност, за да може да се реагира своевременно, ако е необходима промяна на определен етап в плана за стратегическо развитие. Ненавременните или неуместни промени в стратегията също могат да окажат съществен негативен ефект върху дейността на компанията, оперативните резултати и финансовото му състояние. Редовното изготвяне на качествени пазарни проучвания ще помогнат за вземане на адекватни и обосновани решения от страна на мениджмънта, така че рискът от ненавременни и неподходящи решения да бъде сведен до минимум.

Кредитен риск

В случай че дружеството използва заемни средства, то тогава е изложено на кредитен риск. Този риск възниква, когато съществува вероятност кредитополучателят да не изпълнява съзнателно или да е в невъзможност да изпълни поетия от него ангажимент по сключения договор за заем или когато клиентите на дружеството не са в състояние да изплатят изцяло или в обичайно предвидимите срокове дължимите от тях суми.

Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на обезпечението по инвестиционните кредити. Редовно се следи за неизпълнение на задълженията на клиентите си и на други контрагенти към него, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск.

Лихвен риск

Лихвеният риск представлява рискът стойността на лихвоносните заеми на Дружеството да варира вследствие на промени на пазарните лихвени проценти. Някои от лихвените заеми, по които Дружеството е страна са с фиксиран лихвен процент, други с плаващ лихвен процент. Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Дружеството е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по банковите си заеми.

Валутен риск

Валутния риск възниква за дружества, които оперират в различни страни и/или извършват сделки в различни валути. Той произтича от волатилността на обменните курсове за

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

различните валути, което поражда риск от евентуални загуби при превалутиране в националната (отчетната) валута, което се извършва за целите на съставянето на финансовите отчети на компаниите и представянето на тяхното финансово състояние, както и за данъчни цели.

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

Ликвиден риск

Неспособността на дружеството да покрива насрещните си задължения съгласно техния падеж е израз на ликвиден риск. Ликвидността зависи главно от наличието в дружеството на парични средства или на съответните им алтернативи. Другият основен фактор, който влияе силно е свързан с привлечения капитал. Той трябва да се поддържа в оптимално равнище, като се контролира както нивото на заемните средства, така и стойностите на задълженията към доставчиците и към клиентите на дружеството.

Управлението на ликвидния риск за дружеството изисква консервативна политика по ликвидността чрез постоянно поддържане на оптимален ликвиден запас парични средства, добра способност за финансиране на фирмената дейност, осигуряване и поддържане на адекватни кредитни ресурси, ежедневен мониторинг на наличните парични средства, предстоящи плащания и падежи.

Инвестирането в недвижими имоти се характеризира с относително ниска ликвидност, породена от голямата трудност при пазарното реализиране на активите на изгодна за Дружеството цена и от дългите срокове по осъществяване на прехвърлянето. Това определя и сравнително бавното реструктуриране на инвестиционния портфейл. За да се гарантира възможността на Дружеството да посреща редовно краткосрочните си задължения, се налага внимателно оценяване на ликвидността.

Риск от загуба на ключови служители

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

Риск, свързан с обслужващите дружества

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

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

Риск, свързан с несигурността по отношение на осигуряване на необходимото финансиране

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

Риск, свързан с контрагентите – наематели

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

Риск, свързан с наличието на свободни площи

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

Риск от необходимост от преустройство на имотите в портфейла

Този риск би могъл да възникне при прекратяване на договор за наем на даден имот, когато даден наемател по една или друга причина реши да напусне имота който обитава. Необходимостта от намиране на нов наемател би могла да породи нужда от преустройство на свободния имот, така че той да отговаря на изискванията и нуждите на новия наемател. Това би довело до генериране на допълнителни разходи за Фонда под формата на директни разходи,

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

свързани с преустройствените дейности, така и индиректно при загуба на приходи от наем за времето, в което имотът е необитаем. От друга страна, преустройството на имотите е свързано с нуждите на съответните наематели и е част от търговските преговори с нови наематели. Разходите за преустройство могат да бъдат изтъргувани срещу по-дълъг срок на новите договори за наем или по-висока наемна цена.

Риск от форсмажорни обстоятелства и непокрита загуби

Дружеството ще застрахова притежаваните от него недвижими имоти в съответствие с обичайната благоразумна практика в страната. Съществуват обаче рискове, които не се покриват от застрахователните компании или чието застраховане по действителна стойност на имуществото не е икономически оправдано поради високите премии, които ще следва да се заплатят (например риск от терористичен акт). Ако произтекат вреди от застрахователно събитие над застрахователното покритие, Дружеството ще претърпи загуби, които могат да бъдат до размера на инвестирания в съответния недвижим имот капитал, като Дружеството ще продължи да бъде задължено по евентуално изтеглените заеми за придобиване и въвеждане в експлоатация на имота. Поради непредвидимото естество на този риск, той не може да бъде предвиден и управляван ефективно.

Риск от недостатъчен оборотен капитал за изплащане на дивиденди

Дружествата със специална инвестиционна цел са задължени да разпределят минимум 90% от печалбата за годината под формата на дивидент по смисъла на чл. 10 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Следователно мениджмънтът трябва стриктно да планира и управлява входящите и изходящите парични потоци, така че Дружеството да разполага с достатъчно парични средства, за да може да изплати дължимия дивидент. Един от факторите, които биха могли да предизвикат проблеми с ликвидността е използването на дългово финансиране, което натоварва допълнително компанията с фиксирани плащания, свързани с обслужването на този дълг. Друг фактор, който влияе на ликвидността са вземанията на Дружеството и това колко успешно той ще успява да ги събира. За тази цел, дружеството ще прилага стриктна и консервативна политика при управление на вземанията. Управлението на имотите включва и активно управление на отношенията с наемателите на притежавани от Дружеството имоти и при нужда вземанията от наемателите ще бъдат компенсирани посредством наличните гаранции за добро изпълнение (банкови гаранции, депозити или други, които са предвидени като възможности в договорните отношения), както и съвременна замяна на наематели, които бавят наемни плащания.

Рискове, свързани със сключване на сделки със свързани лица, условията на които се различават от пазарните

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

Предвид публичния статут на дружеството, членовете на Съвета на директорите са длъжни при управлението си да съблюдают изискванията на чл. 116б, ал. 1, т. 2, б. "б" от ЗППЦК, като избягват пряк или косвен конфликт на интереси между своя интерес и интереса на дружеството, а ако такъв конфликт възникне своевременно и пълно да го разкрият писмено пред СД, като не участват, както и не оказват влияние върху останалите членове на съвета при вземането на решения в тези случаи.

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

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

2. СПЕЦИФИЧНИ РИСКОВИ ФАКТОРИ ЗА ОТРАСЪЛА, В КОЙТО ДРУЖЕСТВОТО ОПЕРИРА

Риск от силна конкуренция

Очакванията за развитие на пазара на бизнес имоти през 2021 година са за възстановяване на глобалната и местните икономики и за постепенно съвземане на пазара на бизнес имоти. Очакванията са за трайни промени в начина, по който оперират най-засегнатите от коронавирус кризата сектори, като търговски площи, хотели и офис площи. Въпреки че офис сградите не бяха принудително затворени, кризата с коронавируса доведе до трайни промени в пазара на имоти. Най-значимата от тях бе нарастващият дял на работата от къщи и замразяването на плановете за релокации и разширения на редица компании. Според анализатори в по-дългосрочен план този тренд ще прерасне в работа от всякъде, а много компании ще зложат на екосистема от работни площи, включваща централен и изнесени офиси, дома, споделени офиси и др. Прогнозите са това да даде стимул за развитие на споделени офис пространства, както самостоятелно, така и като част от концепциите на големи офис проекти.

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

Риск, свързан с намаляването на размера на наемите

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

Риск, свързан с инвестициите в недвижими имоти

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

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

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

Риск, свързан с повишаване на застрахователните премии

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

Риск, свързан със забава при придобиване на имоти

Дружеството ще инвестира набрания капитал в недвижими имоти, като е възможно да има значителен времеви период между получаване на паричните средства и инвестирането им в конкретен имот, поради липсата на предлагане в определен период от време на атрактивни имоти или на имоти, които да отговарят на критериите на Дружеството, както и поради правни и фактически усложнения, свързани с прехвърлянето на собствеността върху имотите. За този период свободните парични средства ще бъдат инвестирани в банкови депозити. Съществува вероятност доходът, получен от тези инвестиции да бъде по-нисък от реализирания при инвестирането в имоти, което би намалило общата възвръщаемост от инвестициите на Дружеството. За да минимизира и контролира този риск, Дружеството ще извършва стриктно планиране на паричните потоци като ще търси гъвкавост в заемното финансиране, с цел избягване на държането на по-големи по размер от необходимите парични средства за продължителни периоди от време.

Риск от загуби, непокрити от застраховки

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ ще застрахова притежаваните от него недвижими имоти в съответствие с обичайната благоразумна практика в страната. Съществуват, обаче, рискове, които не се покриват от застрахователните компании или чието застраховане по действителна стойност на имуществото е икономически неоправдано поради високите премии, които следва да се заплатят (напр. риск от терористичен акт). Ако произтекат вреди от застрахователно събитие над застрахователното покритие, Дружеството ще претърпи загуби, които могат да бъдат до размера на инвестирания в съответния недвижим имот капитал, като Дружеството ще продължи да бъде задължено по евентуално изтеглените заеми за придобиването на имота. Поради непредвидимото естество на риска, същият не може да бъде управляван.

Риск от намаляване на пазарните цени на недвижимите имоти

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ ще инвестира в бизнес имоти в сегментите: офис, търговски и индустриални площи, като дейността ще се изразява в покупка на вече завършени изградени, годни за експлоатация имоти, генериращи доход от дългосрочни договори за наем. Рискът от намаляване на пазарните стойности на недвижимите имоти се изразява в две направления. Едното е свързано с намаляването на доходността от наемите - когато цените на недвижимите имоти се увеличават с по-бързо темпо, отколкото размерът на наемите или когато наемите остават непроменени, тогава доходността от наемите намалява. Другото направление е свързано с намаляване на капиталова печалба или дори реализиране на капиталова загуба в случай на последваща продажба на придобит предварително имот, когато пазарните цени на

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

имотите намаляват. Дружеството ще се фокусира върху бизнес имоти, които да издържат на евентуален пазарен натиск заради местоположението си на ключови за съответния сегмент (офис, търговски или индустриален) локации и които притежават конкурентни предимства, включващи – ефективни и предпочитани от наемателите сгради, както и сключени дългосрочни и непрекъсваеми договори за наем с водещи международни компании, с нужните гаранции за добро изпълнение.

Влияние на Covid-19 върху дейността на Дружеството

Съгласно действащото законодателство в Р. България при наличие на определени епидемични предпоставки е възможно обявяване на извънредна епидемична обстановка. Обявяването на извънредна епидемична обстановка позволява на държавните и общински власти въвеждане на редица ограничения в дейността на стопанските субекти с цел защита на живота и здравето на гражданите. През целия период на първо шестмесечие на 2021 г. в България е обявена извънредна епидемична обстановка, като са въведени и отменени различни ограничения, засягащи пряко и непряко дейността на Дружеството.

В приетия Национален план за справяне с пандемията от SARS-CoV-2 е обърнато сериозно внимание на риска от разпространение на следваща пандемична вълна, предизвикана от нови варианти на SARS-CoV-2. В тази връзка и предвид епидемичната обстановка в страната, е възможно въвеждане на ограничителни мерки, които ще повлият осезателно и на дейността на Дружеството. Например: въвеждане на ограничения за присъствено изпълнение на служебни задължения от страна на персонала, засягащи определени населени места или цялата страна, ограничения при пътувания в рамките на страната и други.

Въвежданите мерки са с различен интензитет, но всички те влияят на финансовите резултати на дружеството, чрез въвеждане на задължения, водещи до извършване на допълнителни разходи или въвеждане на ограничения, непозволяващи реализиране на приходи.

Предвид трудността за предвиждане на хода на събитията, Дружеството ще се старее да прилага предварително одобрен план за действие, основаващ се на Националния план за справяне с пандемията от SARS-CoV-2 и предвидените в него мерки.

Вследствие на кризата, свързана с коронавируса, през второто тримесечие на 2021 г., дружеството отчита спад на заетостта с един наемател или близо 24 % от площите на притежаваната и отдавана под наем офис сграда като към 30.06.2021 г. заетостта е 76 %.

Информация за сключени сделки между свързани лица през отчетния период

През отчетния период не са налице сключени големи сделки между свързани лица.

„ЕМ БИ ЕЛ“ ЕООД е обслужващо дружество на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, съгласно сключен на 02.02.2018 г. договор.

Във връзка с придобития от страна на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ недвижим имот, съгласно условията по договора с обслужващото дружество „ЕМ БИ ЕЛ“ ЕООД към 30.06.2021 г. са начислени следните възнаграждения:

Изплатено възнаграждение в полза на „Ем Би Ел“ ЕООД	За периода 01.01.2021-30.06.2021
Такса управление	61
Префактурирана поддръжка на имот	78
Консултантски услуги	112
Всичко:	258

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

Възнаграждението на ЕМ БИ ЕЛ ЕООД е формирано от такса управление и консултански 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 30.06.2021 г. в размер на 147 хил. лева.

29.07.2021 г.
гр. София

За "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ:

Асен Лисев
/Изпълнителен директор/