

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
НА "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ,**

гр. София

към 30.09.2021 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. – 30.09.2021 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. (четиристотин 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.bq.

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 (ЗППК), 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.

На 13.07.2021 г., „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е представило на КФН, БФБ и обществеността уведомление по чл. 100е, ал. 1, т. 3, б. "г" от ЗППЦК относно извършено плащане на главница и лихва по емисия облигации, издадени от "БПФ" АДСИЦ със следното съдържание: „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 11.07.2020 г. Съгласно условията на потвърдения с Решение на КФН № 943-Е от 08.08.2019 г. проспект 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, като плащането е извършено на 12.07.2021 г..

Общо дължимата сума: 453 497.26 лв. (четирисотин петдесет и три хиляди четирисотин деветдесет и седем лева и двадесет и шест).

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

Дължимата сума за лихва: 228 497.26 лева (двеста двадесет и осем хиляди четирисотин деветдесет и седем двадесет шест)

Дата на падеж на плащането: 11.07.2021 г.

Дата на издаване на книгата на облигационерите, към която вписаните лица имат право на лихвено и главнично плащане: 08.07.2021 г.

На 29.07.2021 г., „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е представило на КФН, БФБ и обществеността тримесечен отчет на публично дружество за второ тримесечие на 2021 г.

На 29.07.2021 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 30.06.2021 г.

На 02.09.2021 г., „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е представило на КФН, БФБ и обществеността покана за свикване на ИОСА на Дружеството, насрочено за 08.10.2021 г. със следното съдържание:

Съветът на директорите на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ, гр. София, е ЕИК 204729982, е ISIN код на емисията BG1100016176, на основание разпоредбите на чл. 223, ал. 1 от Търговския закон, чл. 115 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), свиква извънредно присъствено заседание на Общо събрание на акционерите на Дружеството па 08.10.2021 г. в 10.30 часа (Източноевропейско стандартно време EET=UTC+3/07:30 (координирано универсално време UTC), с Уникален идентификационен код на събитието BPF08102021IOSA, в гр. София, ул. «Кузман Шапкарев» № 1, при следния дневен ред и проекти за решения:

1. Приемане на шестмесечен финансов отчет за първото полугодие на 2021 г.

Предложение за решение: Общото събрание на акционерите приема 6-месечния финансов отчет на Дружеството за първото полугодие на 2021 г.

2. Избор на регистриран одитор, който да извърши проверка и заверка на годишните финансови отчети на Дружеството за 2021 г.

Предложение за решение: Общото събрание на акционерите избира съгласно

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

препоръката на одитния комитет одиторско дружество „Мур България Одит“ ООД, който да провери и завери годишните финансови отчети на Дружеството за 2021 г.

3. Приемане на решение за преизбиране на одитния комитет на дружеството. Предложение за решение: Общото събрание на акционерите преизбира одитния комитет в следния състав: Анелия Петкова - Тумбева - независим член; Атанас Иванов - независим член и Константин Проданов - като член на СД.

4. Определяне на мандата на одитния комитет и размера на възнаграждението на неговите членове.

Предложение за решение: Общото събрание на акционерите определя едногодишен мандат на одитния комитет и размер на възнаграждението на неговите членове, съгласно писмените материали.

5. Одобряване на доклада па Съвета на директорите на Дружеството за изпълнението на изискванията на закона за изплащане на 6-месечен дивидент.

Предложение за решение: Общото Събрание одобрява доклада на Съвета на директорите на Дружеството за изпълнението на изискванията на закона за изплащане на 6-месечен дивидент.

6. Приемане на решение за разпределяне на шестмесечен дивидент от част от печалбата на Дружеството за първата половина на 2021 г., съгласно чл. 115в ЗППЦК и чл. 62 от Устава на дружеството.

Предложение за решение: Общото събрание приема решение за разпределяне на 6-месечен дивидент, съгласно чл. 115в ЗППЦК и чл. 62 от Устава на дружеството, а именно 825 750 лева или 0.0225 лв. дивидент на една акция. 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.

7. Приемане на решение за промяна в Устава на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ. Предложение за решение: Общото събрание на акционерите приема решение за промяна в Устава на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ, което да бъде вписано в ТР след получаване на надлежно разрешение от КФН.

8. Приемане на Правила за управление на рисковете на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ при участия в учредяването или придобиването на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 28 от ЗДСИЦДС. Предложение за решение: Общото събрание на акционерите приема Правила за управление на рисковете на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ при участия в учредяването или придобиването на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 28 от ЗДСИЦДС.

2. Влияние на важните събития за "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ, настъпили през периода 01.01.2021 г. до 30.09.2021 г. върху резултатите във финансовия отчет

Към 30.09.2021 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ отчита общо приходи от дейността в размер на 3 769 хил. лева, като общо разходите за дейността на дружеството са на стойност 3 151 хил. лв.

Към 30.09.2021 г. дружеството отчита нетен финансов резултат от дейността в размер на 618 хил. лв., като същият към 30.09.2020 г. е в размер на 2 285 хил. лв.

Към 30.09.2021 г. общата сума на активите на дружеството е 67 091 хил. лв. Стойността на собствения капитал е 37 931 хил. лв.

2.1. Показатели за ликвидност

Таблица 1

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЛИКВИДНОСТ:	30.09.2021 г.	30.09.2020 г.
Коефициент на обща ликвидност	4,39	3,44
Коефициент на бърза ликвидност	4,39	3,44
Коефициент на абсолютна ликвидност	3,63	3,02
Коефициент на незабавна ликвидност	3,63	3,02

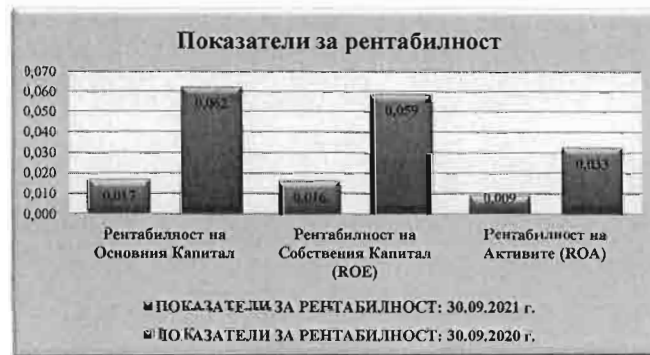
"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АД СИЦ



2.2. Показатели за рентабилност

Таблица 2

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕНТАБИЛНОСТ:	30.09.2021 г.	30.09.2020 г.
Рентабилност на Основния Капитал	0,017	0,062
Рентабилност на Собствения Капитал (ROE)	0,016	0,059
Рентабилност на Активите (ROA)	0,009	0,033



2.3. Показатели за задлъжнялост

Таблица 3

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЗАДЪЖНЯЛОСТ:	30.09.2021 г.	30.09.2020 г.
Коефициент на задлъжнялост	0,77	0,79
Дълг / Активи	0,43	0,44
Коефициент на финансова автономност	1,31	1,26



2.4. Финансови показатели

Таблица 4

ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ	30.09.2021 г.	30.09.2020 г.
ЕВИГДА	1 355	3 046
ЕВИГ	1 355	3 046

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ



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.

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 ангажименти за осъществяване на сериозни структурни реформи в страната в качеството ѝ на равноправен член на ЕС, повишаване на социалната стабилност ограничаване на неефективните разходи, от една страна, както и със силната дестабилизация на страните от Близкия изток, зачестяващите заплахи от терористични атентати в Европа, бежански вълни и нестабилност на ключови страни в непосредствена близост до България.</p> <p>България, както и другите държави – членки на ЕС от региона, продължава да бъде сериозно засегната от общоевропейския проблем с интензивния бежански поток от Близкия изток.</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 септември 2021 г. общият показател на бизнес климата спада с 2.4 пункта в сравнение с август. Понижение на показателя се наблюдава в промишлеността, строителството и търговията</p> <p style="text-align: center;">Бизнес климат – общо</p> <p style="text-align: right;">Източник: НСИ</p> <p>Съставният показател „бизнес климат в промишлеността“ през септември 2021 г.</p>

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

намалява с 0.9 пункта, което се дължи на по-резервираните оценки на промишлените предприемачи за настоящото бизнес състояние на предприятията. Според тях настоящата производствена активност е леко намалена, като и прогнозите им за дейността през следващите три месеца са неблагоприятни. Най-сериозните затруднения за дейността остават свързани с несигурната икономическа среда, недостига на работна сила и недостатъчното търсене от страната, посочени съответно от 51.3, 24.9 и 24.0% от предприятията. Относно продажните цени в промишлеността 15.6% от мениджърите продължават да очакват те да се повишат през следващите три месеца..

По данни на Националния статистически институт през септември 2021 г. *съставният показател „бизнес климат в строителството“* спада със 7.3 пункта в резултат на опесимистичните оценки и очаквания на строителните предприемачи за бизнес състоянието на предприятията. Мненията им за получените нови поръчки през последния месец също са негативни, което е съпроводено и с леко влошени очаквания за строителната активност през следващите три месеца. Основният проблем за развитието на бизнеса продължава да бъде несигурната икономическа среда, следвана от недостига на работна сила и цените на материалите. В сравнение с август делът на мениджърите, които прогнозираат продажните цени да се повишат през следващите три месеца се запазва.

През септември 2021 г. *съставният показател „бизнес климат в търговията на дребно“* намалява с 2.6 пункта, което се дължи на по-неблагоприятните оценки и очаквания на търговците на дребно за бизнес състоянието на предприятията. Анкетата регистрира и песимистични мнения както за обема на продажбите, така и за поръчките към доставчиците през следващите три месеца. Най-сериозното затруднение за дейността на предприятията остава несигурната икономическа среда, като през последния месец се наблюдава нарастване на негативното ѝ влияние. На второ и трето място са недостатъчното търсене и конкуренцията в бранша. Оценките на търговците на дребно по отношение на продажните цени през последния месец са в посока на увеличение, като 23.4% от мениджърите предвиждат те да продължат да се повишават и през следващите три месеца.

През септември 2021 г. *съставният показател „бизнес климат в сектора на услугите“* запазва приблизително нивото си от август. Оценките на мениджърите за настоящото търсене на услуги се изместват към по-умерените мнения, като очакванията им за следващите три месеца са неблагоприятни. Несигурната икономическа среда и конкуренцията в бранша продължават да ограничават в най-голяма степен развитието на бизнеса, като спрямо предходния месец се регистрира засилване на отрицателното въздействие на фактора „други“. Относно продажните цени в сектора на услугите анкетата отчита известни очаквания за повишение през следващите три месеца.

Икономическата оценка на Управителния съвет на Европейската Централна Банка към 8 септември 2021 г., отразена в Икономически бюлетин, бр. 69 /2021 г., отчита, продължаване възстановяването на световната икономическа активност, въпреки че продължителните затруднения в предлагането и разпространението на по-заразния делта щам на коронавируса (COVID-19) влошават краткосрочните перспективи за растежа. Последните им проучвания показват известно забавяне на инерцията на растежа, особено в икономиките с нововъзникващи пазари. В сравнение с предишните прогнози перспективите за растеж на световната икономика, залегнали в макроикономическите прогнози на експертите на ЕЦБ от септември 2021 г., са ревизирани леко нагоре, особено за 2022 г. Световният годишен растеж на БВП в реално изражение (без еврозоната) се очаква да се повиши до 6,3% тази година, преди да се забави до 4,5% през 2022 г. и до 3,7% през 2023 г. Външното търсене в еврозоната е ревизирано нагоре в сравнение с предишните прогнози. Очаква се то да се увеличи с 9,2% през тази година и с 5,5% и с 3,7% съответно през 2022 г. и 2023 г. Цените на износа на конкурентите на еврозоната бяха ревизирани нагоре за тази година в условията на по-високи цени на борсовите стоки и по-голямо търсене. Рисковете за базисните прогнози относно световната икономика са свързани най-вече с бъдещото развитие на пандемията. Другите рискове за глобалните перспективи се оценяват като клонящи към надценяване на световния растеж и към подценяване на световната инфлация. Икономиката в еврозоната се възстанови с 2,2% през второто тримесечие на годината, което е повече от очакваното, и ще достигне значителен растеж през третото тримесечие. Възстановяването се дължи на успеха на ваксинационната кампания в Европа, което даде възможност икономиката да се съвземе в значителна степен. Отмяната на ограниченията се отрази благоприятно върху сектора на услугите след завръщането на хората в магазините и ресторантите и след възстановяването на пътуванията и туризма. Преработващата

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

	<p>промишленост показва добри резултати, макар че поради недостиг на материали и оборудване съдържането на производството продължава. Към момента разпространението на делта щамата не изисква мерки за ново затваряне на евроикономиката. То обаче забавя възстановяването на световната търговия и цялостното възобновяване на икономиката.</p> <p>На 07 юли 2021 г. Европейската комисия излезе с икономическа прогноза за европейската икономика. За България констатацията е, че въпреки продължаващите ограничения на икономическата активност, свързани с пандемията, реалният БВП нараства с 2,5% спрямо тримесечието през първото тримесечие на 2021 г., водено от износа и частното потребление. Според експертите, доверието на потребителите е достигнало предкризисните нива през април и май, което предполага по-нататъшно подобрене на вътрешното потребителско търсене до края на годината. През 2022 г. се предвижда потреблението на домакинствата да продължи да се увеличава, в съответствие с подобряващото се положение на пазара на труда. Очакванията на експертите са износет на стоки и услуги да следва благоприятното развитие на външното търсене и отмяна на мерките за ограничаване. Стартът на изпълнението на Плана за възстановяване и устойчивост е предвиден в подкрепа на съвкупните инвестиции през 2022 г.</p> <p>Като цяло се очаква реалният растеж на БВП да достигне 4,6% през 2021 г. и 4,1% през 2022 г. В сравнение с Пролетната прогноза, годишният темп на растеж на реалния БВП е с 1,1 пр.п. по -висок през 2021 г. и 0,6 п.п. по-ниска през 2022 г. Ревизията към повишение през 2021 г. отразява главно силното възстановяване през първото тримесечие на тази година, докато силните базови ефекти обясняват преразглеждането надолу през 2022 г. Рисковете за прогнозата като цяло са балансирани. От друга страна, потребителското търсене може да се окаже по-силно от очакваното. Предвид относително бавния процент на ваксинация срещу COVID-19 в страната, може да са необходими последващи периоди на блокиране. Очаква се инфлацията да се ускори до 1,9% през 2021 г. на фона на по -високите предполагаеми цени на енергията и някои вторични ефекти от повишените цени на горивата. Неенергийните промишлени стоки и преработените храни също се очаква да поддържат по-силна динамика на цените. През 2022 г. се очаква инфлацията по ХИПЦ да достигне 2,5%, подкрепена от съвкупното търсене.</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>Съгласно данни от Икономически бюленин на ЕЦБ, бр. 6 /2021 г. инфлацията в еврозоната се повиши до 3,0% през август. Очакванията на експертите са инфлацията да продължи да се повишава през есента, но да намалее през следващата година. Сегашното увеличение на инфлацията се очаква да бъде по-скоро временно и да отразява главно значителното повишение на цените на петрола около средата на миналата година, отмяната на временното намаление на ДДС в Германия, отложените продажби през летните месеци на 2020 г. и натиска по линията на разходите, произтичащ от временен недостиг на материали и оборудване. През 2022 г. тези фактори би трябвало да отслабнат или да отпаднат при изчисляването на инфлацията на годишна база. Натискът върху базисната инфлация се изостри. Макар че икономиката продължава да се възстановява, подкрепяна от мерките на Управителния съвет по паричната политика, в средносрочен хоризонт предвиждаме базисната инфлация да нараства. Това нарастване се очаква да бъде само постепенно, тъй като на икономиката ще ѝ трябва време да се върне към работа с пълен капацитет и поради това работните заплати ще нарастват извънредно умерено. Измерителите на дългосрочните инфлационни очаквания продължиха да се повишават, но запазвайки известно отстояние от целта на ЕЦБ за 2%. Тази оценка намери отражение в макроикономическите прогнози от септември 2021 г. на експертите на ЕЦБ, които предвиждат годишна инфлация от 2,2% през 2021 г., 1,7%, през 2022 г. и 1,5% през 2023 г., която е ревизирана нагоре спрямо предишните прогнози от юни. Инфлацията, без енергията и храните, се предвижда да бъде средно 1,3% през 2021 г., 1,4% през 2022 г. и 1,5% през 2023 г. и също е ревизирана нагоре спрямо юнските прогнози.</p> <p>По отношение на финансовите и парични условия, експертите на ЕЦБ изразяват мнение че през юли 2021 г. създаването на пари в еврозоната се забави, продължавайки да се нормализира след значителната парична експанзия, свързана с предишните вълни на пандемията. Вътрешните кредити останаха основният двигател за създаването на пари, най-голям принос за което имаха нетните покупки на активи от страна на Евросистемата. Растежът на кредитирането за частния сектор се стабилизира близо до по-ниските дългосрочни допандемични нива, като условията за финансиране останаха много благоприятни. Лихвите по банкови кредити за фирми и домакинства са на исторически ниски равнища. Кредитите за домакинства запазват равнището си, особено тези за покупка</p>

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

на жилище. Донякъде по-бавният растеж на кредитите за предприятия се дължи на факта, че все още са добре финансирани, тъй като са изтеглили значителни заеми по време на първата вълна на пандемията. Те разполагат със значителни касови наличности и, увеличавайки неразпределената си печалба, намаляват необходимостта от външно финансиране. За по-големите фирми емитирането на облигации е по-привлекателна алтернатива от банковите кредити. Големите балансови числа на банките продължават да гарантират, че могат да отпуснат достатъчно кредити.

На заседанието си по въпросите на паричната политика през септември Управителният съвет преразглежда своята оценка за състоянието на икономиката и на мерките, предприети срещу пандемията. На основание на съвместна оценка на финансовите условия и на прогнозата за инфлацията Управителният съвет прецени, че благоприятни условия за финансиране могат да се поддържат със сравнително по-нисък темп на нетни покупки на активи по *PEPP* (програмата за закупуване на активи в условията на извънредна ситуация, причинена от пандемия) в сравнение с предишните две тримесечия. Освен това Управителният съвет препотвърди мерките си в подкрепа на мандата на ЕЦБ да поддържа ценовата стабилност, а именно: равнището на основните лихвени проценти на ЕЦБ; покупките на Евросистемата по програмата за закупуване на активи (*APP*); политиката на Управителния съвет да реинвестира и неговите операции по дългосрочно рефинансиране. Управителният съвет остава в готовност да внесе корекции във всички свои инструменти, когато е целесъобразно, за да гарантира, че инфлацията се стабилизира към целта на ЕЦБ от 2% в средносрочен план.



*Източник: БНБ

ИНФЛАЦИОНЕН РИСК

Инфлационният риск представлява всеобщо повишаване на цените, при което парите се 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

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

2020 г. е 4.8%. Средногодишната инфлация за периода октомври 2020 - септември 2021 г. спрямо периода октомври 2019 - септември 2020 г. е 1.6%.
Хармонизираният индекс на потребителските цени за септември 2021 г. спрямо август 2021 г. е 100.2%, т.е. месечната инфлация е 0.2%. Инфлацията от началото на годината (септември 2021 г. спрямо декември 2020 г.) е 3.3%, а годишната инфлация за септември 2021 г. спрямо септември 2020 г. е 4.0%. Средногодишната инфлация за периода октомври 2020 - септември 2021 г. спрямо периода октомври 2019 - септември 2020 г. е 1.4%.



*Източник:НСИ

ВАЛУТЕН РИСК

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

Валутният риск ще има влияниа 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.

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“.

На свое заседание на 30.06.2021 г. Координационният съвет за подготовка на Република България за членство в еврозоната прие проект на Национален план за въвеждане на еврото в Република България. Ангажиментът на България за приемане на единната европейска валута е препотвърден в Договора за присъединяването на Република България и Румъния към Европейския съюз, след като първоначално е заявен при започване на преговорите на страната ни за членство в ЕС. Подготовката за присъединяването на България към еврозоната е при целева дата 1 януари 2024 година. Въвеждането на еврото е планирано без преходен период, като датата на приемане на еврото ще съвпада с въвеждането му като официална разплащателна единица. Превалутирането ще се извършва чрез прилагането на неотменимо фиксирания валутен курс между еврото и лева. А след въвеждане на еврото в рамките на месец левът и еврото ще бъдат едновременно законно платежно средство. Националният план за въвеждане на еврото в България е стратегическият документ, въз основа на който ще се реализира оперативната работа за замяна на лева с еврото. Документът е подготвен и приет в срока – 30 юни 2021 г., поставен в Постановление № 103 на МС от 25 март 2021 г. за изменение и допълнение на Постановление № 168 на Министерския съвет от 2015 г. за създаване на Координационен съвет за подготовка на Република България за членство в еврозоната (ДВ, бр. 52 от 2015 г.).

В Националния план за въвеждане на еврото в България са описани принципите,

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

	<p>институционалната и правно-нормативната рамка за приемане на еврото, както и основните дейности за успешното въвеждане на еврото от 1 януари 2024 година. Документът разглежда всички важни оперативни дейности и мерки, които участниците в подготовката за въвеждането на еврото – частният, публичният сектор и гражданите – следва да извършват като част от процеса по въвеждането на еврото.</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 28.09.2021 г. брутният външен дълг в края на юли 2021 г. възлиза на 40 527.7 млн. евро (61.7% от БВП), което е с 2 942.3 млн. евро (7.8%) повече в сравнение с края на юли 2020 г. (37 585.5 млн. евро, 62% от БВП). В края на юли 2021 г. краткосрочните задължения са 6 375.7 млн. евро (15.7% от брутния дълг, 9.7% от БВП) и се увеличават с 408 млн. евро (6.8%) спрямо края на юли 2020 г. (5 967.8 млн. евро, 15.9% от дълга, 9.8% от БВП). Дългосрочните задължения възлизат на 34 152 млн. евро (84.3% от брутния дълг, 52% от БВП), като се увеличават с 2 534.3 млн. евро (8%) спрямо края на юли 2020 г. (31 617.7 млн. евро, 84.1% от дълга, 52.1% от БВП). От тях 24 904.4 млн. евро (61.5%) са с остатъчен матуритет над една година.</p>
<p>ДАНЪЧЕН РИСК</p>	<p>От определящо значение за финансовия резултат на компаниите е запазването на текущия данъчен режим. Няма гаранция, че данъчното законодателство, което е от пряко значение за дейността на Дружеството, няма да бъде изменено в посока, която да доведе до значителни непредвидени разходи и съответно да се отрази неблагоприятно на неговата печалба. Системата на данъчно облагане в България все още се развива, в резултат на което може да възникне противоречива данъчна практика.</p>
<p>РИСК COVID-19</p>	<p>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 30 ноември 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 през летния сезон почти всички ограничителни мерки бяха отменени. На 15 юли 2021 г. с Решение № 518 на МС от 2021 г. е приет Национален оперативен план за справяне с пандемията от SARS-CoV-2. Планът е разработен с цел превенция, след локализиране на 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.</p> <p>Съгласно Националния план за справяне с пандемията от SARS-CoV-2, колко интензивна ще бъде евентуална следваща епидемична вълна зависи от фактори като:</p> <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. <p>Към момента на изготвяне на този доклад България се намира в четвърта вълна на пандемията, като същевременно Европейската агенция по лекарствата разреши третата доза ваксина срещу COVID, като препоръката е тя да се прилага при хора с много отслабена имунна система. Същевременно в различни области на страната се въвеждат ограничителни мерки, като очакванията са, предвид засилващата се заболяемост, въвеждане на допълнителни противоепидемични мерки, които неминуемо ще засегнат дейността на дружеството.</p>

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

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

категории: рискови фактори, специфични за Дружеството и рискови фактори, специфични за сектора, в който оперира то.

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 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, продажбата 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.

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

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 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

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

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 породи 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.

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

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

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, 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 непокрити 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 инвестицията 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,

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

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 своевременна замяна на наематели, които бавят наемни плащания.

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

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

Предвид публичния статут на дружеството, членовете на Съвета на директорите са длъжни при управлението си да съблюдават 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.

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.

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 подсигурира възможности за

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

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.

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

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

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 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 деветмесечието на 2021 г. в България е обявена извънредна епидемична обстановка, като са въведени и отменени различни ограничения, засягащи пряко и непряко дейността на Дружеството.

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.

В приетия Национален план за справяне с пандемията от COVID-19 е обърнато внимание на риска от разпространение на следваща пандемична вълна, предизвикана от нови варианти на COVID-19. В тази връзка и предвид продължаващата епидемичната обстановка в страната от 21 октомври 2021 г. са въведени нови ограничителни мерки за разрешено и

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

допустимо присъствие на определени обществени, търговски и други обекти в страта, като не се очаква тези мерки да повлияят пряко и съществено върху дейността на дружеството, доколкото същите не са свързани с нови разходи за дружеството, а по отношение очакваните приходи на дружеството, ръководството счита, че не е налице несигурност за изпълнение на сключените дългосрочни наемни договори. Ръководството на Дружеството ще продължи да оценява въздействието на кризата COVID-19, ще прави оценка на риска и ще предприема гъвкави действия, основаващи се на Националния план за справяне с пандемията от SARS-CoV-2 и предвидените в него мерки.

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 деветмесечието на 2021 г. в България е обявена извънредна епидемична обстановка, като са въведени и отменени различни ограничения, засягащи пряко и непряко дейността на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ.

В приетия с Решение № 518 на МС от 15 юли 2021 г. 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, се очаква въвеждане на нови ограничителни мерки, които ще влияят осезателно и на дейността на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ. 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.

Ръководството на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ ще продължи да оценява въздействието на кризата COVID-19, ще прави оценка на риска и ще предприема гъвкави действия, основаващи се на Националния план за справяне с пандемията от SARS-CoV-2 и предвидените в него мерки.

Вследствие на кризата, свързана с коронавируса, през трето 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 30.09.2021 г. са начислени следните възнаграждения:

Изплатено възнаграждение в полза на „Ем Би Ел“ ЕООД	За периода 01.01.2021-30.09.2021
Такса управление	91
Префактурирана поддръжка на имот	121
Консултантски услуги	181
Всичко:	393

"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 30.09.2021 г. в размер на 206 хил. лева.

29.10.2021 г.
гр. София

За "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ:



Асен Лисев
/Изпълнителен директор/