

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА  
НА „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, ГР. СОФИЯ  
КЪМ 30.09.2022 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 01.01.2022 г. – 30.09.2022 г. „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е оповестило следната вътрешна информация до КФН, БФБ АД и обществеността:

На 12.01.2022 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 452 321.92 лв. по емисия обезпечени облигации.

На 28.01.2022 г. „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е представило на КФН, БФБ и обществеността тримесечен отчет на публично дружество за четвърто тримесечие на 2021 г.

На 28.01.2022 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 31.12.2021 г.

На 24.03.2022 г., „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е представило на КФН, БФБ и обществеността заверен от регистриран одитор Годишен финансов отчет към 31.12.2021 г.

На 04.04.2022 г., „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е представило на КФН, БФБ и обществеността материали и покана за свикване на ОСА на 05.05.2022 г. със следния дневен ред:

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 05.05.2022 г. в 10.30 часа (Източноевропейско стандартно време EET=UTC+3/07:30 (координирано универсално време UTC), с Уникален идентификационен код на събитието BPRGOSA05052022RGOSA, в гр. София, ул. «Кузман Шапкарев» № 1, при следния дневен ред и проекти за решения:

1. Приемане на одитирания годишен финансов отчет на дружеството за 2021 г. на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ. **Предложение за решение:** Общото събрание на акционерите приема одитирания годишен финансов отчет на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ за 2021 г.;

2. Представяне на доклада по изпълнение на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ за 2021 г.; **Предложение за решение:** СД представя на ОСА доклада по изпълнение на Политиката за

## "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ за 2021 г.

3. Приемане на решение за освобождаване на членовете на Съвета на директорите от отговорност за дейността им през 2021 г. **Предложение за решение:** Общото събрание на акционерите освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2021 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 2021 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 2021 г.

5. Приемане на годишния доклад на Одитния комитет на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ за 2021 г. **Предложение за решение:** Общото събрание на акционерите приема годишния доклад на Одитния комитет на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ за 2021 г.

6. Приемане на решение за разпределяне на част от реализираната печалба на дружеството за 2021 г. след приспадане на изплатения през 2021 г. шестмесечен дивидент **Предложение за решение:** Дивидентът за разпределяне за 2021 г. е в размер на 1 835 000 лв. (един милион осемстотин тридесет и пет лв.) от която сума е разпределен авансов шестмесечен дивидент в размер на 825 750 лева (осемстотин двадесет и пет хиляди седемстотин и петдесет лв.), съответно остатък за доразпределяне в размер на 1 009 250 лв. (един милион девет хиляди двеста и петдесет). Общото събрание на акционерите определя брутен дивидент за доразпределяне на една акция в размер на 0.0275 лв. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на централен регистър на ценни книжа, воден от „Централен депозитар“ АД като такива с право на дивидент към 14-тия ден след датата на провеждане на ОСА. ОСА овластява СД на дружеството да предприеме всички необходими правни и фактически действия относно изплащането на дивидента на акционерите, както и да определи начален и краен срок за изплащане на дивидента.

7. Приемане на правила за управление на рисковете на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ при участие в учредяването или придобиването на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 28 от ЗДСИЦДС, одобрени с Решение на Комисията за финансов надзор № 828-ДСИЦ от 16.11.2021 г. **Предложение за решение:** ОСА приема правила за управление на рисковете на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ при участие в учредяването или придобиването на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 28 от ЗДСИЦДС, одобрени с Решение на Комисията за финансов надзор № 828-ДСИЦ от 16.11.2021 г.

8. Приемане на Устав на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, одобрен с Решение на Комисията за финансов надзор № 858-ДСИЦ от 30.11.2021 г. **Предложение за решение:** ОСА приема устав на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, одобрен с решение на Комисията за финансов надзор № 858-ДСИЦ от 30.11.2021 г. ОСА овластява изпълнителния директор на Дружеството да предприеме всички правни и фактически действия по заявяването на устава пред ТРРЮЛНЦ и обявяването му по партидата на Дружеството.

**На 12.04.2022 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 455 577.05 лв. по емисия обезпечени облигации.**

**На 03.05.2022 г. „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е представило на КФН, БФБ и обществеността тримесечен отчет на публично дружество за първо тримесечие на 2022 г.**

## **"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ**

**На 03.05.2022 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 31.03.2022 г.

**На 05.05.2022 г. „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е представило на КФН, БФБ и обществеността** протокол от ОСА, проведено на 05.05.2022 г.

**На 23.05.2022 г. „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е представило на КФН, БФБ и обществеността** уведомление относно взето решение на СД за определяне на начална дата за изплащане на годишен дивидент за 2021 г.

**На 13.07.2022 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 446 204.79 лв. по емисия обезпечени облигации.

**На 29.07.2022 г. „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е представило на КФН, БФБ и обществеността** тримесечен отчет на публично дружество за второ тримесечие на 2022 г.

**На 29.07.2022 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 30.06.2022 г.

**На 14.09.2022 г., „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е представило на КФН, БФБ и обществеността** материали и покана за свикване на общо събрание на облигационерите на 30.09.2022 г. със следния текст:

„ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА“ АД, ЕИК 000694959, вписано в Търговския регистър и регистър на юридическите лица с нестопанска цел (ТРРЮЛНЦ) към Агенцията по вписванията, изпълняващо функциите на довереник на облигационерите по емисия безналични, поименни, свободнопрехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми облигации с присвоен ISIN код BG2100008197, издадени от „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, гр. София, ЕИК 204729982, на основание чл. 100а, ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), във връзка с чл. 214 от Търговския закон (ТЗ) и във връзка с постъпило Писмо-предложение от емитента „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ относно промяна на условията по емисията облигации, както и промени в условията по погасяване на облигационния заем,

Свиква общо събрание на облигационерите по емисия корпоративни обезпечени облигации, издадени от „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ с IS IN код BG2100008197, което ще се проведе на 30.09.2022 г. от 11:00 часа, по седалището на емитента „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, на адрес: гр. София, ул. „Кузман Шапкарев“ № 1, при следния дневен ред и предложения за решения:

*Точка 1.* Обсъждане и приемане на решение по постъпило предложение от страна на емитента „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ за промяна в условията по емисията облигации с ISIN код BG2100008197, и по-конкретно чл. 4.6.2. „Условия, които се задължава да спазва емитента“ , т. 4, от Документ за предлаганите ценни книжа“ - част втора от Проспекта от 29.07.2019 г. за допускане до търговия на емисия обезпечени облигации, одобрен с Решение № 943 - Е от 08 август 2019 г.

*Предложение за решение по т. 1:* Общото събрание на облигационерите приема постъпило предложение от емитента за промяна в условията по емисията облигации с ISIN код BG2100008197 и по-конкретно чл. 4.6.2. „Условия, които се задължава да спазва емитента“ , т.

## "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

4, от Документ за предлаганите ценни книжа“ - част втора от Проспекта от 29.07.2019 г. за допускане до търговия на емисия обезпечени облигации, одобрен с Решение № 943 - Е от 08 август 2019 г., като текстът на чл. 4.6.2. „Условия, които се задължава да спазва емитента“, т. 4, от Документ за предлаганите ценни книжа“ - част втора от Проспекта от 29.07.2019 г. за допускане до търговия на емисия обезпечени облигации, одобрен с Решение № 943 - Е от 08 август 2019 г., считано от датата на решението за промяна на Общото събрание на облигационерите се променя както следва: „Емитентът се задължава да осигурява наличието на сключени наемни договори за не по-малко от 60% от общата площ на сградата, която се отдава по наем, възлизаща на 13 391 кв.м., като при възникване на евентуални нарушения на това съотношение, Емитентът се задължава да отстрани нарушенията и да осигури това съотношение в срок до 9 месеца от настъпване на нарушението. Спазването на това задължение ще се удостоверява от Емитента с предоставянето на подробна справка за заетостта на сградата, от която да е видно спазването на този ангажимент.“

*Точка 2.* Обсъждане и приемане на решение по постъпило предложение от страна на емитента „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ за промяна в условията по емисията облигации с ISIN код BG2100008197, и по-конкретно чл. 4.6.2. „Условия, които се задължава да спазва емитента“ т. 5.2, б. „А“ и б. „Б“ от Документ за предлаганите ценни книжа“ - част втора от Проспекта от 29.07.2019 г. за допускане до търговия на емисия обезпечени облигации, одобрен с Решение № 943 - Е от 08 август 2019 г.

*Предложение за решение по т. 2:* Общото събрание на облигационерите приема постъпило предложение от емитента за промяна в условията по емисията облигации с ISIN код BG2100008197 и по-конкретно чл. 4.6.2. „Условия, които се задължава да спазва емитента“ , т. 5.2, б. „А“ и б. „Б“ от Документ за предлаганите ценни книжа“ - част втора от Проспекта от 29.07.2019 г. за допускане до търговия на емисия обезпечени облигации, одобрен с Решение № 943 - Е от 08 август 2019 г., като текстът на чл. 4.6.2. „Условия, които се задължава да спазва емитента“ , т. 5.2, б. „А“ и б. „Б“ от Документ за предлаганите ценни книжа“ - част втора от Проспекта от 29.07.2019 г. за допускане до търговия на емисия обезпечени облигации, одобрен с Решение № 943 - Е от 08 август 2019 г., считано от датата на решението за промяна на Общото събрание на облигационерите се променя както следва:

„сключените договори за наем следва да осигуряват минимална средно претеглена през площите наемна цена от:

а) за отдаваемата под наем площ от първи (надпартерен) до шести етаж - EUR 11 на кв. м., изчислявана като сумата от наемните цени по договорите за наем се раздели на сумата от отдадените под наем офисни площи и

б) за отдаваема под наем площ на партерния етаж (ресторанти и др.) - EUR 8 на кв. м., изчислявана като сумата от наемните цени по договорите за наем се раздели на отдадените под наем площи на партерния етаж (ресторанти и др.).

в) при допуснати нарушения по т. “а” и т. “б” по-горе Емитентът се задължава да отстрани нарушенията и да осигури изпълнение на условията по т. “а” и т. “б” по-горе в срок до 9 месеца от настъпване на нарушението.“

*Точка 3.* Обсъждане и приемане на решение по постъпило предложение от страна на емитента „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ за промяна в условията по погасяването на облигационния заем с ISIN код BG2100008197 с включване на възможност за предсрочно погасяване на емисията и отпадане на забраната съгласно чл. 4.7.2 „ПРАВО НА ПРЕДСРОЧНО ПОГАСЯВАНЕ НА ГЛАВНИЦАТА“ от Документ за предлаганите ценни книжа“ - част втора от Проспекта от 29.07.2019 г. за допускане до търговия на емисия обезпечени облигации, одобрен с Решение № 943 - Е от 08 август 2019 г.

*Предложение за решение по т. 3:* Общото събрание на облигационерите приема постъпилото предложение от емитента за промяна в условията по погасяването на

## "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

облигационния заем с ISIN код BG2100008197 с включване на възможност за предсрочно погасяване на емисията и отпадане на забраната съгласно чл. 4.7.2 „ПРАВО НА ПРЕДСРОЧНО ПОГАСЯВАНЕ НА ГЛАВНИЦАТА“ от Документ за предлаганите ценни книжа“ - част втора от Проспекта от 29.07.2019 г. за допускане до търговия на емисия обезпечени облигации, одобрен с Решение № 943 — Е от 08 август 2019 г., като текстът на чл. 4.7.2 „ПРАВО НА ПРЕДСРОЧНО ПОГАСЯВАНЕ НА ГЛАВНИЦАТА“ от Документ за предлаганите ценни книжа“ - част втора от Проспекта от 29.07.2019 г. за допускане до търговия на емисия обезпечени облигации, одобрен с Решение № 943 - Е от 08 август 2019 г., считано от датата на решението за промяна на Общото събрание на облигационерите се променя, както следва:

по инициатива на Емитента се допуска ,без за това да се дължат такси и/ или неустойки, да бъде извършвано предсрочно изплащане на главницата по Емисията към всеки един момент от срока на облигационния заем, като при извършване на частично предсрочно погасяване на главницата по облигационната емисия, погасяването се извършва пропорционално по всяка издадена облигация.

Точка 4: Разни

Проект за решение по точка 4 от Дневния ред: Няма

На 14.09.2022 г., „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е представило на КФН, БФБ и обществеността протокол от заседание на общо събрание на облигационерите на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, проведено на 30.09.2022 г.

### 2. Влияние на важните събития за „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, настъпили през периода 01.01.2022 г. до 30.09.2022 г. върху резултатите във финансовия отчет

Към 30.09.2022 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ отчита общо приходи от дейността в размер на 4 429 хил. лева, като общо разходите за дейността на дружеството са на стойност 1 982 хил. лв.

Към 30.09.2022 г. нетният финансов резултат от дейността на дружеството е в размер на 2 447 хил. лв., като отчетеният към 30.09.2021 г. е в размер на 618 хил. лв.

Към 30.09.2022 г. общата сума на активите на дружеството е 67 453 хил. лв. Стойността на собствения капитал е 39 130 хил. лв.

#### 2.1. Показатели за ликвидност

Таблица 1

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЛИКВИДНОСТ:	30.09.2022 г.	30.09.2021 г.
Коефициент на обща ликвидност	4,27	4,39
Коефициент на бърза ликвидност	4,27	4,39
Коефициент на абсолютна ликвидност	3,55	3,63
Коефициент на незабавна ликвидност	3,55	3,63

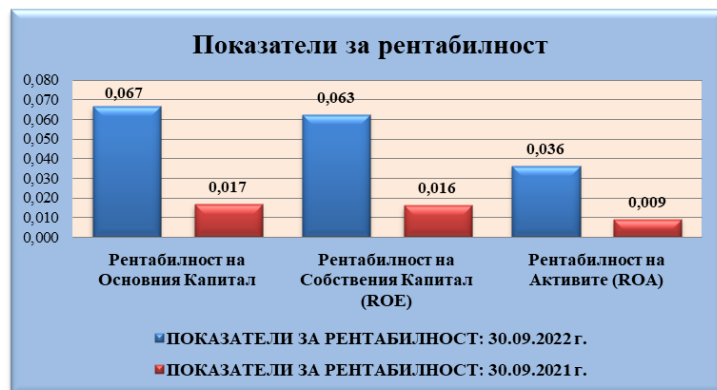


## "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

### 2.2. Показатели за рентабилност

Таблица 2

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕНТАБИЛНОСТ:	30.09.2022 г.	30.09.2021 г.
Рентабилност на Основния Капитал	0,067	0,017
Рентабилност на Собствения Капитал (ROE)	0,063	0,016
Рентабилност на Активите (ROA)	0,036	0,009



### 2.3. Показатели за задлъжнялост

Таблица 3

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ:	30.09.2022 г.	30.09.2021 г.
Коефициент на задлъжнялост	0,72	0,77
Дъг / Активи	0,42	0,43
Коефициент на финансова автономност	1,38	1,31



### 2.4. Финансови показатели

Таблица 4

ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ	30.09.2022 г.	30.09.2021 г.
ЕВИТДА	3 166	1 355
ЕВИТ	3 166	1 355



## "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

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

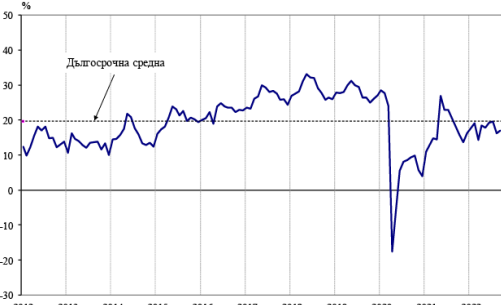
#### СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

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

Таблица 5

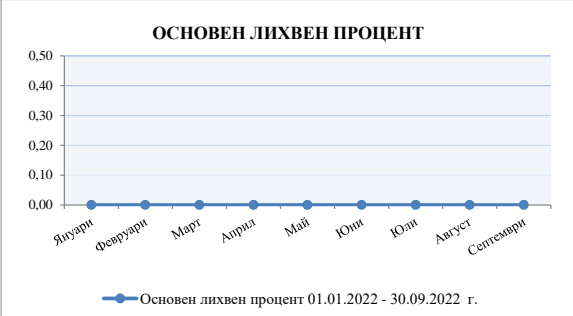
Вид риск	Описание
ПОЛИТИЧЕСКИ РИСК	<p>Политическият риск е вероятността от смяна на Правителството, или от внезапна промяна в неговата политика, от възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятни промени в европейското и/или националното законодателство, в резултат на което средата, в която оперират местните стопански субекти да се промени негативно, а инвеститорите да понесат загуби.</p> <p>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 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>Европейската банка за възстановяване и развитие (ЕБВР) в своите регионални икономически прогнози на 28.09.2022.г. ревизира нагоре очакванията си за растежа на БВП на България за 2022 г. до 3%, но несигурността по отношение на доставките на газ, отслабването на вътрешното и външното търсене в условията на висока инфлация и влошаване на доверието, както и политическата несигурност могат да доведат до скромнен растеж от 1,5% през 2023 г. България, Унгария, Хърватия, Румъния и Словения биха могли да постигнат по-висок икономически растеж за годината като цяло, отколкото се очакваше в икономическата прогноза от май. В останалите държави от ЕС в Централна и Източна Европа банката не очаква промени в сравнение с прогнозата от май.</p> <p>Основните политически рискове за България към датата на изготвяне на настоящия документ засягат:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 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 отчет 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 реализират реформи в администрацията, образованието и здравеопазването.</li><li>- бавното възстановяване от икономическата криза, повлияно и от събитията в Украйна. 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; полагащите усилия за умерено възстановяване на вътрешното потребление.</li><li>- 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</li></ul>

## "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

	<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- борбата срещу корупцията и организираната битова престъпност - важни аспекти, които рефлектират върху доверието на европейските партньори и чуждестранните инвеститори.</li> <li>- оценката на международните рейтингови агенции за стабилността на публичните финанси на страната.</li> <li>- възможността централните власти да провеждат консервативна и дисциплинирана фискална политика, която поддържа референтни нива на бюджетен дефицит и стабилност в публичните финанси.</li> </ul>
<p>ОБЩ МАКРОИКОНОМ ИЧЕСКИ РИСК</p>	<p>По данни на Националния статистически институт от 29.09.2022 г. през септември 2022 г. <i>общият показател на бизнес климата</i> се увеличава с 0.8 пункта в сравнение с предходния месец като повишение на показателя се наблюдава в промишлеността, търговията на дребно и сектора на услугите.</p> <div style="text-align: center;"> <p><b>Бизнес климат – общо</b></p>  <p>Източник: НСИ</p> </div> <p><i>Съставният показател „бизнес климат в промишлеността“</i> през септември 2022 г. нараства с 0.5 пункта главно поради благоприятните оценки на промишлените предприемачи за настоящото бизнес състояние на предприятията. Същевременно обаче настоящата производствена активност се оценява като резервирана, като и прогнозите за дейността през следващите три месеца се влошават. Несигурната икономическа среда и недостигът на работна сила остават основните фактори, затрудняващи дейността на предприятията, като през последния месец се отчита засилване на отрицателното им въздействие. Очакванията на мениджърите относно продажните цени в промишлеността през следващите три месеца са в посока на увеличение.</p> <p>През септември 2022 г. <i>съставният показател „бизнес климат в строителството“</i> понижават с 1.1 пункта в резултат на песимистичните очакванията на строителните предприемачи за бизнес състоянието на предприятията през следващите шест месеца. По-умерени са и прогнозите им за строителната активност през следващите три месеца, като анкетата отчита и увеличение на броя на клиентите със закъснения в плащанията. Най-сериозните проблеми за развитието на бизнеса в сектора продължават да бъдат свързани с несигурната икономическа среда, цените на материалите и недостигът на работна сила. По отношение на продажните цени в строителството 42.0% от мениджърите предвиждат те да се увеличат през следващите три месеца.</p> <p>През септември 2022 г. <i>съставният показател „бизнес климат в сектора на услугите“</i> нараства с 1.6 пункта в резултат на оптимистичните оценки на мениджърите за настоящото бизнес състояние на предприятията. По отношение на търсенето на услуги настоящата тенденция се оценява като благоприятна, докато очакванията за следващите три месеца остават резервирани. Най-сериозните затруднения за развитието на бизнеса продължават да са свързани с несигурната икономическа среда, конкуренцията в бранша и недостигът на работна сила. Според анкетата делът на мениджърите, които очакват продажните цени в сектора на услугите да се увеличат през следващите три месеца, е 20.9%.</p> <p>Според макроикономическите прогнози на експертите от Евросистемата от септември 2022 г. средният годишен прираст на реалния БВП в еврозоната се очаква да бъде 3,1% през 2022 г., да се забави осезаемо до 0,9% през 2023 г. и да отбележи подем до 1,9% през 2024 г. В съпоставка с прогнозите на експертите на Евросистемата от юни 2022 г. перспективата за растежа на БВП е ревизирана нагоре с 0,3 процентни пункта за 2022 г. след положителните изненадващи данни през първото полугодие и надолу с 1,2 процентни пункта за 2023 г. и 0,2 процентни пункта за 2024 г., главно поради въздействието на смущенията в енергийните</p>



## "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

	<p>доставки, повишената инфлация и свързания с това спад на доверието.</p>
<p><b>ЛИХВЕН РИСК</b></p>	<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 08 септември 2022 г. Управителния съвет на Европейската Централна Банка е взело следните решения по паричната политика:</p> <p>Да повиши трите основни лихвени процента на ЕЦБ със 75 базисни точки. Съгласно него лихвеният процент по основните операции за рефинансиране, по пределното кредитно улеснение и по депозитното улеснение бяха увеличени до съответно 1,25%, 1,50% и 0,75%, в сила от 14 септември 2022 г. Тази голяма стъпка поставя началото на прехода към преобладаващо силно нерестриktivно равнище на основните лихви в паричната политика, които ще спомогнат за трайно връщане на инфлацията към целта на Управителния съвет за равнище от 2% в средносрочен план.</p> <p>След повишаването на лихвата по депозитното улеснение над нулата вече не е необходима двустепенната система за олихвяване на свръхрезервите. Управителният съвет затова прие решение да прекрати двустепенната система, като определи нулева стойност за множителя.</p> <p>Управителният съвет възнамерява да продължи да реинвестира в пълен обем погашенията по главници на ценни книжа с настъпващ падеж, придобити по APP, през продължителен период от време след датата, на която започна да повишава основните лихвени проценти на ЕЦБ, и във всеки случай толкова дълго, колкото е необходимо за поддържането на условия на висока ликвидност и целесъобразна позиция по паричната политика. По отношение на РЕРР Управителният съвет възнамерява да продължи да реинвестира погашенията по главници на ценни книжа с настъпващ падеж, придобити по РЕРР, най-малко до края на 2024 г.</p> <p>С цел да съхрани ефективността на пренасянето на паричната политика и да запази нормалното функциониране на пазара, на 8 септември 2022 г. Управителният съвет взе решение временно да премахне тавана от 0% за олихвяване на депозитите на сектор „държавно управление“. Вместо това таванът временно ще остане на равнището на по-ниския от двата лихвени процента – този по депозитното улеснение на Евросистемата или краткосрочния лихвен процент по трансакции в евро (€STR), а също при положителна лихва по депозитното улеснение. Мярката се очаква да остане в сила до 30 април 2023 г.</p> <div style="text-align: center;">  <p><b>ОСНОВЕН ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ</b></p> <p>0,50 0,40 0,30 0,20 0,10 0,00</p> <p>Януари    Февруари    Март    Април    Май    Юни    Юли    Август    Септември</p> <p>— Основен лихвен процент 01.01.2022 - 30.09.2022 г.</p> </div> <p style="text-align: right;">*Източник: БНБ</p>
<p><b>ИНФЛАЦИОНЕН РИСК</b></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 индексът на потребителските цени за януари 2022 г. спрямо декември 2021 г. е 101.5%, т.е. месечната инфлация е 1.5%. Годишната инфлация за януари 2022 г. спрямо януари 2021 г. е 9.1%. Средногодишната инфлация за периода февруари 2021 - януари 2022 г. спрямо периода февруари 2020 - януари 2021 г. е 4.1%.</p> <p>По предварителни данни на НСИ хармонизираният индекс на потребителските цени за януари 2022 г. спрямо декември 2021 г. е 101.2%, т.е. месечната инфлация е 1.2%. Годишната инфлация за януари 2022 г. спрямо януари 2021 г. е 7.7%. Средногодишната инфлация за периода февруари 2021 - януари 2022 г. спрямо периода февруари 2020 - януари 2021 г. е 3.5%.</p> <p>Индексът на потребителските цени за февруари 2022 г. спрямо януари 2022 г. е 101.4%, т.е. месечната инфлация е 1.4%. Инфлацията от началото на годината (февруари 2022 г. спрямо декември 2021 г.) е 2.9%, а годишната инфлация за февруари 2022 г. спрямо февруари 2021 г. е 10.0%. Средногодишната инфлация за периода март 2021 - февруари 2022 г. спрямо периода март 2020 - февруари 2021 г. е 5.0%.</p> <p>Хармонизираният индекс на потребителските цени за февруари 2022 г. спрямо януари 2022</p>

## "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

г. е 101.2%, т.е. месечната инфлация е 1.2%. Инфлацията от началото на годината (февруари 2022 г. спрямо декември 2021 г.) е 2.4%, а годишната инфлация за февруари 2022 г. спрямо февруари 2021 г. е 8.4%. Средногодишната инфлация за периода март 2021 - февруари 2022 г. спрямо периода март 2020 - февруари 2021 г. е 4.2%.

Индексът на потребителските цени за март 2022 г. спрямо февруари 2022 г. е 102.2%, т.е. месечната инфлация е 2.2%. Инфлацията от началото на годината (март 2022 г. спрямо декември 2021 г.) е 5.2%, а годишната инфлация за март 2022 г. спрямо март 2021 г. е 12.4%. Средногодишната инфлация за периода април 2021 - март 2022 г. спрямо периода април 2020 - март 2021 г. е 6.0%.

Хармонизираният индекс на потребителските цени за март 2022 г. спрямо февруари 2022 г. е 102.1%, т.е. месечната инфлация е 2.1%. Инфлацията от началото на годината (март 2022 г. спрямо декември 2021 г.) е 4.5%, а годишната инфлация за март 2022 г. спрямо март 2021 г. е 10.5%. Средногодишната инфлация за периода април 2021 - март 2022 г. спрямо периода април 2020 - март 2021 г. е 5.0%

Индексът на потребителските цени за април 2022 г. спрямо март 2022 г. е 102.5%, т.е. месечната инфлация е 2.5%. Инфлацията от началото на годината (април 2022 г. спрямо декември 2021 г.) е 7.8%, а годишната инфлация за април 2022 г. спрямо април 2021 г. е 14.4%. Средногодишната инфлация за периода май 2021 - април 2022 г. спрямо периода май 2020 - април 2021 г. е 7.0%.

Хармонизираният индекс на потребителските цени за април 2022 г. спрямо март 2022 г. е 102.1%, т.е. месечната инфлация е 2.1%. Инфлацията от началото на годината (април 2022 г. спрямо декември 2021 г.) е 6.8%, а годишната инфлация за април 2022 г. спрямо април 2021 г. е 12.1%. Средногодишната инфлация за периода май 2021 - април 2022 г. спрямо периода май 2020 - април 2021 г. е 5.9%.

Индексът на потребителските цени за май 2022 г. спрямо април 2022 г. е 101.2%, т.е. месечната инфлация е 1.2%. Инфлацията от началото на годината (май 2022 г. спрямо декември 2021 г.) е 9.1%, а годишната инфлация за май 2022 г. спрямо май 2021 г. е 15.6%. Средногодишната инфлация за периода юни 2021 - май 2022 г. спрямо периода юни 2020 - май 2021 г. е 8.1%.

Хармонизираният индекс на потребителските цени за май 2022 г. спрямо април 2022 г. е 101.3%, т.е. месечната инфлация е 1.3%. Инфлацията от началото на годината (май 2022 г. спрямо декември 2021 г.) е 8.2%, а годишната инфлация за май 2022 г. спрямо май 2021 г. е 13.4%. Средногодишната инфлация за периода юни 2021 - май 2022 г. спрямо периода юни 2020 - май 2021 г. е 6.8%.

Индексът на потребителските цени за юни 2022 г. спрямо май 2022 г. е 100.9%, т.е. месечната инфлация е 0.9%. Инфлацията от началото на годината (юни 2022 г. спрямо декември 2021 г.) е 10.1%, а годишната инфлация за юни 2022 г. спрямо юни 2021 г. е 16.9%. Средногодишната инфлация за периода юли 2021 - юни 2022 г. спрямо периода юли 2020 - юни 2021 г. е 9.3%.

Хармонизираният индекс на потребителските цени за юни 2022 г. спрямо май 2022 г. е 101.2%, т.е. месечната инфлация е 1.2%. Инфлацията от началото на годината (юни 2022 г. спрямо декември 2021 г.) е 9.4%, а годишната инфлация за юни 2022 г. спрямо юни 2021 г. е 14.8%. Средногодишната инфлация за периода юли 2021 - юни 2022 г. спрямо периода юли 2020 - юни 2021 г. е 7.8%.

През юли 2022 г. месечната инфлация е 1.1% спрямо предходния месец, а годишната инфлация за юли 2022 г. спрямо юли 2021 г. е 17.3%. Инфлацията от началото на годината (юли 2022 г. спрямо декември 2021 г.) е 11.3%, а средногодишната инфлация за периода август 2021 - юли 2022 г. спрямо периода август 2020 - юли 2021 г. е 10.5%.

Според ХИПЦ през юли 2022 г. месечната инфлация е 0.8% спрямо предходния месец, а годишната инфлация за юли 2022 г. спрямо юли 2021 г. е 14.9%. Инфлацията от началото на годината (юли 2022 г. спрямо декември 2021 г.) е 10.3%, а средногодишната инфлация за периода август 2021 - юли 2022 г. спрямо периода август 2020 - юли 2021 г. е 8.9%.

През август 2022 г. месечната инфлация е 1.2% спрямо предходния месец, а годишната инфлация за август 2022 г. спрямо август 2021 г. е 17.7%. Инфлацията от началото на годината (август 2022 г. спрямо декември 2021 г.) е 12.6%, а средногодишната инфлация за периода септември 2021 - август 2022 г. спрямо периода септември 2020 - август 2021 г. е 11.7%.

## "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

Според ХИПЦ през август 2022 г. месечната инфлация е 0.8% спрямо предходния месец, а годишната инфлация за август 2022 г. спрямо август 2021 г. е 15.0%. Инфлацията от началото на годината (август 2022 г. спрямо декември 2021 г.) е 11.2%, а средногодишната инфлация за периода септември 2021 - август 2022 г. спрямо периода септември 2020 - август 2021 г. е 9.9%.

През септември 2022 г. месечната инфлация е 1.2% спрямо предходния месец, а годишната инфлация за септември 2022 г. спрямо септември 2021 г. е 18.7%. Инфлацията от началото на годината (септември 2022 г. спрямо декември 2021 г.) е 14.0%, а средногодишната инфлация за периода октомври 2021 - септември 2022 г. спрямо периода октомври 2020 - септември 2021 г. е 12.8%.

Според ХИПЦ през септември 2022 г. месечната инфлация е 0.7% спрямо предходния месец, а годишната инфлация за септември 2022 г. спрямо септември 2021 г. е 15.6%. Инфлацията от началото на годината (септември 2022 г. спрямо декември 2021 г.) е 12.0%, а средногодишната инфлация за периода октомври 2021 - септември 2022 г. спрямо периода октомври 2020 - септември 2021 г. е 10.9%.



\*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 влиянието 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 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. Превалутнирането 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.).

По данни на БНБ от 30.09.2022 г. brutният външен дълг в края в края на юли 2022 г. възлиза на 42 071 млн. евро (53.2% от БВП), което е с 1548.7 млн. евро (3.8%) повече в сравнение с края на юли 2021 г. (40 522.3 млн. евро, 59.7% от БВП). В края на юли 2022 г.

## "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

	<p>краткосрочните задължения са 8 348.3 млн. евро (19.8% от brutния дълг, 10.6% от БВП) и се увеличават с 2082.3 млн. евро (33.2%) спрямо края на юли 2021 г. (6 266 млн. евро, 15.5% от дълга, 9.2% от БВП). Дългосрочните задължения възлизат на 33 722.7 млн. евро (80.2% от brutния дълг, 42.7% от БВП), като се понижават с 533.6 млн. евро (1.6%) спрямо края на юли 2021 г. (34 256.3 млн. евро, 84.5% от дълга, 50.5% 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>През февруари 2022 г., след избухване на военния конфликт между Русия и Украйна, държавите от Европейския съюз обявиха въвеждането на пакети от санкции срещу държавния дълг на Руската федерация и редица руски банки, както и персонални санкции срещу редица физически лица. Поради нарастващото геополитическо напрежение от февруари 2022 г. се наблюдава значително повишаване на волатилността на пазарите на ценни книжа и валута, както и значително поскъпване на рублата спрямо щатския долар и еврото. Очакванията са въведените санкции да повлияят неблагоприятно на дейността на руски и свързани с тях предприятия в различни сектори на икономиката. Предвид прогнозите за значително забавяне на икономиката в световен мащаб заради събитията в Украйна, се очаква това да доведе до намаляване на потреблението и реалните доходи на населението. Машабните сътресения във веригите на доставки, които започнаха от началото на пандемията и се задълбочиха вследствие на руската инвазия, наложиха преосмисляне на цялата логистика, с цел скъсяване на разстоянията, за да се минимализира бъдещ риск от прекъсване на производствените процеси. Инвазията на Русия в Украйна, съчетано с последващото въвеждане на различни санкции от страна на САЩ и ЕС, засили геополитическото напрежение в Източна Европа. Ескалацията на руските военни действия и изострянето на санкциите върху вноса на изкопаеми горива от Русия допринесоха за повишаване на цените на суровините до стойности, ненаблюдавани след финансовата криза. По-високите цени на стоките и услугите биха могли да навлязат в реалната икономика чрез по-ниско потребление и инвестиции, което да окаже отрицателно въздействие върху растежа. Освен това спадът в доставките на руски стоки за ЕС може да причини недостиг на селскостопански продукти и суровини, което да повлияе на икономическата активност. Тези тенденции биха могли допълнително да засилят инфлационния натиск, тъй като до края на 2021 г. по-високите цени на суровините вече са допринесли за значително по-високи нива на инфлация. В контекста на вече повишена инфлация, това представлява предизвикателство за позицията на паричната политика от страна на централните банки.</p> <p>След въведените редица санкции, участниците на пазара в ЕС, които са силно зависими от руски изкопаеми горива, е вероятно да се сблъскат със значителни рискове, свързани с конкурентоспособността им.</p> <p>Възстановяването на икономическите и финансовите пазари след Covid-19 изглежда че е спряло след инвазията на Русия в Украйна. Това събитие накара участниците на световните пазари да преразгледат своите очаквания за растеж за икономиката. По-нататъшното нарастване на геополитическото напрежение, може допълнително да повлияе на икономическия растеж, като повлияе на потребителското и бизнес доверие, както и доведе до шокове в търсенето и предлагането.</p> <p>След последните сериозни удари по инфраструктурни обекти, както на територията на Украйна, така и по Северен поток се наблюдава още по-сериозно отдалечаване от прекратяване на конфликта. Същевременно доставките на енергоизточници, метали, дървен материал и зърнени храни, където сред водещите износителки са и двете воюващи държави са силно затруднени, което доведе до неочаквано висока инфлация, както в Евророната, така и в България. Предвид развитието на войната изгледите за прекратяване на конфликта в следващите месеци са минимални, което изисква от дружествата да вземат предвид посочените затруднения в международната търговия съобразно дейността си.</p> <p>На 01.04.2022 г. беше отменена извънредната епидемична обстановка в страната, като бяха отменени различни плащания, въведени от централната власт като обезщетения за намаляване на негативните последици от преустановяване на бизнеса, във връзка с COVID-19. Генералният директор на Световната здравна организация (СЗО) Тедрос Аданом Гебрейесус заяви че светът никога не е бил в по-добра позиция да сложи край на пандемията от COVID-19. В същото време той призова държавите да не намаляват усилията си за борба срещу новия коронавирус, който до момента е причинил смъртта на над шест милиона</p>

## "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

	души, предаде Ройтерс. Ройтерс отбелязва също, че коментарът му е най-оптимистичният от страна на здравната агенция на ООН, откакто обяви през март 2020 г. ситуацията с новия коронавирус като пандемия. Вирусът доведе до мощни трусове в световната икономика и претоварване на системите за здравеопазване. По данни на СЗО смъртните случаи от COVID-19 в началото на септември са били на най-ниското равнище от март 2020 г.
РИСК ОТ ПОКАЧВАНЕ НА ЦЕНИТЕ НА ЕЛЕКТРОЕНЕРГИЯТА	Покачването на цените на тока и енергоносителите, което се засили особено отчетливо след инвазията 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, излизаци 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 разходите на домакинствата за енергия ще нараснат с 50% през тази година, а помощите от правителствата за защита на населението от повишаващите се цени ще компенсират само около една четвърт от тях. 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. 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.

### **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.

#### **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, проект мениджмънт на строителството и управлението на имоти.

##### *Риск от избор на неподходяща пазарна стратегия*

Бъдещите печалби и икономическата дейност на Дружеството зависят от стратегията, избрана от висшия мениджърски екип на компанията. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до значителни загуби. Мениджърският екип се стреми да управлява риска от стратегически грешки чрез непрекъснат мониторинг на различните етапи при изпълнение на инвестиционната стратегия и резултатите от нея. Това е от изключителна важност, за да може да се реагира своевременно, ако е необходима промяна на определен етап в плана за стратегическо развитие. Ненавременните или неуместни промени в стратегията

## "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

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 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 фиксирания 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.

## "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

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 преструктуриране 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.

### *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

## "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

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, 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



## "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

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 своевременно по начин, достъпен за инвеститорите. Ако бъде разкрит потенциален конфликт на интереси от страна на някой от членовете на Съвета на директорите на Дружеството, същият е длъжен да се оттегли от дискусиите и вземането на решение относно дадения казус.

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

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

### **СПЕЦИФИЧНИ РИСКОВИ ФАКТОРИ ЗА ОТРАСЪЛА, В КОЙТО ДРУЖЕСТВОТО ОПЕРИРА**

#### *Риск от силна конкуренция*

Очакванията за пазара на бизнес имоти през 2022 г. са да бъде възстановен, за разлика от 2021 г., когато инвеститорите в цял свят изпитваха притеснения и не можеха да прогнозират продължителността и щетите от кризата с COVID-19. Въпреки кризата с войната в Украйна в началото на 2022 г. се наблюдава засилен интерес към сделки със земя за логистични, търговски и жилищни проекти. Тенденцията за т.нар. работа отвсякъде кара много компании да залагат на работни площи, подлежащи на лесна трансформация с малък разход на ресурси. Прогнозите са през 2022 г. концепцията на споделени офис пространства да навлезе активно и в големите сгради в утвърдените бизнес локации в София. В сегмента на търговските площи се очаква да продължи вълната от развитие на проекти за ритейл паркове, която по-осезаемо се усети през 2021 г. Интересът на предприемачите е подкрепен от търсенето от страна на дискаунт вериги, дрогерии, спортни магазини, супермаркети и специализирани магазини за обзавеждане и стоки за дома, които търсят възможности за разрастване извън големите градове. Прогнозата на Cushman & Wakefield Forton е тези търговци да продължат активната си експанзия и през 2022 г.

## "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

Наличието на конкуренция не се очаква да застраши намирането на подходящи имоти за придобиване, тъй като Дружеството ще разчита на ЕМ БИ ЕЛ ЕООД, в качеството му на трето лице и водеща консултантска и посредническа компания, да подсигурава 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 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

## "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

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.

### *Последици от Covid-19 и събитията в Украйна върху дейността на Дружеството*

Въпреки наблюдаваната тенденция на затихване на пандемията и смекчаване или отпадане на противоепидемичните мерки, продължават да са налице колебания на заболяемостта, като Дружеството остава изложено, както на потенциалния риск от нова ескалация, така и на въздействието на различни икономически последици от COVID-19 като инфлация и намаляване на бизнес активността.

Към датата на изготвяне на настоящия документ събитията, свързани с военната инвазия на Русия в Украйна е динамична и непредвидима и Дружеството, доколкото то не притежава клиенти/доставчици от тези държави, като 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.

## "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

Дружеството няма експозиции към свързани лица, наематели от въвличените 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 30.09.2022 г. са начислени следните възнаграждения:

Таблица 6

(хил. лева)

Изплатено възнаграждение в полза на „Ем Би Ел“ ЕООД	30.09.2022	30.09.2021
Такса управление	94	91
Префактурирана поддръжка на имот	120	121
Консултантски услуги	182	181
Ремонт	100	-
<b>Всичко:</b>	<b>496</b>	<b>393</b>

Възнаграждението на ЕМ БИ ЕЛ ЕООД е формирано от такса управление и консултантски услуги, съгласно договора с третото лице. През отчетния период са признати предплатени разходи за комисионно възнаграждение в размер на 39 хил. лева. Разходите за поддръжка и ремонт за сметка на Браво Пропърти Фонд АДСИЦ са префактурирани от обслужващото дружество.

Дружеството има задължения към ЕМ БИ ЕЛ към 30.09.2022 г. в размер на 207 хил. лева.

28.10.2022 г.  
гр. София

За "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ:

Асен Лисев  
/Изпълнителен директор/