

**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
НА „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, ГР. СОФИЯ
КЪМ 31.12.2023 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 отчетния период дружеството е оповестило до КФН, БФБ, съответно чрез <https://e-register.fsc.bg/>, <http://www.extri.bg/bg/> и до обществеността чрез корпоративната си страница в раздел „За инвеститорите“, достъпна на електронен адрес - <http://bpf.bg/#>.

През периода 01.01.2023 г. – 31.12.2023 г. „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е оповестило следната вътрешна информация до КФН, БФБ АД и обществеността:

На 12.01.2023 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 в общ размер 449 949.32 лв. по емисия обезпечени облигации.

На 30.01.2023 г. „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е представило на КФН, БФБ и обществеността тримесечен отчет на публично дружество за четвърто тримесечие на 2022 г.

На 30.01.2023 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 31.12.2022 г.

На 22.02.2023 г. „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е представило на КФН, БФБ и обществеността заверен от регистриран одитор Годишен финансов отчет към 31.12.2022 г.

На 27.02.2023 г. „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е представило на КФН, БФБ и обществеността покана и материали за свикване на ОСА със следното съдържание:

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. I от Търговския закон, чл. 115, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), свиква редовно присъствено заседание на Общо събрание на акционерите на Дружеството на 29.03.2023 г. в 10:30 часа (Източноевропейско стандартно време EET=UTC+3/07:30 (координирано универсално време UTC), с Уникален идентификационен код на събитието BPF29032023AGM, в гр. София, бул. „Черни връх“ № 51, Офис X, сграда 2, ет. 5, при следния дневен ред и проекти за решения:

1. Приемане на одитирания годишен финансов отчет на дружеството за 2022 г. на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ. **Предложение за решение:** Общото събрание на акционерите приема одитирания годишен финансов отчет на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ за 2022 г.;

2. Представяне на доклада по изпълнение на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ за 2022 г.; **Предложение за решение:** ОСА отправя/не отправя препоръки по съдържанието на доклада

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

по изпълнение на Политиката за възнагражданията на членовете на Съвета на директорите на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ за 2022 г.

3. Приемане на решение за освобождаване на членовете на Съвета на директорите от отговорност за дейността им през 2022 г. **Предложение за решение:** Общото събрание на акционерите освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2022 г.: Асен Стоименов Лисев - Изпълнителен директор и член на СД; Константин Василев Проданов - Председател и член на СД; Владислав Димитров Христов - Член на СД.

4. Приемане на годишния доклад за дейността на директора за връзки с инвеститорите на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ през 2022 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 2022 г.

5. Приемане на годишния доклад на Одитния комитет на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ за 2022 г. **Предложение за решение;** Общото събрание на акционерите приема годишния доклад на Одитния комитет на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ за 2022 г.

6. Приемане на решение за разпределение на финансовия резултат на Дружеството за 2022 г. **Предложение за решение:** ОСА приема направеното предложение на СД печалбата за финансовата 2022 г., определена по реда на чл. 29, ал. 3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС), или общо в размер на 1,607,460.00 лева да бъде разпределена като дивидент, при спазване на изискванията на чл. 247а от ТЗ, като определя брутен дивидент в размер на 0.0438 лева на една акция от капитала на Дружеството. Останалата част от печалбата за 2022 г. да бъде отнесена в неразпределена печалба. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в централния регистър на ценни книжа, воден от „Централен депозитар“ АД (ЦД), като такива, с право на дивидент към 14-ия ден след провеждане на ОСА. ОСА овластява СД на Дружеството да предприеме всички необходими действия относно изплащането на дивидента на акционерите, да определи начален и краен срок за изплащане на дивидента, в съответствие с изискванията на приложимото законодателство.

7. Промяна в адреса на управление на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ - **Предложение за решение:** ОСА приема решение за промяна в адреса на управление на Дружеството от „Кузман Шапкарев“ № 1 на бул. „Черни връх“ № 51, Офис X, сграда 2, ет. 5.

8. Приемане на решение за промяна в устава на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ. **Предложение за решение:** ОСА приема решение за промяна в устава на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, което да влезе в сила след надлежното му одобрение от страна на Комисията за финансов надзор, във връзка с изискването на чл. 15, ал. 1 от ЗДСИЦДС.

На 01.03.2023 г. „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е представило на КФН, БФБ и обществеността Годишен финансов отчет за 2022 г., заверен от регистриран одитор.

На 29.03.2023 г. „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е представило на КФН, БФБ и обществеността Протокол от проведено на 29-03-2023 г. заседание на редовно ОСА.

На 29.03.2023 г. „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е представило на КФН, БФБ и обществеността уведомление за дивидент със следното съдържание:

На проведено на 29.03.2023 г. редовно заседание на общо събрание на акционерите на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ е взето решение за разпределяне на печалбата и изплащане на годишен дивидент на база приетия заверения годишен финансов отчет за 2022 г., както следва:

- Вид на дивидента: паричен
- Общ размер на дивидента /бруто/: BGN 1 607 460
- Размер на дивидент за една акция /бруто/: BGN 0.0438

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

- Размер на дивидент за една акция /нето/: BGN 0.04161
- Период на изплащане на дивидента: в съответствие със законово предвидените срокове, но не по-късно от 60 дни от решение на Общо събрание;
- Финансова институция, чрез която ще се изплаща дивидента: ТБ „ОББ“ АД
- Дата към която се определя акционерният състав, съгласно чл. 115в, ал. 3 от ЗППЦК: 12.04.2023 г.

В срока по чл. 59, ал. 1 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), Съветът на директорите ще определи начална и крайна дата за изплащане на дивидента, за което всички заинтересовани лица ще бъдат информирани с изрично уведомление.

На 30.03.2023 г. „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е представило на КФН, БФБ и обществеността уведомление относно взети решения за разпределяне на дивидент и сключен нов договор с наемател в сграда ОФИС А:

На 29 март 2023 г. се проведе Общо Събрание на Акционерите (ОСА), на което се прие годишният финансов отчет и одобри разпределянето на дивидент за 2022г.

През изминалата година БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ реализира печалба в размер на 3,401,000 лева. Акционерите взеха решение да се разпредели брутен дивидент в размер на 0.0438 стотинки на акция или малко над 90% от преобразуваната печалба за периода.

През 2022 г. се извършиха планово всички дължими плащания по облигационния заем на дружеството, като се изплатиха съответно 900,000 лева по главница и 891,000 лева за купонни плащания (лихви), при коефициент на покритие на лихвените плащания за изминалите 12 месеца от 4.6 (при изискване за минимум от 2.0).

По отношение на заетостта, директорите на БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ са особено горди с успешното привличане на нов ключов наемател в сградата – MBition GmbH, дъщерна компания на Mercedes-Benz.

MBition е основана през 2017 г. като нейна основна дейност е да разработва софтуер за всички автомобили на Mercedes-Benz. Новата компания комбинира гъвкавостта на стартъп с възможностите и влиянието на глобален лидер в производството на автомобили.

MBition ще наеме 3,700 кв.м като с опциите за разширения може да достигне 4,835 кв.м. наета площ, което представлява общо 35% от отдаваемата офис площ на сградата. По този начин дружеството постига няколко ключови цели – увеличава приходите от наем до нива над тези при придобиването на сградата през 2019 г, достига 100% заетост на площите си и спазва обещанието към акционерите за постигане на висока дивидентна доходност.

През 2023 година БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ прогнозира стабилни приходи и печалба благодарение на сключените дългосрочни договори за наем и устойчив подбор от наематели.

За Браво Пропърти Фонд АДСИЦ: БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти, по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Дружеството е вписано в Търговския регистър на 21.08.2017 г. за неопределен срок. С Решение № 120 – ДСИЦ на Комисията за финансов надзор (КФН) от 02.02.2018 г. на БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ е издаден лиценз за упражняване на дейност като акционерно дружество със специална инвестиционна цел.

На 12.04.2023 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 по чл. 100е, ал.1, т.3, б. „г“ от ЗППЦК, относно извършено

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

плащане на главница и лихва по емисия облигации, издадени от „Браво Пропърти Фонд“ 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 11.04.2023 г., както следва:

Общо изплатена сума: 438 364.73 лв. (четиристотин тридесет и осем хиляди триста шестдесет и четири лева и седемдесет и три стотинки).

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

Дължима сума за лихва: 213 364.73 лева (двеста и тринадесет хиляди триста шестдесет и четири лева и седемдесет и три).

Дата на падеж на следващото главнично и лихвено плащане: 11.07.2023 г.

Дата на издаване на книгата на облигационерите, към която вписаните като облигационери лица имат право на лихвено и главнично плащане, което ще се извърши на 11.07.2023 г.: 08.07.2023 г.

На 19.04.2023 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 взето решение за начална дата за изплащане на дивидент за 2022 г. със следния текст:

Във връзка с взето решение от страна на Съвета на директорите (СД) на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ относно изплащането на годишен дивидент за 2022 г, Ви уведомяваме за следното:

СД на дружеството прие следните условия за изплащане на дивидента на базата на установения общ размер от 1 607 460 (един милион шестстотин и седем хиляди четиристотин и шестдесет) лева:

1. Брутен размер на дивидента за една акция 0.0438 лева

2. Нетен размер на дивидента на една акция - 0.0416 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 чрез клоновете на „ОББ“ АД

4. Начален срок за изплащане на дивидента – 24.04.2023 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 03.01.2024 г. Крайният срок за изплащане на годишният дивидент за 2021 г. 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.

7. Акционерите, с 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 шест месеца, считано от началната дата за изплащането на дивидента, като всеки акционер след надлежна легитимация ще може да получи дължимия му се дивидент чрез банковите клонове на „ОББ“ АД.

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

След изтичане на крайния срок за изплащане на дивидента, в рамките на петгодишния давностен срок всеки акционер, който не е получил своя дивидент за 2022 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 1407, бул. „Черни връх“ № 51, Офис X, сграда 2, ет. 5 или на електронна поща ir@bpf.bg.

На 27.04.2023 г. „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е представило на КФН, БФБ и обществеността тримесечен отчет на публично дружество за първо тримесечие на 2023 г.

На 27.04.2023 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 31.03.2023 г.

На 11.07.2023 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 основание: чл. 100е, ал. 1, т. 3, б. „г“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) със 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 11.07.2023 г., както следва:

Общо изплатена сума: 438 327.87 лв. (четиристотин тридесет и осем хиляди и триста двадесет и седем лева и осемдесет и седем стотинки).

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

Дължима сума за лихва: 213 327.87 лв. (двеста и тринадесет хиляди и триста двадесет и седем лева и осемдесет и седем стотинки).

Дата на падеж на следващото главнично и лихвено плащане: 11.10.2023 г.

Дата на издаване на книгата на облигационерите, към която вписаните като облигационери лица имат право на лихвено и главнично плащане, което ще се извърши на 11.10.2023 г.: 08.10.2023 г

На 17.07.2023 г. „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е представило на КФН, БФБ и обществеността уведомление за промяна на директора за връзка с инвеститорите със следното съдържание:

Считано от 13.07.2023 г. за Директор за връзки с инвеститорите на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ е назначен г-н Иван Даскалов, който заменя на тази длъжност г-жа Даниела Пеева.

На 27.07.2023 г. „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е представило на КФН, БФБ и обществеността тримесечен отчет на публично дружество за второ тримесечие на 2023 г.

На 31.07.2023 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 30.06.2023 г.

На 03.08.2023 г. „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е представило на КФН, БФБ и обществеността покана за свикване на Извънредно общо събрание на акционерите, на 04.09.2023 г.

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

На 04.09.2023 г. „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е представило на КФН, БФБ и обществеността протокол от Извънредно общо събрание на акционерите, проведено на 04.09.2023 г.

На 04.09.2023 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. 115в, ал. 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа със слемия текст:

На проведено на 04.09.2023 г. извънредно заседание на общо събрание на акционерите на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ е взето решение за разпределяне на печалбата и изплащане на 6-месечен дивидент на база шестмесечния финансов отчет на Дружеството за 2023 г., както следва:

- Вид на дивидента: паричен
- Общ размер на дивидента /бруто/: BGN 1 835 000
- Размер на дивидент за една акция /бруто/: BGN 0.05
- Размер на дивидент за една акция /нето/: BGN 0.0475
- Период на изплащане на дивидента: в съответствие със законово предвидените срокове, но не по-късно от 60 дни от решение на Общо събрание;
- Финансова институция, чрез която ще се изплаща дивидента: “Юробанк България“ АД
- Дата към която се определя акционерният състав, съгласно чл. 115в, ал. 3 от ЗППЦК: 18.09.2023 г.

В срока по чл. 59, ал. 1 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), Съветът на директорите ще определи начална и крайна дата за изплащане на дивидента, за което всички заинтересовани лица ще бъдат информирани с изрично уведомление.

На 19.09.2023 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 шестмесечен дивидент за 2023 г. със следното съдържание:

Във връзка с взето на 04.08.2023 г. решение от страна на общо събрание на акционерите на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ за изплащане на 6-месечен дивидент за 2023 г., Ви уведомяваме, че на 19.09.2023 г. Съветът на директорите (СД) на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ проведе заседание на което беше приет изготвения от „ЦД“ АД списък на акционерите с право на дивидент към 18.09.2023 г. както и начална дата за изплащането на шестмесечния дивидент за 2023 г.

На свое заседание, СД на дружеството прие следните условия за изплащане на шестмесечния дивидент за 2023 г. на базата на установения общ размер от 1 835 000 (един милион осемстотин тридесет и пет) лева:

1. Брутен размер на дивидента за една акция 0.05 лева
2. Нетен размер на дивидента на една акция - 0.0475 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 чрез клоновете на „Юробанк България“ АД

4. Начален срок за изплащане на дивидента – 26.09.2023 г. (вторник).

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

5. Краен срок за изплащане на дивидента 26.03.2024 г.

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 „Юробанк България“ АД.

7. Акционерите, с 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 шест месеца, считано от началната дата за изплащането на дивидента, като всеки акционер след надлежна легитимация ще може да получи дължимия му се дивидент чрез банковите клонове на „Юробанк България“ АД.

След изтичане на крайния срок за изплащане на дивидента, в рамките на петгодишния давностен срок всеки акционер, който не е получил своя 6-месечен дивидент за 2023 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 1407, бул. „Черни връх“ № 51, Офис Х, сграда 2, ет. 5 или на електронна поща ir@bpf.bg.

На 06.10.2023 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 осигурена 100% заетост на притежавана от БПФ АДСИЦ сграда ОФИС А със следното съдържание:

Притежаваната от БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ офис сграда Офис А се върна към 100% заетост, с което се превърна в една от малкото офис сгради в София с напълно отдадени под наем офис площи. Заради Ковид пандемията заетостта на сградата беше под пълна заетост, но към момента сградата се радва на 100% отдадени площи със среден срок до изтичане на договорите за наем над 5 години. Една от причините за успеха е разширението на един от основните наематели в сградата, MBition GmbH (дъщерна компания на Mercedes-Benz). Директорите на Дружеството са горди с постигнатите резултати и увеличаването на приходите от наем с повече от 16% над същите при придобиването на сградата през 2019 г., с което се спазва обещанието към акционерите за постигане на висока дивидентна доходност. През 9-месечието на 2023 г. се извършиха планово всички дължими плащания по облигационния заем на дружеството, като се изплатиха съответно 675,000 лева по главница и 646,642 лева за купонни плащания (лихви), при коефициент на покритие на лихвените плащания за изминалите 12 месеца от 3.6 (при изискване за минимум от 2.0). За Браво Пропърти Фонд АДСИЦ (борсов код: BPF) БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти, по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Дружеството е вписано в Търговския регистър на 21.08.2017 г. за неопределен срок. С Решение № 120 – ДСИЦ на Комисията за финансов надзор (КФН) от 02.02.2018 г. на БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ е издаден лиценз за упражняване на дейност като акционерно дружество със специална инвестиционна цел. За повече информация, моля посетете: www.bpf.bg или се свържете с: ▪ Иван Даскалов, Директор връзка с инвеститори, i.daskalov@irsbg.info, +359 887 632 572 ▪ Асен Лисев, Изпълнителен директор, alisev@bpf.bg, +359 887 975 380

На 12.10.2023 г. „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е представило на КФН, БФБ и обществеността – уведомление на основание чл. 100е, ал. 1, т. 3, б. „г“ от ЗППЦК:

„Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, в качеството му на емитент на емисия обезпечени облигации, ISIN код BG2100008197, уведомява за извършено осемнадесето по ред плащане на главница и лихва с падеж 11.10.2023 г., както следва:

Общо изплатена сума: 438 834.02 лв. (четиристотин тридесет и осем хиляди осемстотин тридесет и четири лева и две стотинки).

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

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

Дължимата сума за лихва: 213 834.02 лв. (двеста и тринадесет хиляди осемстотин тридесет и четири лева и две стотинки).

Дата на падеж на следващото главнично и лихвено плащане: 11.01.2024 г.

Дата на издаване на книгата на облигационерите, към която вписаните като облигационери лица имат право на лихвено и главнично плащане, което ще се извърши на 11.01.2024 г.: 08.01.2024 г.

На 27.10.2023 г. „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е представило на КФН, БФБ и обществеността тримесечен отчет на публично дружество за трето тримесечие на 2023 г.

На 27.10.2023 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 30.09.2023 г.

На 09.11.2023 г. „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е представило на КФН, БФБ и обществеността покана и материали за свикване на извънредно ОСА:

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 (ЗППЗК), свиква извънредно заседание на Общо събрание на акционерите на Дружеството на 11.12.2023 г. в 10:30 часа (Източноевропейско стандартно време EET=UTC+2/08:30 (координирано универсално време UTC), с Уникален идентификационен код на събитието BPF11122023EGMS, в гр. София, бул. „Черни връх“ № 51, Офис X, сграда 2, ет. 5, при следния дневен ред и проекти за решения:

1. Избор на регистриран одитор, който да извърши проверка и заверка на годишния финансов отчет на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ за 2023 г.

Предложение за решение: Общото събрание на акционерите избира одиторското дружество „Мур България Одит“ ООД, рег. № 131, което да провери и завери ГФО на Дружеството за 2023 г.

2. 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.

3. Определяне на мандата на членовете на одитния комитет и размера на възнаграждението им.

Предложение за решение: Общото събрание на акционерите определя мандат от 3 (три) години на всеки от членовете на одитния комитет. Възнаграждението на членовете се определя както следва:

Анелия Петкова Ангелова – Тумбева – 500 лева на заседание;

Атанас Иванов – не се предвижда възнаграждение;

Константин Проданов – не се предвижда възнаграждение.

4. Приемане на Устав на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ.

Предложение за решение: ОСА приема Устав на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, приложен към писмените материали. Уставът влиза в сила след надлежно одобрение от страна на Комисия за финансов надзор, съгласно изискванията на чл. 15 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС).

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

На 11.12.2023 г. „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е представило на КФН, БФБ и обществеността протокол от проведено на 11.12.2023 г. извънредно заседание на общото събрание на акционерите.

2. Влияние на важните събития за „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, настъпили през периода 01.01.2023 г. до 31.12.2023 г. върху резултатите във финансовия отчет

Към 31.12.2023 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ отчита общо приходи от дейността в размер на 9 147 хил. лева, като общо разходите за дейността на дружеството са на стойност 2 920 хил. лв.

Към 31.12.2023 г. нетният финансов резултат от дейността на дружеството е в размер на 6 227 хил. лв.

Към 31.12.2023 г. общата сума на активите на дружеството е 70 077 хил. лв. Стойността на собствения капитал е 42 868 хил. лв.

2.1. Показатели за ликвидност

Таблица 1

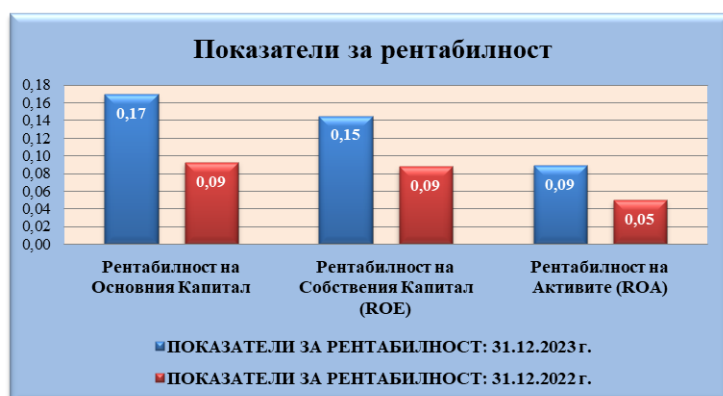
ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЛИКВИДНОСТ:	31.12.2023 г.	31.12.2022 г.
Коефициент на обща ликвидност	0,14	2,25
Коефициент на бърза ликвидност	0,14	2,25
Коефициент на абсолютна ликвидност	0,12	2,04
Коефициент на незабавна ликвидност	0,12	2,04



2.2. Показатели за рентабилност

Таблица 2

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕНТАБИЛНОСТ:	31.12.2023 г.	31.12.2022 г.
Рентабилност на Основния Капитал	0,17	0,09
Рентабилност на Собствения Капитал (ROE)	0,15	0,09
Рентабилност на Активите (ROA)	0,09	0,05



"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

2.3. Показатели за задлъжнялост

Таблица 3

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЗАДЪЛЖНЯЛОСТ:	31.12.2023 г.	31.12.2022 г.
Коефициент на задлъжнялост	0,63	0,76
Дълг / Активи	0,39	0,43
Коефициент на финансова автономност	1,58	1,31



2.4. Финансови показатели

Таблица 4

ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ	31.12.2023 г.	31.12.2022 г.
ЕВИТДА	7 140	4 355
ЕВИТ	7 140	4 355



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	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. Политическата нестабилност може да окаже влияние на макроикономическия растеж и бизнес средата в България. В тази връзка, в случай че се създаде несигурност в българската

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

	икономика – относно фискалната и/или паричната политика, върховенството на закона и правоприлагането, нивото на корупция и бюрократични тежести и др. – това може да доведе до спад на инвестициите, изтичане на капитали от страната и по-консервативно поведение от страна на инвеститори/клиенти. Това от своя страна може да доведе до забавяне на икономическия растеж или дори до рецесия и намаляване на заетостта и располагаемия доход, което ще намали икономическата активност и ще влоши кредитоспособността на определени икономически субекти. В тази връзка е възможно, някои субекти да отчетат по-слаби финансови резултати от очакваното. След три неуспешни опита на политически партии да съставят кабинет, бяха проведени предсрочни парламентарни избори на 2 април 2023 г. Към датата на изготвяне на настоящия документ е налице работещо българско правителство, подкрепено от най-големите парламентарни групи в българския парламент. Невъзможността да се прогнозира продължителността на функциониране на новото българско правителство, предвид постоянните противоречия между политическите партии застанали зад него в Народното събрание обуславя и относителната несигурност по отношение на провеждането на държавната политика по овладяване на инфлацията и растящия бюджетен дефицит. Наблюдаваната политическа несигурност поставя под въпрос възможността да се проведат адекватни реформи в администрацията, образованието и здравеопазването, които формират основните бюджетни разходи. Допълнителен бюджетен натиск се явява войната в Украйна и заявеното от новото правителство желание за подкрепа на Украйна с всички възможни средства. През 2023 г. се очаква минимален ръст на брутния вътрешен продукт, което няма да позволи възстановяване на националната икономика вследствие ръста на разходите за енергия и проблемите с веригата на доставки. В тази насока следва да се обърне внимание на действителния растеж – дали същият ще отговори на правителствените прогнози; очакваното покачване на износа; възможността правителството да взема изгодни заеми на международните пазари; полаганите усилия за умерено възстановяване на вътрешното потребление. Несигурността при прилаганите правителствени приоритети поставя под риск и възможността да бъдат извършени реформи в структуроопределящи сектори в страната, с оглед оптимизация на процеса по ефективно усвояване на средства от ЕС. Внимание следва да се обърне върху реформите в неефективната пенсионно-осигурителна система, здравната система и образованието; административната координация и правила при финансирането на проекти, включително подобряване на процеса по отпускане, координиране и управление на средствата от европейските фондове. Основен проблем, който стои пред новото редовно българско правителство е намирането на подкрепа сред парламентарно представените сили в борбата срещу корупцията, като заявленията са в тази връзка да бъдат извършени редица законови промени, включително в Конституцията на Република България.
ОБЩ МАКРОИКОНОМ ИЧЕСКИ РИСК	По данни на Националния статистически институт от 29.12.2023 г. <i>общият показател на бизнес климата</i> намалява с 1.8 пункта спрямо предходния месец (от 21.6% на 19.8%), което се дължи на неблагоприятния бизнес климат в строителството, търговията на дребно и сектора на услугите. Бизнес климат - общо  Източник: НСИ През декември 2023 г. съставният показател „<i>бизнес климат в промишлеността</i>“ запазва приблизително ноемврийското си равнище (от 20.6% на 20.7%). Промислените предприемачи оценяват настоящата производствена активност като благоприятна, докато очакванията им за дейността през следващите три месеца са леко влошени. Несигурната икономическа среда и недостигът на работна сила продължават да бъдат най-сериозните пречки за развитието на бизнеса. Относно продажните цени в промишлеността прогнозите на мениджърите са за известно увеличение, макар преобладаващата част от тях да предвиждат запазване на тяхното равнище през следващите три месеца.

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

	През декември 2023 г. съставният показател „бизнес климат в строителството“ намалява с 1.2 пункта (от 23.6% на 22.4%), което се дължи на резервираните оценки на строителните предприемачи за настоящото бизнес състояние на предприятията. Същевременно обаче очакванията им както за бизнес състоянието на предприятията през следващите шест месеца, така и за строителната активност през следващите три месеца се подобряват. Основните затруднения за дейността остават несигурната икономическа среда, цените на материалите и недостигът на работна сила, като спрямо ноември се наблюдава намаление на отрицателното въздействие на първия и третия фактор. По отношение на продажните цени в строителството по-голяма част от мениджърите предвиждат те да останат без промяна през следващите три месеца. През декември 2023 г. съставният показател „бизнес климат в сектора на услугите“ се понижава с 2.5 пункта (от 15.9% на 13.4%), което се дължи на неблагоприятните оценки и очаквания на мениджърите за бизнес състоянието на предприятията. Същевременно обаче очакванията им за търсенето на услуги през следващите три месеца леко се подобряват. Основните фактори, ограничаващи дейността на предприятията, остават несигурната икономическа среда, конкуренцията в бранша и недостигът на работна сила, като през последния месец се наблюдава намаление на отрицателното им въздействие. В сравнение с ноември нараства делът на мениджърите, които предвиждат продажните цени в сектора на услугите да се увеличат през следващите три месеца. Според макроикономическите прогнози на експертите от Евросистемата, изложени в Икономически бюлетин бр. 8/2023 на Европейската централна банка, средногодишният растеж на реалния БВП се очаква да се забави – от 3,4% през 2022 г. до 0,6% през 2023 г., след което да се възстанови до 0,8% през 2024 г. и да се стабилизира на 1,5% през 2025 г. и 2026 г. В сравнение с прогнозите от септември 2023 г. предвижданията за растежа на БВП са леко ревизирани надолу за 2023–2024 г. въз основа на публикуваните последни данни и неблагоприятните данни от наблюденията, докато за 2025 г. остават непроменени. С отзвучаването на енергийната криза правителствата би следвало да продължат да оттеглят свързаните с нея мерки за подкрепа. Това е от съществено значение, за да не се допусне засилване на инфлационния натиск в средносрочен план, което би наложило дори по-голямо затягане на паричната политика. Фискалните политики следва да бъдат насочени към постигане на по-голяма производителност в икономиката на еврозоната и постепенно намаляване на високия публичен дълг. Според макроикономическите прогнози на експертите е наложително да се ускори напредъкът към създаването на съюз на капиталовите пазари и доизграждането на банковия съюз.
ЛИХВЕН РИСК	Лихвеният риск е свързан с възможни, евентуални, негативни промени в лихвените нива, установени от финансовите институции на Република България. На своето заседание на 14 декември 2023 г. Управителният съвет на Европейската Централна Банка реши да запази непроменени трите основни лихвени процента на ЕЦБ. Управителният съвет е решен да осигури своевременното връщане на инфлацията към целевото ѝ равнище от 2% в средносрочен план. Въз основа на текущата си оценка Управителният съвет счита, че лихвените проценти са на равнища, които, ако бъдат поддържани достатъчно дълго време, ще допринесат значително за навременното връщане на инфлацията към целевото ниво. Бъдещите решения на Управителния съвет ще гарантират, че основните лихвени проценти на ЕЦБ ще бъдат определяни на достатъчно рестриктивни нива толкова дълго време, колкото е необходимо за осигуряване на това своевременно връщане. Макроикономическите прогнози за еврозоната на експертите на ЕЦБ от декември 2023 г. предвиждат инфлацията плавно да намалява през цялата 2024 г., преди да се доближи през 2025 г. до целевото равнище от 2% на Управителния съвет. Като цяло експертите на Евросистемата очакват общата инфлация да бъде средно 5,4% през 2023 г., 2,7% през 2024 г., 2,1% през 2025 г. и 1,9% през 2026 г. В сравнение с макроикономическите прогнози за еврозоната на експертите на ЕЦБ от септември 2023 г. това представлява ревизия в посока понижение за 2023 г. и особено за 2024 г. Рестриктивната парична политика на Управителния съвет продължава да намира силно отражение в общите условия за финансиране. Лихвите по кредитите отбелязаха ново нарастване през октомври – до 5,3% за кредитите за предприятия и до 3,9% за ипотечните кредити. По-високите лихви на заемите, слабо търсене на кредити и затегнатите условия на предлагането им водят до по-нататъшно отслабване на кредитната динамика.

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АД СИЦ

	ОСНОВЕН ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ  *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, през януари 2023 г. месечната инфлация е 1.4% спрямо предходния месец, а годишната инфлация за януари 2023 г. спрямо януари 2022 г. е 16.7%. Средногодишната инфлация за периода февруари 2022 - януари 2023 г. спрямо периода февруари 2021 - януари 2022 г. е 15.9%. По данни на НСИ, през януари 2023 г. месечната инфлация, измерена с хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), е 1.5% спрямо предходния месец, а годишната инфлация за януари 2023 г. спрямо януари 2022 г. е 14.1%. Средногодишната инфлация за периода февруари 2022 - януари 2023 г. спрямо периода февруари 2021 - януари 2022 г. е 13.5%. През февруари 2023 г. месечната инфлация е 0.8% спрямо предходния месец, а годишната инфлация за февруари 2023 г. спрямо февруари 2022 г. е 16.0%. Инфлацията от началото на годината (февруари 2023 г. спрямо декември 2022 г.) е 2.1%, а средногодишната инфлация за периода март 2022 - февруари 2023 г. спрямо периода март 2021 - февруари 2022 г. е 16.4%. Според хармонизирания индекс на потребителските цени през февруари 2023 г. месечната инфлация е 0.7% спрямо предходния месец, а годишната инфлация за февруари 2023 г. спрямо февруари 2022 г. е 13.7%. Инфлацията от началото на годината (февруари 2023 г. спрямо декември 2022 г.) е 1.9%, а средногодишната инфлация за периода март 2022 - февруари 2023 г. спрямо периода март 2021 - февруари 2022 г. е 14.0%. През март 2023 г. месечната инфлация е 0.5% спрямо предходния месец, а годишната инфлация за март 2023 г. спрямо март 2022 г. е 14.0%. Инфлацията от началото на годината (март 2023 г. спрямо декември 2022 г.) е 2.6%, а средногодишната инфлация за периода април 2022 - март 2023 г. спрямо периода април 2021 - март 2022 г. е 16.5%. Според ХИПЦ през март 2023 г. месечната инфлация е 0.6% спрямо предходния месец, а годишната инфлация за март 2023 г. спрямо март 2022 г. е 12.1%. Инфлацията от началото на годината (март 2023 г. спрямо декември 2022 г.) е 2.5%, а средногодишната инфлация за периода април 2022 - март 2023 г. спрямо периода април 2021 - март 2022 г. е 14.1%. През април 2023 г. месечната инфлация е 0.3% спрямо предходния месец, а годишната инфлация за април 2023 г. спрямо април 2022 г. е 11.6%. Инфлацията от началото на годината (април 2023 г. спрямо декември 2022 г.) е 3.0%, а средногодишната инфлация за периода май 2022 - април 2023 г. спрямо периода май 2021 - април 2022 г. е 16.3%. Според ХИПЦ през април 2023 г. месечната инфлация е 0.5% спрямо предходния месец, а годишната инфлация за април 2023 г. спрямо април 2022 г. е 10.3%. Инфлацията от началото на годината (април 2023 г. спрямо декември 2022 г.) е 3.0%, а средногодишната инфлация за периода май 2022 - април 2023 г. спрямо периода май 2021 - април 2022 г. е 13.9%. През май 2023 г. месечната инфлация е -0.1% спрямо предходния месец, а годишната инфлация за май 2023 г. спрямо май 2022 г. е 10.1%. Инфлацията от началото на годината (май 2023 г. спрямо декември 2022 г.) е 2.8%, а средногодишната инфлация за периода юни 2022 - май 2023 г. спрямо периода юни 2021 - май 2022 г. е 15.8%. Според ХИПЦ през май 2023 г. месечната инфлация е -0.2% спрямо предходния месец, а годишната инфлация за май 2023 г. спрямо май 2022 г. е 8.6%. Инфлацията от началото на годината (май 2023 г. спрямо декември 2022 г.) е 2.8%, а средногодишната инфлация за

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АД СИЩЕ[illegible]

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

	декември 2023 г. спрямо декември 2022 г. е 5.0%. Средногодишната инфлация за периода януари - декември 2023 г. спрямо периода януари - декември 2022 г. е 8.6%.  *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 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. 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 2025 година. Промените се правят в постановление на Министерския съвет за създаване на координационен съвет за подготовката ни за членство в еврозоната, представен за обществено обсъждане. Страната ни изпусна предишната целева дата за въвеждането на еврото у нас - 1 януари 2024 година, след като служебното правителство не подаде доклад за изпълнението на критериите за членство в еврозоната през февруари. 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.). На 11.11.2022 г. беше приета от Координационния съвет за подготовка на Република България за членство в еврозоната Комуникационната стратегия за информация и публичност на присъединяването на България към еврозоната. Приемането на Комуникационната стратегия е важна стъпка по пътя на присъединяване на страната ни към еврозоната и кореспондира с приетото на 27.10.2022 г. решение на Народното събрание, с което се задължава Министерският съвет, в координация с Българската народна банка, да ускори консултациите и преговорите с европейските институции и да ускорят техническата подготовка за въвеждане на еврото. Тя се основава на приетия от Министерския съвет Национален план за въвеждане на еврото в Република България и описва принципите и задачите на цялостна информационна и комуникационна кампания; отговорните институции, които ще изпълняват отделните дейности в рамките на цялостната кампания; етапите за изпълнение на дейностите; целевите групи; каналите за разпространение на информацията и др.

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

	Министерски съвет на Република България с Решение № 797 от 13 ноември 2023 г. прие актуализиран Национален план за въвеждане на еврото в България. Актуализацията се прави с оглед прецизиране на текстовете на Плана във връзка с промяната на индикативната дата за въвеждане на еврото на 1 януари 2025 г., както и отразяване на постигнатия досега напредък по техническата подготовка за въвеждане на еврото и привеждане в съответствие на оставащите подготвителни дейности към новата индикативна дата. Като приложение към Плана се включват „Методически указания към административните органи за адаптиране на информационните системи за работа с евро“, чрез които се цели гарантирането на точното и еднакво прилагане на изискванията за въвеждане на еврото от административните органи при привеждането на информационните им системи към работа с евро. Националният план за въвеждане на еврото в Република България предвижда провеждането на мащабна комуникационна и информационна кампания, която ще запознае гражданите с всички практически аспекти на въвеждането на еврото като официално разплащателно средство чрез предоставянето на точна, достъпна и навременна информация. В рамките на своето работно посещение в началото на м. ноември 2023 г. в Брюксел финансовият министър Асен Василев проведе среща с председателя на Еврогрупата Паскал Донахю, с изпълнителния заместник-председател на ЕК Валдис Домбровскис и с комисаря по икономика Паоло Джентилони и Пиеро Чиполоне, член на изпълнителния борд на Европейската централна банка. На срещата представителите на комисията и ЕЦБ изразиха пълна подкрепа за присъединяването на България към еврозоната. На 28.10.2023 г. по данни на Министерството на финансите Международната рейтингова агенция „Фич Рейтингс“ (Fitch Ratings) потвърди дългосрочния кредитен рейтинг на България в чуждестранна и местна валута ‘BBB’ с положителна перспектива. Положителната перспектива отразява плановете за членство на страната в еврозоната, което може да доведе до по-нататъшни подобрения в показателите за външната позиция на страната. От друга страна, ниският дял на инвестициите спрямо БВП и неблагоприятните демографски фактори тежат на потенциалния икономически растеж и на публичните финанси в дългосрочен период. Въпреки тенденцията на понижение на инфлацията в България, тя остава значително над тази в трите държави-членки на ЕС с най-нисък показател и в момента не отговаря на критерия за ценова стабилност. Предвид значителната несигурност по отношение на инфлационните процеси, за Fitch Ratings остава под въпрос изпълнението на критерия за ценова стабилност в средата на 2024 г. (ключовата дата за приемане в еврозоната през 2025 г.). Според прогнозите, България вероятно ще изпълни всички други номинални критерии за приемане на еврото (публични финанси, лихвен процент и валутен курс). В тази връзка, анализаторите от агенцията считат, че приемането на еврото е в подкрепа на рейтинга, тъй като при равни други условия това би подобрило оценката за рейтинга на страната с около две степени. По данни на БНБ от 28.12.2023 г. брутният външен дълг в края на октомври 2023 г. възлиза на 42 409.7 млн. евро (44.4% от БВП2), което е с 1626.1 млн. евро (3.7%) по-малко в сравнение с края на октомври 2022 г. (44 035.8 млн. евро, 51.3% от БВП). В края на октомври 2023 г. <i>краткосрочните задължения</i> са 7150.2 млн. евро (16.9% от брутния дълг, 7.5% от БВП) и се понижават с 1633.2 млн. евро (18.6%) спрямо октомври 2022 г. (8783.5 млн. евро, 19.9% от дълга, 10.2% от БВП). <i>Дългосрочните задължения</i> възлизат на 35 259.5 млн. евро (83.1% от брутния дълг, 36.9% от БВП), като се повишават със 7.1 млн. евро (0.02%) спрямо края на октомври 2022 г. (35 252.4 млн. евро, 80.1% от дълга, 41.1% 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.
РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ВОЕННИТЕ КОНФЛИКТИ В БЛИЗКИЯ ИЗТОК И УКРАЙНА	Избухването на военния конфликт в Близкия изток, в допълнение към тлеещия конфликт Русия-Украйна притежава потенциал да нанесе нов удар на икономическото доверие и то в момент, когато нарастваха надеждите за овладяване на ръста на цените, предизвикан от нахлуването на Русия в Украйна през 2022 г. Избухналият конфликт, придружен от стотици убити, когато бойци от движението Хамас нахлуха от техния анклав, а Израел отговори със сила, добави и възможността за по-широк блискоизточен конфликт към усещането за глобална нестабилност, предизвикано от военните действия в Украйна, започнали преди

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

	повече от 20 месеца. В зависимост от продължителността на конфликта и от това колко интензивен се очертава да стане, ще се прецени дали има потенциал да се разпространи и в други части на региона. Към настоящия момент не е възможно да се очертае мащабът на последиците и проявленията на конфликта върху цената на петрола и цените на акциите. Бушуващият конфликт в ивицата Газа има потенциала да добави непредсказуем набор от негативни рискове към глобалната икономика, която вече се забавя. Конфликтът крие риск от по-високи цени на петрола и рискове за инфлацията, включително да повлияе на перспективите за растеж на световната икономика. Увеличения на цените на петрола и газа, предизвикани от военните конфликти не само намаляват покупателната способност на населението и компаниите, но също така повишават разходите за производство на храни. В момента нациите вече се борят с необичайно високи нива на дълг, слаби частни инвестиции и най-бавното възстановяване на търговията от пет десетилетия, което намалява възможностите за скорошно излизане от кризата. По-високите лихвени проценти са резултат от усилията на централната банка да укроти инфлацията, което направи по-трудно за правителствата и частните компании да получат достъп до кредити и да предотвратят неизпълнението на задълженията. Към икономически проблеми, които са подхранвани от задълбочаващите се геополитически конфликти, се добавя и напрежението между Съединените щати и Китай относно трансфера на технологии и сигурността, което усложнява усилията за съвместна работа по други проблеми като изменението на климата, облекчаване на дългове или предотвратяване на регионални конфликти. Атаката на САЩ и Великобритания, предприети в началото на 2024 г. срещу цели на йеменските бунтовници – хути, рискува да разшири значително конфликта в Газа. Атаките бяха първият голям акт на отмъщение, откакто хутите започнаха да атакуват търговски кораби в Червено море – през което минава около 15% от световния морски трафик. Силите на САЩ и Великобритания атакуваха системи за противовъздушно наблюдение, радары и арсенали от дронове, крилати и балистични ракети в различни части на Йемен под контрола на бунтовниците хути. В същото време, производители на автомобили Tesla и Volvo вече обявиха временно спиране на част от производството си в Европа, поради недостиг на компоненти, произтичащ от промените в морския трафик през Червено море. Атаките, предприети от САЩ и Великобритания, не само увеличава обхвата на конфликта към други участници и географски пространства, но отваря пропастта между Съединените щати и почти целия арабски свят. Геополитическото напрежение, съчетано с избухването на активни военни действия в множество региони допринася за нестабилен глобален ред, характеризиращ се в подкопаване на доверието и несигурност. Последните събития, съчетано с продължаващото и задълбочаващото се въздействие на екстремни метеорологични условия увеличават натиска върху разходите за живот и засилват икономическата несигурност в голяма част от света. Към тези рискове следва да се добавят и рисковете, свързани с дезинформация на обществата, които се проявяват все по-отчетливо в общества, които са политически и икономически отслабени през последните години. Тези рискове ще станат все по-трудни за преодоляване, тъй като глобалното сътрудничество ерозира. Същевременно последиците от един все по-фрагментиран свят влияят на способността за управление на настъпващите глобални рискове именно поради липса на консенсус и сътрудничество.
РИСК ОТ ПОКАЧВАНЕ НА ЦЕНИТЕ НА ЕЛЕКТРОЕНЕРГИЯТА	Покачването на цените на тока и енергоносителите, което се засили особено отчетливо след инвазията на Русия в Украйна, оказаха натиск върху европейските потребители, след две години на коронавирус, блокиране на производството и проблеми с трудовата заетост. През 2023 г. към нестабилността в световен мащаб се добави и въоръженият конфликт в Газа с което се застрашиха доставките на енергоносители. Разрастването на войната в Газа и включването в нея на хутите от Йемен и последвалите бомбардировки от САЩ и Великобритания, доведе до сериозни рискове за корабоплаването в Червено море, а оттам и за избягване на този маршрут от доставчиците на петрол. Посочените военни конфликти водят до сериозна несигурност при доставките на нефт и газ, а оттам се отразяват на тяхната цена, съответно на цената на електрическата енергия. В случай че Червено море бъде затворено за корабоплаване, дори и за непродължителен период от време, то това ще предизвика нов скок на цените на енергоносителите.

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:

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 третото лице, обслужващо дейността на дружеството, което има дългогодишен опит и експертиза в сферата на бизнес имотите както в брокерската дейност, така и в проектирането, проджект 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. Доколкото към датата на изготвяне на настоящия документ, Дружеството няма банкови кредити, същото не е изложено на влияние от този 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.

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

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 възможността на Дружеството да посреща редовно краткосрочните си задължения, се налага внимателно оценяване на ликвидността.

Риск от загуба на ключови служители

Успехът за развитието на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ зависи изцяло от мениджърския екип, който определя стратегията за неговото 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 третите лица, обслужващи дейността на дружеството

Дружеството е задължено по закон да възложи извършването на строежи и подобрения на трети лица, притежаващи необходимата квалификация и опит в извършването на такива дейности след изрично одобрение от страна на КФН. В тази връзка изпълнението на договорните задължения от страна на третите лица, обслужващи дейността на ДСИЦ ще оказва съществено влияние върху дейността и финансовите му резултати. При подбора на трети лица

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

СД се ръководи от досегашната история, репутация, професионална квалификация и опит на третите лица 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 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

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

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 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. 29 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация. 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 от клиенти и това колко успешно 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. Ръководството на дружеството ще спазва 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

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

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

Наличието на конкуренция не се очаква да застраши намирането на подходящи имоти за придобиване, както и наематели за придобитите сгради, тъй като Дружеството ще разчита на ЕМ БИ ЕЛ ЕООД, в качеството му на трето лице и водеща консултантска и посредническа компания, да подсигури възможности за инвестиции, които имат висок потенциал за реализиране на доходност за акционерите на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ.

Риск, свързан с намаляването на размера на наемите

Основната част от приходите на Дружеството са от наеми на недвижими имоти, които са зависими от равнището на наемите в подсекторите на пазара на недвижими имоти. Следователно, намаление на наемните равнища би се отразило негативно на приходите на Дружеството, респективно на неговата печалба. При равни други условия, това би оказало негативно влияние върху размера на паричния дивидент, изплащан от дружеството. Дружеството 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 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 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

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

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 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.

4. 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 трето лице, обслужващо дейността на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, съгласно сключен на 02.02.2018 г. договор.

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

Във връзка с придобития от страна на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ недвижим имот, съгласно условията по договора с третото лице „ЕМ БИ ЕЛ“ ЕООД към 31.12.2023 г. са начислени следните възнаграждения:

Таблица 6

(хил. лева)

Изплатено възнаграждение в полза на „Ем Би Ел“ ЕООД	31.12.2023	31.12.2022
Комисионно възнаграждение за сключен договор	209	-
Такса управление	125	125
Префактурирана поддръжка на имот	202	166
Консултантски услуги	251	234
Ремонт	786	100
Платен аванс	200	-
Всичко:	1 773	625

Възнаграждението на ЕМ БИ ЕЛ ЕООД през отчетния период е формирано от такса управление, консултантски услуги и комисионно възнаграждение на обслужващото дружество в размер на 209 хил. лева във връзка със сключване на договор с нов наемател.

Разходите за поддръжка за сметка на Браво Пропърти Фонд АДСИЦ са префактурирани от обслужващото дружество.

Дружеството има задължения към ЕМ БИ ЕЛ към 31.12.2023 г. в размер на 89 хил. лева

26.01.2024 г.
гр. София

За "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ:

Асен Лисев
/Изпълнителен директор/