

**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
НА „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, ГР. СОФИЯ
КЪМ 31.03.2023 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 страница на дружеството в раздел „За инвеститорите“, достъпна на електронен адрес - <http://bpf.bg/#>.

През периода 01.01.2023 г. – 31.03.2023 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. 1 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 възнагражденията 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 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
- Размер на дивидент за една акция /нето/: BGN 0.04161

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

- 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 годишния 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 4.38 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 – MВition GmbH, дъщерна компания на Mercedes-Benz.

MВition 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.

MВition 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.

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

2. Влияние на важните събития за „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, настъпили през периода 01.01.2023 г. до 31.03.2023 г. върху резултатите във финансовия отчет

Към 31.03.2023 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ отчита общо приходи от дейността в размер на 1 045 хил. лева, като общо разходите за дейността на дружеството са на стойност 514 хил. лв.

Към 31.03.2023 г. нетният финансов резултат от дейността на дружеството е в размер на 531 хил. лв.

Към 31.03.2023 г. общата сума на активите на дружеството е 68 536 хил. лв. Стойността на собствения капитал е 39 007 хил. лв.

2.1. Показатели за ликвидност

Таблица 1

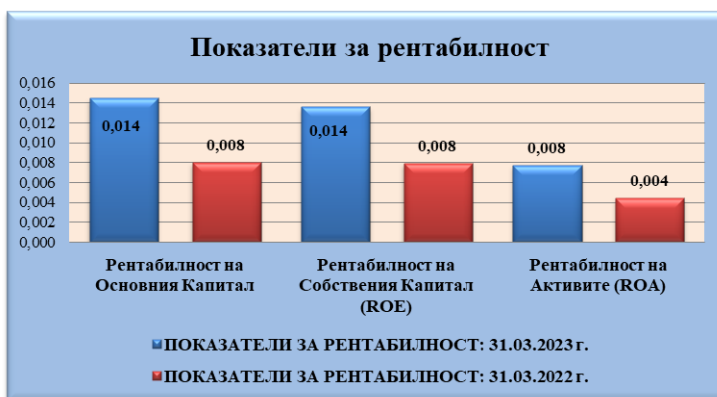
ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЛИКВИДНОСТ:	31.03.2023 г.	31.03.2022 г.
Коефициент на обща ликвидност	2,16	2,70
Коефициент на бърза ликвидност	2,16	2,70
Коефициент на абсолютна ликвидност	1,96	2,10
Коефициент на незабавна ликвидност	1,96	2,10



2.2. Показатели за рентабилност

Таблица 2

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕНТАБИЛНОСТ:	31.03.2023 г.	31.03.2022 г.
Рентабилност на Основния Капитал	0,014	0,008
Рентабилност на Собствения Капитал (ROE)	0,014	0,008
Рентабилност на Активите (ROA)	0,008	0,004



"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

2.3. Показатели за задлъжнялост

Таблица 3

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЗАДЪЛЖНЯЛОСТ:	31.03.2023 г.	31.03.2022 г.
Коефициент на задлъжнялост	0,76	0,80
Дълг / Активи	0,43	0,44
Коефициент на финансова автономност	1,32	1,25



2.4. Финансови показатели

Таблица 4



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

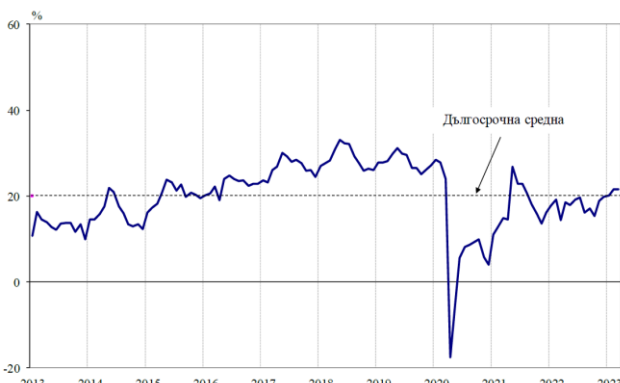
СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

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>Компаниите, които развиват бизнес в международен план, разчитат на стабилността в бизнес средата в чужбина. Печалбите и инвестициите могат да бъдат уязвими към неблагоприятното развитие в тази среда. 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</p>


"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

	<p>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> <p>Основните политически рискове за България към датата на изготвяне на настоящия документ засягат:</p> <ul style="list-style-type: none"> - невъзможността да се излъчи работещо българско правителство – от това до голяма степен зависи провеждането и воденето на изпълнението на заложените големи енергийни и инфраструктурни проекти, тъй като те са пряко зависими от подкрепата на централната власт. Наблюдаваната политическа несигурност кара действащото към датата на изготвяне на настоящия документ служебно правителство да се концентрира върху воденето на политики/мерки, които в дългосрочен план не променят качеството на живот на българското население, но водят до реализирането на високи разходи и ограничават растежа на икономиката в по-дългосрочен план. С приетата от 47-мото народно събрание финансова рамка на държавата се увеличиха социалните плащания, като отново беше пропусната възможността да се проведат реформи в администрацията, образованието и здравеопазването. - бавното възстановяване от икономическата криза, повлияно и от геополитическите събития . 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. - 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. - борбата срещу корупцията и организираната битова престъпност - важни аспекти, които рефлектират върху доверието на европейските партньори и чуждестранните инвеститори. - оценката на международните рейтингови агенции за стабилността на публичните финанси на страната. - възможността централните власти да провеждат консервативна и дисциплинирана фискална политика, която поддържа референтни нива на бюджетен дефицит и стабилност в публичните финанси.
<p>ОБЩ МАКРОИКОНОМ ИЧЕСКИ РИСК</p>	<p>По данни на Националния статистически институт от 30.03.2023 г. <i>общият показател на бизнес климата</i> запазва равнището си от февруари. Понижение на показателя е регистрирано в промишлеността, търговията на дребно и сектора на услугите, а в строителството се наблюдава увеличение.</p> <p style="text-align: center;">Бизнес климат - общо</p>  <p style="text-align: right;">Източник: НСИ</p> <p>През март 2023 г. съставният показател „бизнес климат в промишлеността“ намалява с 0.8 пункта, което се дължи на влошените очаквания на промишлените предприемачи за бизнес състоянието на предприятията през следващите шест месеца. Същевременно и прогнозите им за производствената активност през следващите три месеца са резервирани.</p>

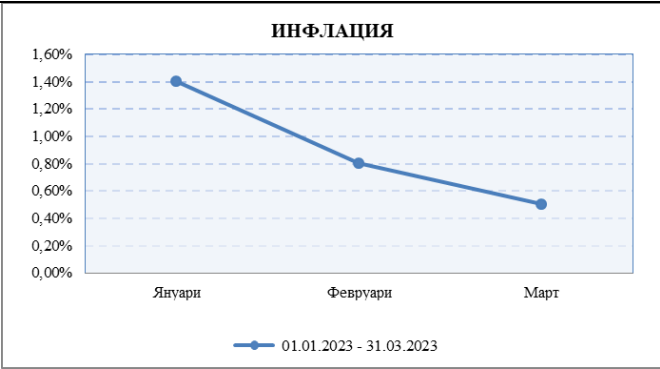
"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

	<p>Несигурната икономическа среда и недостигът на работна сила остават най-сериозните пречки за дейността на предприятията, макар през последния месец да се отчита понижение на негативното им влияние. Относно продажните цени в промишлеността 14.0% от мениджърите предвиждат те да се повишат през следващите три месеца.</p> <p>През март 2023 г. <i>съставният показател „бизнес климат в строителството“</i> нараства с 4.0 пункта в резултат на подобрените оценки и очаквания на строителните предприемачи за бизнес състоянието на предприятията. Анкетата регистрира и увеличение на получените нови поръчки през последния месец, като и прогнозите за дейността през следващите три месеца остават оптимистични. Основният фактор, ограничаващ развитието на бизнеса, е несигурната икономическа среда, посочена от 74.7% от предприятията. На второ и трето място са цените на материалите и недостигът на работна сила. По отношение на продажните цени в строителството делът на мениджърите, които продължават да очакват те да се повишат през следващите три месеца, е 31.7%.</p> <p>През март 2023 г. <i>съставният показател „бизнес климат в сектора на услугите“</i> се понижава с 1.2 пункта в резултат на по-неблагоприятните оценки на мениджърите за настоящото бизнес състояние на предприятията. Мненията им за настоящото търсене на услуги също са по-резервирани, докато очакванията им за следващите три месеца се подобряват. Най-сериозните проблеми за развитието на бизнеса продължават да бъдат несигурната икономическа среда, конкуренцията в бранша и недостигът на работна сила, като през последния месец се наблюдава намаление на отрицателното им въздействие. Според анкетата 15.5% от мениджърите очакват продажните цени в сектора на услугите да се повишат през следващите три месеца.</p> <p>Според макроикономическите прогнози на експертите от Евросистемата, изложени в Икономически бюлетин бр. 2/2023 на Европейската централна банка, средногодишният растеж на реалния БВП се очаква значително да се забави – до 1,0% през 2023 г. (от 3,6% през 2022 г.), след което да се повиши до 1,6% през 2024 г. и през 2025 г. В сравнение с макроикономическите прогнози на експертите на Евросистемата от декември 2022 г. прогнозата за растежа на БВП бе ревизирана нагоре с 0,5 процентни пункта за 2023 г. в следствие на отчетените изненадващи положителни данни през втората половина на 2022 г. и подобрената краткосрочна перспектива. За 2024 г. и 2025 г. тя беше ревизирана надолу съответно с 0,3 процентни пункта и 0,2 процентни пункта, тъй като затягането на условията за финансиране и неотдавнашното поскъпване на еврото неутрализират изцяло положителния ефект на по-ниската инфлация върху доходите и доверието.</p>
ЛИХВЕН РИСК	<p>Лихвеният риск е свързан с възможни, евентуални, негативни промени в лихвените нива, установени от финансовите институции на Република България.</p> <p>На своето заседание на 16 март 2023 г. Управителният съвет на Европейската Централна Банка реши да повиши трите основни лихвени проценти на ЕЦБ с по 50 базисни точки в съответствие с решението си да осигури своевременното връщане на инфлацията към средносрочната цел от 2%. Експертите на ЕЦБ предвиждат инфлацията да бъде средно около 5,3% през 2023 г., 2,9% през 2024 г. и 2,1% през 2025 г. В същото време базисният ценови натиск остава силен. Инфлацията, без енергия и храни, продължи да се повишава през февруари и експертите на ЕЦБ очакват тя да бъде средно 4,6% през 2023 г., което е по-високо от предвиденото в прогнозите от декември. Впоследствие се очаква тя да спадне до 2,5% през 2024 г. и до 2,2% през 2025 г. с отслабване на натиска за повишаването ѝ, предизвикан от предишни сътресения в предлагането и новото отваряне на икономиката, и с все по-силното потискане на търсенето поради затегнатата парична политика.</p> <p>Прогнозите в базисния сценарий за растежа през 2023 г. бяха ревизирани до средно 1,0% в резултат както на спада на цените на енергията, така и на по-голямата устойчивост на икономиката спрямо предизвикателствата в международната среда. След това експертите на ЕЦБ очакват растежът да продължи и да достигне 1,6% през 2024 г., както и през 2025 г., подкрепян от стабилен пазар на труда, подобряване на доверието и възстановяване на реалните доходи. Същевременно увеличението на растежа през 2024 г. и 2025 г. е по-слабо от предвиденото през декември поради затягането на паричната политика.</p> <p>Пазарните лихвени проценти нараснаха значително през седмиците след заседанието на Управителния съвет през февруари. При повишението обаче настъпи рязък обрат в навечерието на срещата през март в условията на сериозно напрежение на финансовите пазари. Банковите кредити за фирми от еврозоната станаха по-скъпи. Кредитирането на</p>

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

	<p>фирми допълнително отслабна поради по-ниското търсене и по-строгите условия за предоставяне на кредити. Кредитирането на домакинствата също стана по-скъпо, особено поради по-високите лихвени проценти по жилищните кредити. Това увеличение на разходите по заеми и произтичащото от него намаляване на търсенето, заедно с по-затегнатите кредитни стандарти, доведоха до по-нататъшно забавяне на растежа на кредитите за домакинствата.</p> <div style="text-align: center;">  <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <caption>ОСНОВЕН ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ</caption> <thead> <tr> <th>Месец</th> <th>Основен лихвен процент (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Януари</td> <td>1,40%</td> </tr> <tr> <td>Февруари</td> <td>1,80%</td> </tr> <tr> <td>Март</td> <td>2,20%</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right; font-size: small;">*Източник: БНБ</p> </div>	Месец	Основен лихвен процент (%)	Януари	1,40%	Февруари	1,80%	Март	2,20%
Месец	Основен лихвен процент (%)								
Януари	1,40%								
Февруари	1,80%								
Март	2,20%								
<p>ИНФЛАЦИОНЕН РИСК</p>	<p>Инфлационният риск представлява всеобщо повишаване на цените, при което парите се обезценяват и съществува вероятност от понасяне на загуба от домакинствата и фирмите.</p> <p>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%.</p> <p>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%.</p> <p>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%.</p> <p>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%.</p> <p>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%.</p> <p>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%.</p>								

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

	<div style="text-align: center;">  <p style="text-align: right; font-size: small;">*Източник:НСИ</p> </div>
<p>ВАЛУТЕН РИСК</p>	<p>Експозицията към валутния риск представлява зависимостта и ефектите от изменението на валутните курсове. Систематичният валутен риск е вероятността от евентуална промяна на валутния режим на страната (валутен борд), което би довело или до обезценяване на лева или до поскъпване на лева спрямо чуждестранните валути.</p> <p>Валутният риск ще има влияние върху компании, имащи пазарни дялове, плащанията на които се извършват във валута, различна от лева и еврото. Българският лев е фиксиран към еврото в съотношение EUR 1 = BGN 1.95583, а Българската народна банка е длъжна да поддържа ниво на българските левове в обръщение, равно на валутните резерви на банката, рискът от обезценяване на лева спрямо европейската валута е минимален и се състои във евентуално предсрочно премахване на валутния борд в страната. Очакванията са валутният борд да бъде отменен при приемането на еврото в България за официална платежна единица.</p> <p>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. Превалутването 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.).</p> <p>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 ускори техническата подготовка за въвеждане на еврото, за да се спази целевата дата за приемане на еврото от 1 януари 2024 година. Тя се основа 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.</p> <p>На 23.02.2023 г. в речта си в УНСС изпълнителният заместник-председател на ЕК Валдис Домбровскис отбеляза, че неблагоприятните външни обстоятелства водят до забавяне на плановете за присъединяване на България към еврото. Присъединяването към еврозоната обаче следва да остане крайната цел и следва да се осъществи веднага след като бъдат изпълнени всички условия. Домбровскис подчерта, че Европейската комисия ще продължи да работи в тясно сътрудничество с България в подкрепа на усилията ѝ за присъединяване към еврозоната.</p>

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

	<p>На 04.02.2023 г. Международната рейтингова агенция „Мудис“ (Moody’s) потвърди дългосрочния рейтинг на България в чуждестранна и местна валута Baal със стабилна перспектива, съобщиха от Министерството на финансите (МФ). Според „Мудис“ България все още може да изпълни целта си за приемане на еврото от 2024 г., но в основния сценарий за страната е заложено, че този процес вероятно ще бъде отложен поне до 2025 година. Очакванията на „Мудис“ са, че енергийната криза в Европа няма да отслаби съществено икономическата и фискалната позиция на страната, уточняват от МФ. Анализаторите отбелязват, че служебното правителство се е оказало ефективно в укрепването на алтернативните маршрути за доставка на газ през Гърция и Турция, както и алтернативни доставки на природен газ, най-вече от Азербайджан. Прогнозата на агенцията е за подкрепа за кредитния профил на България, произтичаща от перспективата за приемане на еврото, въпреки риска от забавяне. От “Мудис” очакват реалният растеж на brutния вътрешен продукт да възлезе на 2,7 % през 2022 г., след което да се забави до 1,4 % през 2023 г. и посочват, че тези оценки са сред най-стабилните темпове на растеж в сравнение с останалите европейски страни през тази година. От рейтинговата агенция смятат, че инфлацията в страната ще се понижи до 6,0 % в края на 2023 г. спрямо 14,3 % в края на 2022 година.</p> <p>По данни на БНБ от 30.03.2023 г. brutният външен дълг в края на януари 2023 г. възлиза на 45 083.3 млн. евро (49.9% от БВП2), което е с 3 962.9 млн. евро (9.6%) повече в сравнение с края на януари 2022 г. (41 120.5 млн. евро, 48.6% от БВП). В края на януари 2023 г. краткосрочните задължения са 8 203.7 млн. евро (18.2% от brutния дълг, 9.1% от БВП) и се увеличават с 1 411.6 млн. евро (20.8%) спрямо януари 2022 г. (6 792.1 млн. евро, 16.5% от дълга, 8% от БВП). Дългосрочните задължения възлизат на 36 879.6 млн. евро (81.8% от brutния дълг, 40.8% от БВП), като се повишават с 2 551.3 млн. евро (7.4%) спрямо края на януари 2022 г. (34 328.3 млн. евро, 83.5% от дълга, 40.6% от БВП).</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>ВЛИЯНИЕ НА СЪБИТИЯТА В УКРАИНА И ПОСЛЕДИЦИТЕ ОТ COVID-19</p>	<p>Високото ниво на несигурност, съчетано със значително повишаване на волатилността на пазарите на ценни книжа през 2022 г., войната в Украйна, високите разходи за суровини и енергия в Европа, покачването на лихвените проценти и преминаването към политика на изтегляне на свръх-ликвидността от страна на централните банки, ограничават икономическия растеж, което ще продължи като тенденция и през 2023 г. Всички тези фактори ще повлияят отрицателно на глобалното търсене, поради което очакванията са да е налице само умерен растеж за глобалната икономика през 2023 г.</p> <p>В своите прогнози водещи анализатори предполагат, че войната в Украйна ще продължи, като към момента не се дават точни прогнози относно възможността конфликтът да ескалира, от което следва, че ефектите от войната върху икономическия растеж, все още са обект на висока степен на несигурност. В допълнение, първоначалните притеснения, че след прекъсване на редовните доставки на газ от Руската федерация ще е налице остър недостиг на природен газ за енергоемките индустрии в Европа, не се материализираха. Отклонението на Китай от неговата стратегия за нулев COVID се очаква да има положително въздействие върху развитието на търсенето. Очакванията на водещи икономисти са, световната икономика да нарасне само с 1,6% през 2023 г. (2022 г.: 3,0%), а растежът от 1,8% за световното промишлено производство (2022: 2,5%). Като ефект от войната, очакванията са да са налице високи и много нестабилни цени на газа в Европа.</p> <p>С началото на 2023 г. глобалната икономика е изправена пред набор от рискове, които изглеждат едновременно нови и добре познати. Светът е изправен пред рискове като инфлация, високи цени на горива и ресурси, търговски войни, изтичане на капитали от нововъзникващите пазари, широко разпространени социални вълнения, геополитическа конфронтация. Рисковете се засилват, предвид очакваните неустойчиви нива на дълга, съчетано с нисък растеж, ниски глобални инвестиции и деглобализация.</p> <p>В свой доклад 2023 г. за глобалните рискове през 2023 г., Световния икономически форум предупреждава, че разходите за живот ще доминират глобалните рискове през следващите две години, докато ефектът от неуспехите на действията на държавите в областта на климата ще доминира през следващото десетилетие.</p>

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

	<p>Икономическите последици от COVID – 19 и войната в Украйна доведоха до рязко нарастваща инфлация, бързо нормализиране на паричните политики, съчетано с нисък растеж и ниски инвестиции. Правителствата и централните банки могат да се сблъскат с упорит инфлационен натиск през следващите две години, като се отчита и потенциалът за продължителна война в Украйна, продължаващите затруднения от пандемията и икономическата война, стимулираща отделянето на веригата на доставки. Рисковете за влошаване на икономическите перспективи също се очертават като големи. Грешното калибриране между паричната и фискалната политика ще повиши вероятността от ликвидни шокове, сигнализирайки за по-продължителен икономически спад и дългови затруднения в глобален мащаб. Продължаващата инфлация, движена от предлагането, може да доведе до стагфлация, чиито социално-икономически последици могат да бъдат тежки, предвид безпрецедентно високите нива на публичен дълг. Дори, ако някои икономисти претърпят по-мекото от очакваното икономическо приземяване, краят на ерата на ниските лихвени проценти се очаква да има значителни последици за правителствата, бизнеса и хората. Ефектите от това ще бъдат усетени най-остро от най-уязвимите части на населението във вече нестабилните държави, допринасяйки за нарастваща бедност, глад, насилствени протести и политическа нестабилност.</p> <p>Правителствата ще продължават да се сблъскват с опасно балансиране между защитата на голяма част от гражданите си от постоянно покачващите се разходи за живот и посрещането на разходите за обслужване на дълга, тъй като приходите ще бъдат подложени на натиск от икономически спад, все по-спешен преход към нови енергийни системи и малко стабилна геополитическа среда. Очертаващата се нова икономическа ера може да задълбочи различията между богатите и бедните страни и да бъде основа за връщане назад в човешкото развитие от десетилетия. Геополитическата фрагментация ще доведе до геоикономическа война и ще увеличи риска от конфликти между различни области. Същевременно, водените икономически политики ще се използват за отбрана, за изграждане на самодостатъчност и суверенитет от съперничаещи си сили. Тъй като геополитиката надделява над икономиката, по-вероятно е по-дългосрочно нарастване на неефективното производство и нарастващи цени.</p>
<p>РИСК ОТ ПОКАЧВАНЕ НА ЦЕНИТЕ НА ЕЛЕКТРОЕНЕРГИЯТА</p>	<p>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. Цените на едро на природния газ са се повишили с почти 300% през последната година, поради необичайно ниските складови наличности, повишеното търсене от страна на икономиките, излизащи от пандемията и минималните доставки от Русия. Тези процеси водят неминуемо до повишаване на инфлацията, като европейската икономика е подложена на натиск от свиването на покупателната способност на потребителите. По оценки на анализатори енергийната криза може да свали до 1% от brutния вътрешен продукт, като въздействието ѝ ще бъде различно в отделните страни, а правителствената подкрепа може да намали сериозните негативни последици.</p> <p>Във връзка с постоянно нарастващите цени на енергийните ресурси се прие и приложи програма за компенсации на бизнеса. Финансовият източник за тези компенсации са приходите във фонда „Сигурност на електроенергийната система“, държавните енергийни дружества под шапката на Български енергиен холдинг, както и държавния бюджет. С последващо изменение в програмата през м. юни 2022 г. се заложи подпомагането на всички небитови потребители да продължи, като целта е да се намалят негативните последици от съществените и неблагоприятни колебания на цените на електрическата енергия на свободния пазар.</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 категории: рискови фактори, специфични за Дружеството и рискови фактори, специфични за сектора, в който оперира то.

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

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.

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

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

националната (отчетната) валута, което се извършва за целите на съставянето на финансовите отчети на компаниите и представянето на тяхното финансово състояние, както и за данъчни цели.

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

Ликвиден риск

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

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

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

Риск от загуба на ключови служители

Тъй като е новосъздадено дружество, успехът за бъдещото развитие на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ зависи изцяло от мениджърския екип, който 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 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 Съветът на Директорите се ръководи от досегашната история, репутация, професионална квалификация и опит на третите лица и ръководния им персонал.

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

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

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

Риск, свързан с контрагентите – наематели

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

Риск, свързан с наличието на свободни площи

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

Риск от необходимост от преустройство на имотите в портфейла

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

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

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

Риск от форсмажорни обстоятелства и непокрита загуби

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

Риск от недостатъчен оборотен капитал за изплащане на дивиденди

Дружествата със специална инвестиционна цел са задължени да разпределят минимум 90% от печалбата за годината под формата на дивидент по смисъла на чл. 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. Мениджърите ще спазват законите и най-добрите практики за разкриване и избягване на конфликт на интереси, а при възникване на такъв – да го разкрият своеременно по начин, достъпен за инвеститорите. Ако бъде разкрит потенциален конфликт на интереси от страна на някой от членовете на Съвета на директорите на Дружеството, същият е длъжен да се оттегли от дискусиите и вземането на решение относно дадения казус.

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

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

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

СПЕЦИФИЧНИ РИСКОВИ ФАКТОРИ ЗА ОТРАСЪЛА, В КОЙТО ДРУЖЕСТВОТО ОПЕРИРА

Риск от силна конкуренция

В свой анализ на пазара на недвижими имоти, консултантската компания Colliers предвижда, че след 2022 г., която беше изпълнена с геополитическо напрежение, икономически сътресения и неравномерна парична политика, се очаква процесът на стабилизиране на пазара на недвижими имоти да се затвърди до средата на 2023 г., като се отчита, че локалните събития и макроикономическите фактори все още имат потенциал да нарушат положителната инерция. Очакванията са инвестиционната активност да се засили, когато централните банки прекратят повишаването на лихвените проценти и настъпи по-голяма икономическа сигурност.

Въпреки започналото възстановяване на пазара на недвижими имоти в началото на 2022 г., войната в Украйна и съпътстващата я висока инфлация, както и очакванията за рецесия в Европа, включително и повишаването на лихвите в следващите тримесечия направиха инвеститорите по-предпазливи.

Според оценките на C&W Forton и Colliers брутно наетите офисни площи в София през 2022 г. гравитират около 186 хил. кв.м. Според Avalant и MBL, които предпочитат да не включват в статистиките си подновявания на договори поради трудната им проследимост, този показател е съответно 159 хил. кв.м и 123.5 хил. кв.м.

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

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

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 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

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

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 събитията в Украйна върху дейността на Дружеството

Към датата на изготвяне на настоящия документ, събитията, свързани с военната инвазия на Русия в Украйна е динамична и непредвидима и Дружеството, доколкото не притежава клиенти/доставчици от тези държави, не е пряко нито косвено засегнато от тези събития. Независимо от това, ръководството на Дружеството ще продължи да наблюдава ситуацията, както и преките и косвени ефекти върху дейността на стопанските субекти в България и конкретно проявлението им върху Дружеството. В случай, че конфликтът и неговото разрешаване се проточи във времето, то това би имало среден-към-значителен ефект върху предприятието - в отрицателна посока по отношение на очаквани високи цени на електроенергията, така и по-високи строителни разходи във връзка с нарушените вериги на доставки.

Дружеството няма експозиции към свързани лица, наематели от въввлечените в конфликта страни. Поради тази причина, Дружеството не се счита за пряко изложено на рискове, произтичащи от горепосочените събития.

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.

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 31.03.2023 г. са начислени следните възнаграждения:

Изплатено възнаграждение в полза на „Ем Би Ел“ ЕООД	31.03.2023	31.03.2022
Комисионно възнаграждение за сключен договор	111	-
Такса управление	31	31
Префактурирана поддръжка на имот	47	37
Консултантски услуги	60	58
Ремонт	-	100
Всичко:	249	226

Възнаграждението на ЕМ БИ ЕЛ ЕООД е формирано от такса управление и консултантски услуги, съгласно договора с третото лице. През отчетния период е платено комисионно възнаграждение на обслужващото дружество в размер на 111 хил. лева. Разходите за поддръжка за сметка на Браво Пропърти Фонд АДСИЦ са префактурирани от обслужващото дружество.

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

Дружеството има задължения към ЕМ БИ ЕЛ към 31.03.2023 г. в размер на 89 хил. лева.

27.04.2023 г.
гр. София

За "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ:

Асен Лисев
/Изпълнителен директор/