



Браво Пропърти Фонд АДСИЦ

**ДОКЛАД
НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ
ЗА ИЗПЛАЩАНЕТО НА 6-МЕСЕЧЕН ДИВИДЕНТ НА БАЗАТА НА 6-МЕСЕЧНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ
30.06.2023 г.**

1. ВЪВЕДЕНИЕ

1.1. Правно основание на Доклада

Настоящият доклад (наричан по-долу „Докладът“) е изготвен от Съвета на директорите (наричан по-долу „СД“) на дружеството, на основание чл. 115в, ал. 2, т. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (наричан по-долу „ЗППЦК“).

Докладът разглежда счетоводната информация, съдържаща се в междинния финансов отчет на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ към 30.06.2023 г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от ЕС (наричан по-долу „Междинен Отчет към 30.06.2023 г.“) и предоставя информация на заинтересовани лица (КФН, потенциални и настоящи инвеститори) относно изпълнение на нормативните изисквания за изплащане на 6-месечен дивидент.

Докладът се представя на вниманието на акционерите на Дружеството и може да бъде обсъждан с членовете на СД, направили предложение за разпределяне на печалба под формата на 6-месечен дивидент, на предстоящото извънредно заседание на общото събрание на акционерите на Дружеството, насрочено за 04 септември 2023 г., съответно за 26 септември 2023 г, в хипотезата на чл. 115, ал. 14 ЗППЦК.

1.2. Предмет и обхват на Доклада

Съгласно чл. 115в, ал. 2, т. 1 от ЗППЦК, Докладът съдържа:

- (а) анализ на съответните части от Междинния Отчет към 30.06.2023 г.;
- (б) икономическа обосновка на това, че Дружеството разполага с достатъчно средства за изплащането на 6-Месечния Дивидент на своите акционери;
- (в) икономическа обосновка на това, че изплащането на 6-Месечния Дивидент няма да доведе до задължнялост на Дружеството към кредитори, персонал, бюджет и други.

2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ НА УСЛОВИЯТА ЗА РАЗПРЕДЕЛЯНЕ НА 6-МЕСЕЧНИЯ ДИВИДЕНТ

Съгласно чл. 115в от ЗППЦК и действащия Устав на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, Съветът на директорите, като отчете, че

- 1. Финансовият резултат на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, реализиран през първото полугодие на 2023г . и коригиран, съгласно изискването на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС е 380 926.30 лв., като предложението на СД за разпределение на дивидент в размер на 1 835 000 лв. включва както коригирания резултат за 2023 г ., така и част от неразпределената печалба от предходни години, която е в общ размер на 1,872,267.54 лв.;



Браво Пропърти Фонд АДСИЦ

2. Чистата стойност на имуществото по чл. 247а, ал. 1 от Търговския закон на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ е 43 807 862.97 лв., както и че
3. Налице е изготвена пазарна оценка на активите на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ към 30.06.2023 г. от Консултантска къща „Амрита“ ООД, съгласно която общата стойност на активите на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, включващи офис сграда с подземен паркинг, кафе-сладкарница и трафопост, както и УПИ VI-537, 1523, кв.8, НЗП Изток, м. Къро, район Младост, гр. София идентификатор 68134.4081.537 е 65 825 414 лв.,

предлага на Общото събрание на акционерите да одобри решение за разпределение на печалбата под формата на шестмесечен дивидент, в съответствие с чл. 29, ал. 2, във вр. с ал. 3 от ЗДСИЦДС и чл. 247а от Търговския закон със следните параметри:

Вид на дивидента:	паричен
Общ размер на дивидента (бруто):	BGN 1 835 000
Размер на дивидента за една акция (бруто):	BGN 0.05
Размер на дивидента на една акция за акционери ф.л.	BGN 0.0475
Срок за изплащане на дивидента:	в съответствие със сроковете, предвидени в ЗППЦК

3. ДИВИДЕНТНА ПОЛИТИКА НА „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ

Дружеството е установило и последователно провежда устойчива дивидентна политика през последните години. С оглед на нея, ръководството на Дружеството приветства измененията на ЗППЦК от 2017 г., както и измененията на ЗДСИЦДС, предвиждащи възможността за изплащане на б – месечен дивидент. След тези изменения, Дружеството проучи реда за изплащане на б-месечен дивидент и заяви пред инвестиционната общност желание за изплащането му, при условие че успешният ход на стопанската му дейност продължи.

4. ЦЕЛ НА ИЗПЛАЩАНЕТО НА 6-МЕСЕЧНИЯ ДИВИДЕНТ

Дружеството следва стратегията си за разпределяне на б-месечен дивидент и СД продължава да работи за максимизиране на акционерната доходност затвърждаване на доверието на инвеститорите (както институционални, така и индивидуални) в Дружеството.

5. АНАЛИЗ НА ЧАСТИТЕ ОТ МЕЖДИННИЯ ОТЧЕТ КЪМ 30.06.2023 г., ОТНОСИМИ КЪМ 6-МЕСЕЧНИЯ ДИВИДЕНТ

В таблицата по-долу е дадена подробна информация за преобразуването на финансовия резултат на Дружеството, реализиран през периода 01.01.2023 г. – 30.06.2023 г.



Браво Пропърти Фонд АДСИЦ

Нормативно изискване	Финансов резултат на БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ за периода: 01.01.2023 - 30.06.2023 г.	Стойност в лева
	счетоводна печалба	5 331 368,47 лв.
	счетоводна загуба	
чл. 29, ал. 3, т. 1 от ЗДСИЦДС	Увеличен/намален с разходите/приходите от последващи оценки на недвижими имоти;	
	увеличение	5 903,42 лв.
	намаление	-4 257 903,42 лв.
чл. 29, ал. 3, т. 2 от ЗДСИЦДС	Увеличен/намален със загубите/печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти;	
	увеличение	
	намаление	
чл. 29, ал. 3, т. 3 от ЗДСИЦДС	Увеличен/намален в годината на прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти с положителната/отрицателната разлика между:	
	а) продажната цена на недвижимия имот	
	увеличение	
	намаление	
	б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му стойност	
	увеличение	
	намаление	
чл. 29, ал. 3, т. 4 от ЗДСИЦДС	Увеличен/намален със загубите/печалбите от продажби, отчетени в годината на сключване на договори за финансов лизинг;	
	увеличение	
	намаление	
чл. 29, ал. 3, т. 5 от ЗДСИЦДС	Увеличен/намален в годината на изтичане на срока на договора за финансов лизинг с положителната/отрицателната разлика между:	
	а) прихода от продажбата на недвижимия имот, вписан в началото на срока на договора за финансов лизинг;	
	увеличение	
	намаление	
	б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му стойност;	
	увеличение	
	намаление	



Браво Пропърти Фонд АДСИЦ

чл. 29, ал. 3, т. 6 от ЗДСИЦДС	Намален в годината на извършването им с плащанията за лихви по дългови ценни книжа по чл. 26, ал. 2, т. 1 от ЗДСИЦДС и по банкови кредити по чл. 26, ал. 2, т. 2 от ЗДСИЦДС, невключени в отчета за всеобхватния доход;	-23 442,17 лв.
чл. 29, ал. 3, т. 7 от ЗДСИЦДС	Намален в годината на извършването им с плащанията за погасяване на главници по дългови ценни книжа по чл. 26, ал. 2, т. 1 от ЗДСИЦДС и по банкови кредити по чл. 26, ал. 2, т. 2 от ЗДСИЦДС;	-675 000,00 лв.
	Сума за разпределяне на дивидент;	380 926,30 лв.
	Годишен дивидент - не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година, определена по реда на ал. 3 и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон.	342 833,67 лв.
	Чиста стойност на имуществото по чл. 247а, ал. 1 от Търговския закон;	43 807 862,97 лв.
	Капитала на дружеството, фонд "Резервен" и другите фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав съгласно чл. 247а, ал. 1 от Търговския закон;	36 604 226,96 лв.
чл. 247а, ал. 3 от ТЗ	Коригиран размер на годишния дивидент, в съответствие с чл. 247а, ал. 3 от Търговския закон: <i>Плащанията на дивидент се извършват до размера на печалбата за съответната година, неразпределената печалба от минали години, частта от фонд "Резервен" и другите фондове на дружеството, надхвърляща определения от закона или устава минимум, намален с непокритите загуби от предходни години, и отчисленията за фонд "Резервен" и другите фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав.</i>	

Икономическа обосновка на това, че Дружеството разполага с достатъчно средства за изплащането на 6-Месечния Дивидент.

Изплащането на 6-Месечния Дивидент, като плащане към акционери за сметка на собствения капитал, няма да доведе до задължнялост на Дружеството към трети лица - кредитори. При това положение, предлагайки дивидента, СД изхожда от дълговата структура на Дружеството, посочена в чл. 115в, ал. 2, т. 1 от ЗППЦК, а именно към кредитори, персонал, бюджет и други.

Съгласно публикувания Междинен Отчет към 30.06.2023 г. текущите пасиви (задължения) са общо в размер на **26 389 хил. лева**, от които в най-големи размери са текущите задължения по облигационния заем, емитиран от „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ.

Текущите задължения към 30.06.2023 г. са на обща стойност 26 389 хил. лева и са разпределени както следва:



Браво Пропърти Фонд АДСИЦ

- текуща част от задълженията по облигационния заем - задължения за главница по облигационен заем – 26 131 хил. лева;
- Задължения към доставчици и клиенти – 205 хил. лева;
- Задължения към персонала – 7 хил. лева;
- Задължения за ДДС – 44 хил. лв.;
- Задължения по ЗДДФЛ и ЗКПО - 2 хил. лв.

Дружеството има облигационна емисия, която падежира на 11.04.2024 г., като до края на 2023 г. е дължима още една вноска по главницата на същата в размер на 225 хил. лева, а остатъка до пълния размер на облигационната емисия е дължим през м.04.2024 г., до когато се очаква ръководството на дружеството да предложи на своите облигационери начин на уреждане на задължението по облигационната емисия – чрез разсрочване на емисията или емитиране на нова емисия.

Съгласно оповестения от Дружеството шестмесечен финансов отчет към 30.06.2023 г., свободните парични средства са в размер 3 204 хил. лв., което индикира достатъчна ликвидност за покриване на описаните по-горе задължения, включително и на предложения за разпределяне дивидент в размер на 1 835 хил. лева., в които не се включват бъдещите задължения по облигационната емисия, за които ще бъде предложено нарочно решение относно начина на погасяването им.

На базата на Междинния Отчет към 30.06.2023 г. СД счита, че:

- средствата, с които Дружеството разполага към 30.06.2023 г. и се очаква да разполага през втората половина на 2023 г., са достатъчни за изплащането на 6-Месечния Дивидент; и
- изплащането на 6-Месечния Дивидент не поставя под заплаха текущото обслужване на задълженията на Дружеството към облигационери, кредитори, персонал, бюджет и други в обичайния ход на неговата дейност.

8. НАЛИЧИЕ НА УСЛОВИЯТА ЗА 6-МЕСЕЧНИЯ ДИВИДЕНТ

СД счита, че с оглед обезпечаване вземането на законосъобразно решение от страна на общото събрание на акционерите на Дружеството са налице всяко едно поотделно и всички заедно условия, предвидени в чл. 247а от Търговския закон и чл. 115в, ал. 2 от ЗППЦК, както и чл. 29 от ЗДСИЦДС, за изплащането на 6-Месечния Дивидент.

Асен Лисев – Изпълнителен директор

Владислав Христов – член на СД

Константин Проданов – член на СД