

## "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

### МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, ГР. СОФИЯ КЪМ 31.03.2024 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://eis.fsc.bg/> , <http://www.extri.bg/bg/> и до обществеността чрез корпоративната си страница в раздел „За инвеститорите“, достъпна на електронен адрес - <http://bpf.bg/#> .

През периода 01.01.2024 г. – 31.03.2024 г. „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е оповестило следната вътрешна информация до КФН, БФБ АД и обществеността:

**На 26.01.2024 г. на КФН, БФБ и обществеността** е представен тримесечен финансов отчет за дейността на Дружеството към 31.12.2023 г.;

**На 26.01.2024 г. на КФН, БФБ и обществеността** е представен тримесечен отчет на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, в качеството му на емитент по емисия обезпечени облигации към 31.12.2023 г.;

**На 25.03.2024 г. на КФН, БФБ и обществеността** е представен Годишен финансов отчет за годината, приключваща на 31.12.2023 г., заверен от регистриран одитор във формат ESEF;

**На 28.03.2024 г. на КФН, БФБ и обществеността** е представена покана за свикване на редовно годишно общо събрание на акционерите на Дружеството.

#### **2. Влияние на важните събития за „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, настъпили през периода 01.01.2024 г. до 31.03.2024 г. върху резултатите във финансовия отчет**

Към 31.03.2024 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ отчита общо приходи от дейността в размер на 1 757 хил. лева, като общо разходите за дейността на дружеството са на стойност 1 199 хил. лв.

Към 31.03.2024 г. нетният финансов резултат от дейността на дружеството е в размер на 558 хил. лв.

Към 31.03.2024 г. общата сума на активите на дружеството е 71 001 хил. лв. Стойността на собствения капитал е 42 254 хил. лв.

#### **2.1. Показатели за ликвидност**

Таблица 1

| <b>ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЛИКВИДНОСТ:</b>   | <b>31.03.2024 г.</b> | <b>31.03.2023 г.</b> |
|------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Коефициент на обща ликвидност      | 0,14                 | 2,16                 |
| Коефициент на бърза ликвидност     | 0,14                 | 2,16                 |
| Коефициент на абсолютна ликвидност | 0,09                 | 1,96                 |
| Коефициент на незабавна ликвидност | 0,09                 | 1,96                 |

## "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ



## 2.2. Показатели за рентабилност

Таблица 2

| ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕНТАБИЛНОСТ:              | 31.03.2024 г. | 31.03.2023 г. |
|--|---------------|---------------|
| Рентабилност на Основния Капитал         | 0,015         | 0,014         |
| Рентабилност на Собствения Капитал (ROE) | 0,013         | 0,014         |
| Рентабилност на Активите (ROA)           | 0,0079        | 0,0077        |



## 2.3. Показатели за задлъжнялост

Таблица 3

| ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ:         | 31.03.2024 г. | 31.03.2023 г. |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Коефициент на задлъжнялост          | 0,68          | 0,76          |
| Дълг / Активи                       | 0,40          | 0,43          |
| Коефициент на финансова автономност | 1,47          | 1,32          |



## "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

### 2.4. Финансови показатели

Таблица 4

| ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ | 31.03.2024 г. | 31.03.2023 г. |
|----------------------|---------------|---------------|
| ЕБИТДА               | 781           | 759           |
| ЕБИТ                 | 781           | 759           |



### 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.

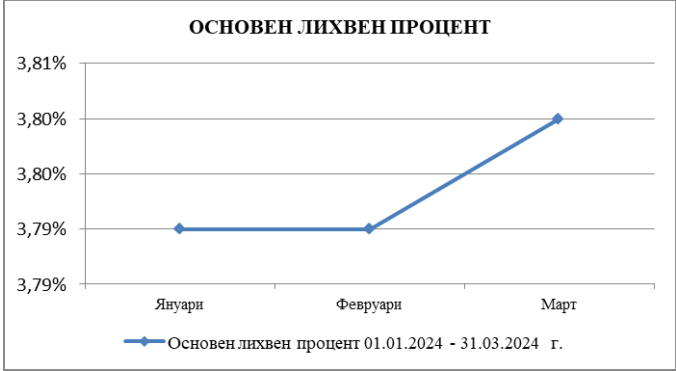
Таблица 5

| 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>Очертаващата се политическа нестабилност има потенциал да окаже влияние на макроикономическия растеж и бизнес средата в България. В тази връзка, в случай че се създаде несигурност в българската икономика – относно фискалната и/или паричната политика, върховенството на закона и правоприлагането, нивото на корупция и бюрократични тежести и др. – това може да доведе до спад на инвестициите, изтичане на капитали от страната и по-консервативно поведение от страна на инвеститори/клиенти. Това от своя страна може да доведе до забавяне на икономическия растеж или дори до рецесия и намаляване на заетостта и располагаемия доход, което ще намали икономическата активност и ще влоши кредитоспособността на определени икономически субекти. В тази връзка е възможно, някои субекти да отчетат по-слаби финансови резултати от очакваното. Въпреки частичното присъединяване към Шенген, изтъквано като успех от двете най-големи политически партии в българския парламент, България се насочи към шестите поредни парламентарни избори за последните три години. Вероятно сегашната нестабилност ще отдалечи България както от присъединяване на сухопътните граници към Шенген, така и от приемането на еврото като национална валута през 2025 г. – цел, която според анализаторите вече не изглежда реалистична. Наблюдаваната политическа несигурност поставя под въпрос възможността да се проведат адекватни реформи в администрацията, образованието и здравеопазването, които формират основните бюджетни разходи. Допълнителен бюджетен натиск се явява войната в Украйна. През 2024 г. се очаква минимален ръст на brutния вътрешен продукт, което няма да позволи възстановяване на националната икономика, вследствие ръста на разходите за енергия и проблемите с веригата на доставки. В тази насока следва да се обърне внимание на действителния растеж – дали същият ще отговори на правителствените прогнози; очакваното покачване на износа; възможността правителството да взема изгодни заеми на международните пазари;</p> |

## "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

|  |  |
|--|--|
|  | <p>полаганите усилия за умерено възстановяване на вътрешното потребление. Несигурността по отношение на прилаганите приоритети от страна на централната власт поставя под риск и възможността да бъдат извършени адекватни 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. Въпреки извършените промени в Основния закон на Р. България, прокламирани от политическите сили с най-голяма представителност в 49-тото Народно събрание, като важен фактор за извършване на съдебна реформа, основен проблем пред страната е намиране на подкрепа сред парламентарно представените сили в борбата срещу корупцията. Допълнителен проблем е и липсата на конкретни политики от страна на централните власти, отчитащи икономическия интерес на България от т.нар. „зелена сделка“.</p>   |
| <p>ОБЩ<br/>МАКРОИКОНОМ<br/>ИЧЕСКИ РИСК</p> | <p>По данни на Националния статистически институт от 29.03.2024 г. <i>общият показател на бизнес климата през м. март 2024 г.</i> остава приблизително на нивото си от февруари (от 22.6% на 23.0%). Повишение на показателя се наблюдава в търговията на дребно и сектора на услугите, докато в промишлеността и строителството е регистрирано понижение.</p> <p style="text-align: center;"><b>Бизнес климат - общо</b></p>  <p style="text-align: center;">Източник: НСИ</p> <p>През март 2024 г. съставният показател „<i>бизнес климат в промишлеността</i>“ намалява с 0.5 пункта (от 24.0% на 23.5%), което се дължи на неблагоприятните оценки на промишлените предприемачи за настоящото бизнес състояние на предприятията. Според тях през последния месец има известно увеличение на осигуреността на производството с поръчки, което обаче не е съпроводено с повишени очаквания за производствената активност през следващите три месеца. Най-сериозните затруднения за дейността остават несигурната икономическа среда и недостигът на работна сила, посочени съответно от 45.1 и 36.2% от предприятията. Относно продажните цени в промишлеността преобладаващата част от мениджърите предвиждат те да останат без промяна през следващите три месеца.</p> <p>През март 2024 г. съставният показател „<i>бизнес климат в строителството</i>“ спада с 1.7 пункта (от 27.2% на 25.5%) в резултат на резервираните оценки и очаквания на строителните предприемачи за бизнес състоянието на предприятията. По-умерени са и мненията им относно настоящата и очакваната строителна активност. Основните проблеми за развитието на бизнеса продължават да бъдат свързани с несигурната икономическа среда, недостигът на работна сила и цените на материалите. Същевременно през последния месец се наблюдава и засилване на отрицателното въздействие на фактора „конкуренция в бранша“. По отношение на продажните цени в строителството очакванията на мениджърите са за запазване на тяхното равнище през следващите три месеца.</p> <p>През март 2024 г. съставният показател „<i>бизнес климат в сектора на услугите</i>“ се покачва с 3.6 пункта (от 12.9% на 16.5%) главно поради подобрените очаквания на мениджърите за бизнес състоянието на предприятията през следващите шест месеца. Позитивни са и прогнозите им относно търсенето на услуги през следващите три месеца. Несигурната икономическа среда, конкуренцията в бранша и недостигът на работна сила продължават да са основните фактори, ограничаващи в най-голяма степен развитието на бизнеса. Преобладаващата част от мениджърите очакват продажните цени в сектора на услугите да запазят своето равнище през следващите три месеца.</p> <p>Според макроикономическите прогнози на експертите от Евросистемата, изложени в</p> |

## "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

|                         | <p>Икономически бюлетин бр. 2/2024 на Европейската централна банка, средногодишният растеж на реалния БВП се очаква да бъде 0,6% през 2024 г. и да се ускори до 1,5% през 2025 г. и до 1,6% през 2026 г. В сравнение с макроикономическите прогнози за еврозоната от декември 2023 г. на експертите на Евросистемата прогнозата за растежа на БВП е ревизирана надолу за 2024 г. поради ефектите от пренасянето на предишни изненадващи негативни резултати и по-слаба постъпваща информация за бъдещото развитие, тя не е ревизирана за 2025 г. и е ревизирана слабо нагоре за 2026 г. Правителствата трябва да продължат да оттеглят свързаните с енергията мерки за подкрепа, за да дадат възможност процесът на дезинфлация да протича устойчиво. Фискалните и структурните мерки следва да бъдат засилени, за да се повиши производителността и конкурентноспособността на икономиката на еврозоната, да се увеличи капацитетът на предлагане и постепенно да се понижава високото съотношение на публичния дълг. По-бързото прилагане на програмата „ЕС от ново поколение“ и по-решителните усилия за премахване на националните бариери пред създаване на по-голям и по-интегриран банков и капиталов пазар може да спомогне за увеличаване на инвестициите в прехода към „зелена“ и цифрова икономика и за намаляване на ценовия натиск в средносрочен план. Преработената рамка за икономическо управление в ЕС следва да бъде приложена незабавно.</p>   |       |                            |        |       |          |       |      |       |
|-------------------------|--|-------|----------------------------|--------|-------|----------|-------|------|-------|
| <p>ЛИХВЕН РИСК</p>      | <p>Лихвеният риск е свързан с възможни, евентуални, негативни промени в лихвените нива, установени от финансовите институции на Република България.</p> <p>На своето заседание на 7 март 2024 г. Управителният съвет на Европейската Централна Банка реши да запази непроменени трите основни лихвени процента на ЕЦБ. Управителният съвет е решен да осигури своевременното връщане на инфлацията към целевото ѝ равнище от 2%. Въз основа на сегашната си оценка той счита, че основните лихвени проценти на ЕЦБ са на равнище, което, ако бъде поддържано достатъчно дълго, ще допринесат съществено за постигането на тази цел. Бъдещите му решения ще осигурят определянето на достатъчно рестриктивни основни лихвени проценти на ЕЦБ толкова дълго, колкото е необходимо. Управителният съвет ще продължи да прилага основаващ се на данните подход, когато определя подходящото ниво и продължителност на рестриктивността. Във всеки случай Управителният съвет има готовност да коригира всички свои инструменти в рамките на мандата си, за да осигури връщането на инфлацията на целевото равнище от 2% в средносрочен план и да запази гладкото функциониране на предавателния механизъм на паричната политика.</p> <p>Макроикономическите прогнози за еврозоната на експертите на ЕЦБ от март 2024 г. предвиждат инфлацията още да се забавя вследствие на продължаващото отслабване на верижния натиск и на въздействието от затагането на паричната политика, макар и с по-умерен темп от наблюдаваното през 2023 г. Като цяло средногодишната инфлация, измерена чрез ХИПЦ, се очаква да намалее от 5,4% през 2023 г. до 2,3% през 2024 г., 2,0% през 2025 г. и 1,9% през 2026 г. След заседанието на Управителния съвет на 25 януари 2024 г. пазарните лихвени проценти се повишиха, а паричната му политика поддържа рестриктивни цялостните условия за финансиране. Лихвените проценти по кредитите за предприятия в общи линии се стабилизираха, докато тези по ипотечните кредити се понижиха през декември и януари. Въпреки това лихвите по кредитите остават високи – 5,2% за кредитите за предприятия и 3,9% за ипотечните кредити.</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>3,79%</td> </tr> <tr> <td>Февруари</td> <td>3,79%</td> </tr> <tr> <td>Март</td> <td>3,80%</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right; font-size: small;">*Източник:БНБ</p> </div> | Месец | Основен лихвен процент (%) | Януари | 3,79% | Февруари | 3,79% | Март | 3,80% |
| Месец                   | Основен лихвен процент (%)   |       |                            |        |       |          |       |      |       |
| Януари                  | 3,79%  |       |                            |        |       |          |       |      |       |
| Февруари                | 3,79%  |       |                            |        |       |          |       |      |       |
| Март                    | 3,80%  |       |                            |        |       |          |       |      |       |
| <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 2024 г. месечната инфлация е 0.5%, а годишната инфлация за януари 2024 г. спрямо януари 2023 г. е 3.8% . Средногодишната инфлация за периода</p>  |       |                            |        |       |          |       |      |       |

## "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

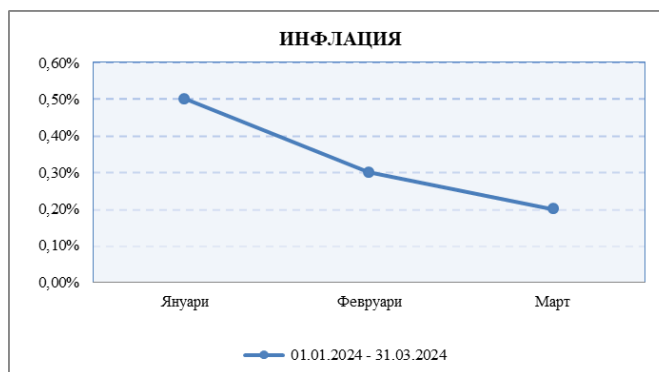
февруари 2023 - януари 2024 г. спрямо периода февруари 2022 - януари 2023 г. е 8.4%. По данни на НСИ, през януари 2024 г. месечната инфлация е 0.2%, а годишната инфлация за януари 2024 г. спрямо януари 2023 г. е 4.0%. Средногодишната инфлация за периода февруари 2023 - януари 2024 г. спрямо периода февруари 2022 - януари 2023 г. е 7.8%.

През февруари 2024 г. месечната инфлация е 0.3%, а годишната инфлация за февруари 2024 г. спрямо февруари 2023 г. е 3.3%<sup>1</sup>. Инфлацията от началото на годината (февруари 2024 г. спрямо декември 2023 г.) е 0.8%, а средногодишната инфлация за периода март 2023 - февруари 2024 г. спрямо периода март 2022 - февруари 2023 г. е 7.4%.

През февруари 2024 г. месечната инфлация е 0.3%, а годишната инфлация за февруари 2024 г. спрямо февруари 2023 г. е 3.5%<sup>1</sup>. Инфлацията от началото на годината (февруари 2024 г. спрямо декември 2023 г.) е 0.4%, а средногодишната инфлация за периода март 2023 - февруари 2024 г. спрямо периода март 2022 - февруари 2023 г. е 6.9%.

През март 2024 г. месечната инфлация е 0.2%, а годишната инфлация за март 2024 г. спрямо март 2023 г. е 3.0%. Инфлацията от началото на годината (март 2024 г. спрямо декември 2023 г.) е 1.0%, а средногодишната инфлация за периода април 2023 - март 2024 г. спрямо периода април 2022 - март 2023 г. е 6.5%.

През март 2024 г. месечната инфлация е 0.2%, а годишната инфлация за март 2024 г. спрямо март 2023 г. е 3.1%. Инфлацията от началото на годината (март 2024 г. спрямо декември 2023 г.) е 0.7%, а средногодишната инфлация за периода април 2023 - март 2024 г. спрямо периода април 2022 - март 2023 г. е 6.2%.



\*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 влияния върху компании, имащи пазарни дялове, плащанията на които се извършват във валута, различна от лева и еврото. Българският лев е фиксиран към еврото в съотношение EUR 1 = BGN 1.95583, а Българската народна банка е длъжна да поддържа ниво на българските левове в обръщение, равно на валутните резерви на банката, рискът от обезценяване на лева спрямо европейската валута е минимален и се състои във евентуално предсрочно премахване на валутния борд в страната. Очакванията са валутният борд да бъде отменен при приемането на еврото в България за официална платежна единица.

На свое заседание на 30.06.2021 г. Координационният съвет за подготовка на Република България за членство в еврозоната прие проект на Национален план за въвеждане на еврото в Република България. Ангажиментът на България за приемане на единната европейска валута е препотвърден в Договора за присъединяването на Република България и Румъния към Европейския съюз, след като първоначално е заявен при започване на преговорите на страната ни за членство в ЕС. Подготовката за присъединяването на България към еврозоната е при целева дата 1 януари 2025 година. Промените се правят в постановление на Министерския съвет за създаване на координационен съвет за подготовката ни за членство в еврозоната, представен за обществено обсъждане. Страната ни изпусна предишната целева дата за въвеждането на еврото у нас - 1 януари 2024 година, след като служебното правителство не подаде доклад за изпълнението на критериите за членство в еврозоната през февруари.

Въвеждането на еврото е планирано без преходен период, като датата на приемане на еврото ще съвпада с въвеждането му като официална разплащателна единица. Превалутнирането ще се извършва чрез прилагането на неотменимо фиксирания валутен курс между еврото и

## "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

лева. А след въвеждане на еврото в рамките на месец левът и еврото ще бъдат едновременно законно платежно средство. Националният план за въвеждане на еврото в България е стратегическият документ, въз основа на който ще се реализира оперативната работа за замяна на лева с еврото. Документът е подготвен и приет в срока – 30 юни 2021 г., поставен в Постановление № 103 на МС от 25 март 2021 г. за изменение и допълнение на Постановление № 168 на Министерския съвет от 2015 г. за създаване на Координационен съвет за подготовка на Република България за членство в еврозоната (ДВ, бр. 52 от 2015 г.). На 11.11.2022 г. беше приета от Координационния съвет за подготовка на Република България за членство в еврозоната Комуникационната стратегия за информация и публичност на присъединяването на България към еврозоната. Приемането на Комуникационната стратегия е важна стъпка по пътя на присъединяване на страната ни към еврозоната и кореспондира с приетото на 27.10.2022 г. решение на Народното събрание, с което се задължава Министерският съвет, в координация с Българската народна банка, да ускори консултациите и преговорите с европейските институции и да ускорят техническата подготовка за въвеждане на еврото. Тя се основава на приетия от Министерския съвет Национален план за въвеждане на еврото в Република България и описва принципите и задачите на цялостна информационна и комуникационна кампания; отговорните институции, които ще изпълняват отделните дейности в рамките на цялостната кампания; етапите за изпълнение на дейностите; целевите групи; каналите за разпространение на информацията и др.

Министерски съвет на Република България с Решение № 797 от 13 ноември 2023 г. прие актуализиран Национален план за въвеждане на еврото в България. Актуализацията се прави с оглед прецизиране на текстовете на Плана във връзка с промяната на индикативната дата за въвеждане на еврото на 1 януари 2025 г., както и отразяване на постигнатия досега напредък по техническата подготовка за въвеждане на еврото и привеждане в съответствие на оставащите подготвителни дейности към новата индикативна дата.

Като приложение към Плана се включват „Методически указания към административните органи за адаптиране на информационните системи за работа с евро“, чрез които се цели гарантирането на точното и еднакво прилагане на изискванията за въвеждане на еврото от административните органи при привеждането на информационните им системи към работа с евро. Националният план за въвеждане на еврото в Република България предвижда провеждането на мащабна комуникационна и информационна кампания, която ще запознае гражданите с всички практически аспекти на въвеждането на еврото като официално разплащателно средство чрез предоставянето на точна, достъпна и навременна информация.

В рамките на своето работно посещение в началото на м. ноември 2023 г. в Брюксел финансовият министър Асен Василев проведе среща с председателя на Еврогрупата Паскал Донахю, с изпълнителния заместник-председател на ЕК Валдис Домбровскис и с комисаря по икономика Паоло Джентилони и Пиеро Чиполоне, член на изпълнителния борд на Европейската централна банка. На срещата представителите на комисията и ЕЦБ изразиха пълна подкрепа за присъединяването на България към еврозоната.

На 28.10.2023 г. по данни на Министерството на финансите Международната рейтингова агенция „Фич Рейтингс“ (Fitch Ratings) потвърди дългосрочния кредитен рейтинг на България в чуждестранна и местна валута ‘BBB’ с положителна перспектива. Положителната перспектива отразява плановете за членство на страната в еврозоната, което може да доведе до по-нататъшни подобрения в показателите за външната позиция на страната. От друга страна, ниският дял на инвестициите спрямо БВП и неблагоприятните демографски фактори тежат на потенциалния икономически растеж и на публичните финанси в дългосрочен период. Въпреки тенденцията на понижаване на инфлацията в България, тя остава значително над тази в трите държави-членки на ЕС с най-нисък показател и в момента не отговаря на критерия за ценова стабилност. Предвид значителната несигурност по отношение на инфлационните процеси, за Fitch Ratings остава под въпрос изпълнението на критерия за ценова стабилност в средата на 2024 г. (ключовата дата за приемане в еврозоната през 2025 г.). Според прогнозите, България вероятно ще изпълни всички други номинални критерии за приемане на еврото (публични финанси, лихвен процент и валутен курс). В тази връзка, анализаторите от агенцията считат, че приемането на еврото е в подкрепа на рейтинга, тъй като при равни други условия това би подобрило оценката за рейтинга на страната с около две степени.

На 26.03.2024 г. Министерството на финансите и Българската народна банка стартираха информационен сайт, посветен на въвеждането на еврото в България. Той е част от изпълнението на Комуникационната стратегия за информация и публичност на

## "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

|   |  |
|---|--|
|   | <p>присъединяването на България към еврозоната. Целта на електронната страница с адрес – <a href="https://evroto.bg">https://evroto.bg</a> и <a href="https://еврото.бг">https://еврото.бг</a>, е да бъде полезен и сигурен източник на точна, навременна и актуална информация, да събере на едно място всички важни новини, решения и събития, свързани с въвеждането на единната европейска валута в България.</p> <p>По данни на БНБ от 29.03.2024 г. brutният външен дълг в края на януари 2024 г. възлиза на 44 961.2 млн. евро (44.4% от БВП), което е с 357.2 млн. евро (0.8%) повече в сравнение с края на януари 2023 г. (44 604 млн. евро, 47.5% от БВП). В края на януари 2024 г. краткосрочните задължения са 7834.9 млн. евро (17.4% от brutния дълг, 7.7% от БВП) и се понижават с 356 млн. евро (4.3%) спрямо януари 2023 г. (8190.9 млн. евро, 18.4% от дълга, 8.7% от БВП). Дългосрочните задължения възлизат на 37 126.3 млн. евро (82.6% от brutния дълг, 36.7% от БВП), като се повишават със 713.2 млн. евро (2%) спрямо края на януари 2023 г. (36 413.1 млн. евро, 81.6% от дълга, 38.8% 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>РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ВОЕННИТЕ КОНФЛИКТИ В БЛИЗКИЯ ИЗТОК И УКРАИНА</p> | <p>Избухването на военния конфликт в Близкия изток, в допълнение към тлеещия конфликт Русия-Украйна притежава потенциал да нанесе нов удар на икономическото доверие и то в момент, когато нарастваха надеждите за овладяване на ръста на цените, предизвикан от нахлуването на Русия в Украйна през 2022 г. Избухналият конфликт, придружен от стотици убити, когато бойци от движението Хамас нахлуха от техния анклав, а Израел отговори със сила, добави и възможността за по-широк блискоизточен конфликт към усещането за глобална нестабилност, предизвикано от военните действия в Украйна, започнали преди повече от 20 месеца. В зависимост от продължителността на конфликта и от това колко интензивен се очертава да стане, ще се прецени дали има потенциал да се разпространи и в други части на региона. Към настоящия момент не е възможно да се очертае мащабът на последиците и проявленията на конфликта върху цената на петрола и цените на акциите. Бушуващият конфликт в ивицата Газа има потенциала да добави непредсказуем набор от негативни рискове към глобалната икономика, която вече се забавя. Конфликтът крие риск от по-високи цени на петрола и рискове за инфлацията, включително да повлияе на перспективите за растеж на световната икономика. Увеличенията на цените на петрола и газа, предизвикани от военните конфликти не само намаляват покупателната способност на населението и компаниите, но също така повишават разходите за производство на храни.</p> <p>В момента нациите вече се борят с необичайно високи нива на дълг, слаби частни инвестиции и най-бавното възстановяване на търговията от пет десетилетия, което намалява възможностите за скорошно излизане от кризата. По-високите лихвени проценти са резултат от усилията на централната банка да укроти инфлацията, което направи по-трудно за правителствата и частните компании да получат достъп до кредити и да предотвратят неизпълненията.</p> <p>Към икономически проблеми, които са подхранвани от задълбочаващите се геополитически конфликти, се добавя и напрежението между Съединените щати и Китай относно трансфера на технологии и сигурността, което усложнява усилията за съвместна работа по други проблеми като изменението на климата, облекчаване на дългове или предотвратяване на регионални конфликти.</p> <p>Атаката на САЩ и Великобритания, предприети в началото на 2024 г. срещу цели на йеменските бунтовници – хути, рискува да разшири значително конфликта в Газа. Атаките бяха първият голям акт на отмъщение, откакто хутите започнаха да атакуват търговски кораби в Червено море – през което минава около 15% от световния морски трафик. Силите на САЩ и Великобритания атакуваха системи за противовъздушно наблюдение, радары и арсенали от дронове, крилати и балистични ракети в различни части на Йемен под контрола на бунтовниците хути. В същото време, производители на автомобили Tesla и Volvo вече обявиха временно спиране на част от производството си в Европа, поради недостиг на компоненти, произтичащ от промените в морския трафик през Червено море. Атаките, предприети от САЩ и Великобритания, не само увеличава обхвата на конфликта към други участници и географски пространства, но отваря пропастта между Съединените щати и почти целия арабски свят. Геополитическото напрежение, съчетано с избухването на активни военни действия в множество региони допринася за нестабилен глобален ред, характеризиращ се в подкопаване на доверието и несигурност. Последните събития, съчетано с продължаващото и задълбочаващото се въздействие на екстремни</p> |



## "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

|   |   |
|---|---|
|   | метеорологични условия увеличават натиска върху разходите за живот и засилват икономическата несигурност в голяма част от света. Към тези рискове следва да се добавят и рисковете, свързани с дезинформация на обществата, които се проявяват все по-отчетливо в общества, които са политически и икономически отслабени през последните години. Тези рискове ще станат все по-трудни за преодоляване, тъй като глобалното сътрудничество ерозира. Същевременно последиците от един все по-фрагментиран свят влияят на способността за управление на настъпващите глобални рискове именно поради липса на консенсус и сътрудничество.  |
| РИСК ОТ ПОКАЧВАНЕ НА ЦЕНИТЕ НА ЕЛЕКТРОЕНЕРГИЯТА | Въглищните централи от комплекс „Марица изток и „Бобов дол““ произвеждат над 47 процента от електроенергията в България. От 01.07.2024 г. отпада ангажиментът на ТЕЦ „Марица изток 2“ към НЕК за производство на електроенергия, като предвид високата цена на емисиите и обстоятелството, че централата следва да излезе на свободния пазар изцяло, допринася за това тя да спре работа. Към датата на настоящия доклад липсва цялостен анализ по какъв начин това обстоятелство ще повлияе на цената на електроенергията за икономическите субекти, като са налице данни, че цената на битовите потребители е възможно да се повишат с около 20 на сто. Сътресенията на вътрешния пазар за производство на електрическа енергия предизвикани от възможното спиране на работа на въглищните централи се комбинират със сътресенията на международния пазар. Покачването на цените на тока и енергоносителите, което се засили особено отчетливо след инвазията на Русия в Украйна, оказва натиск върху европейските потребители. През 2024 г. към общата нестабилност в световен мащаб се добавя особено отчетливо и въоръжения конфликт в Газа с което се застрашиха доставките на енергоносители. Разрастването на войната в Газа и включването в нея на хутите от Йемен и последвалите бомбардировки от САЩ и Великобритания, доведе до сериозни рискове за корабоплаването в Червено море, а оттам и за избягване на този маршрут от доставчиците на петрол. Посочените военни конфликти водят до сериозна несигурност при доставките на нефт и газ, а оттам се отразяват на тяхната цена, съответно на цената на електрическата енергия. В случай че Червено море бъде затворено за корабоплаване, дори и за непродължителен период от време, то това ще предизвика нов скок на цените на енергоносителите. |

### **НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ**

Несистемните рискове представляват рискови фактори, специфични конкретно за Дружеството и отрасъла, в който оперира. Тези рискове могат да се разделят в две основни 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:

##### *Оперативен риск*

Управлението на оперативния риск в „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ третира рисковете, свързани със спецификата на собствеността и с общите бизнес рискове. Това включва риск от незаети площи, кредитоспособност на наемателите и риск от спад на наемните нива. Рисковете, свързани с персонала, като загуба на ноу-хау и компетентности са минимизирани чрез избора на третото лице, което обслужва дейността на дружеството и което притежава дългогодишен опит и експертиза в сферата на бизнес имотите, брокерската дейност, проектирането на строителството, както и в управлението на имоти. Извършваните текущи анализи, като например прогнози за наемите, анализ на свободните площи и контрол на условията на договорите за наем и клаузи за прекратяване на договорите имат за цел да помогнат за идентифицирането на потенциални опасности и рискове.

## "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

### *Рискове, свързани с пазарната среда*

За Дружеството, рисковете свързани с пазарната среда, произтичат от макроикономическото развитие и въздействието му върху пазара на недвижими имоти. Евентуален спад на българската икономика може да доведе до намаляване на служители, респективно до по-слабо търсене на офис площи. За Дружеството това би довело до по-висок риск от свободни площи, съответно до по-нисък доход от наем. Допълнителни фактори, които биха могли да окажат неблагоприятно въздействие върху развитието на българската икономика са забавянето на растежа на европейската икономика, както и засилващата се политическа нестабилност в страната.

### *Рискове, свързани с поддръжката на притежавания от Дружеството имот*

За да планира разходите, необходими за поддръжката на притежавания имот, Дружеството чрез третото си лице извършва тещуца проверка за състоянието на имота. Неоткрити дефекти, неотложен ремонт в резултат на външни повреди, нови законови изисквания по отношение на състоянието на сградата, както и неправилна оценка на изискванията за поддръжка, могат да доведат до по-високи от планираните разходи за поддръжка.

### *Риск от освобождаване на наети площи*

В случай на предсрочно прекратяване на договори за наем и освобождаване на наети офис площи съществува риск от това, наетатата площ да не бъде отдадена отново, както е планирано, което ще доведе до по-ниски от очакваните приходи. Планирането на приходи от наеми се основава на предположението, че офис площите могат да бъдат отдадени отново под наем в рамките на определен срок след края на договора за наем.

### *Риск, свързани с неизпълнение на плащанията по договори за наем*

Този риск е свързан с потенциално неплащане от един или повече наематели. Той може да се реализира, в резултат на икономически спад или да се прояви при неблагоприятна обстановка за определен бизнес сегмент. Тъй като основните наематели на офис площи са високорейтингови компании, към датата на съставяне на настоящия документ, рискът от неизпълнение на плащания по договори за наем е нисък.

### *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*

Предвид обстоятелството, че Дружеството ползва банков заем, използван за погасяване на задълженията по облигационната емисия, същото остава изложено на кредитен риск. Този риск възниква, когато съществува вероятност Дружеството -кредитополучател да не изпълнява

## "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

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 за наем

С оглед смекчаване проявлението на този риск, Дружеството чрез тримата си директори редовно 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.

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.

## "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

### *Риск от загуба на ключови служители*

Успехът за развитието на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ зависи изцяло от мениджърския екип, който определя стратегията за неговото развитие. Следователно успехът и резултатите на Дружеството в бъдеще зависят изцяло от професионалните умения, знания и компетенции на мениджърския екип и в този смисъл той е ключов за фонда. От тази гледна точка, загубата на мениджърския екип може да бъде пагубна за неговото бъдеще. Дружеството ще прилага мотивираща схема за възнаграждение, за да задържи ключови за него служители. В същото време, този риск е до голяма степен ограничен, поради пълната взаимозаменяемост на всички ключови служители в лицето на мениджърския екип, тъй като никой е от тях не е толкова тясно специализиран, че липсата му да породи загуби за Дружеството и невъзможност то да извършва своята дейност.

### *Риск, свързан с третите лица, обслужващи дейността на дружеството*

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

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

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

### *Риск, свързан с контрагентите – наематели*

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

## "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

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 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

## **"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ**

наемателите ще бъдат компенсирани посредством наличните гаранции за добро изпълнение (банкови гаранции, депозити или други, които са предвидени като възможности в договорните отношения), както и своевременна замяна на наематели, които бавят наемни плащания.

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

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

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

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

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

#### *Риск от силна конкуренция*

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

## "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

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 първокласни локации, 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 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 инвестира в бизнес имоти в сегментите: офис, търговски и индустриални площи, като дейността ще се изразява в покупка на вече завършени

## "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

изградени, годни за експлоатация имоти, генериращи доход от дългосрочни договори за наем. Рискът от намаляване на пазарните стойности на недвижимите имоти се изразява в две направления. Едното е свързано с намаляването на доходността от наемите - когато цените на недвижимите имоти се увеличават с по-бързо темпо, отколкото размерът на наемите или когато наемите остават непроменени, тогава доходността от наемите намалява. Другото направление е свързано с намаляване на капиталова печалба или дори реализиране на капиталова загуба в случай на последваща продажба на придобит предварително имот, когато пазарните цени на имотите намаляват. Дружеството ще се фокусира върху бизнес имоти, които да издържат на евентуален пазарен натиск заради местоположението си на ключови за съответния сегмент (офис, търговски или индустриален) локации и които притежават конкурентни предимства, включващи – ефективни и предпочитани от наемателите сгради, както и сключени дългосрочни и непрекъсваеми договори за наем с водещи международни компании, с нужните гаранции за добро изпълнение.

#### **4. Информация за сключени сделки между свързани лица през отчетния период**

През отчетния период не са налице сключени големи сделки между свързани лица.

„ЕМ БИ ЕЛ“ ЕООД е трето лице, обслужващо дейността на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, съгласно сключен на 02.02.2018 г. договор.

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 31.03.2024 г. са начислени следните възнаграждения:

**Таблица 6**

(хил. лева)

| Изплатено възнаграждение в полза на „Ем Би Ел“ ЕООД | 31.03.2024   | 31.03.2023 |
|---|--------------|------------|
| Комисионно възнаграждение за сключен договор        | 98           | 111        |
| Такса управление                                    | 43           | 31         |
| Префактурирана поддръжка на имот                    | 63           | 47         |
| Консултантски услуги                                | 340          | 60         |
| Ремонт  | 1 009        | -          |
| Предплатена годишна такса                           | 184          | -          |
| <b>Всичко:</b>                                      | <b>1 773</b> | <b>249</b> |

Възнаграждението на ЕМ БИ ЕЛ ЕООД през отчетния период е формирано от такса управление, консултантски услуги, както и комисионно възнаграждение.

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

Дружеството има задължения към ЕМ БИ ЕЛ към 31.03.2024 г. в размер на 595 хил. лева.

#### **5. Събития, настъпили след датата на отчетния период**

На 11.04.2024 г., Дружеството извърши последно плащане за главница и лихва по издадената през 2019 г. емисия обезпечени облигации.

Към датата на настоящия документ, след изрично заявление от страна на Дружеството до „ЦД“ АД, на основание чл. 86 от Правилника на ЦД АД, е извършено заличаване на облигационната емисия от водените от „ЦД“ АД, като на 12.04.2023 г. е издаден и акт за deregистрация на облигационната емисия.



## **"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ**

На 12.04.2024 г., в изпълнение на чл. 21, ал. 4 от Наредба № 22 на КФН, Дружеството е подало заявление за отписване на емисията от регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за Комисията за финансов надзор, като в хода на образуваното административно производство пред КФН са представени всички необходими документи, удостоверяващи извършеното плащане от емитента в полза на облигационерите.

След издаването на съответния административен акт от страна на КФН за отписване на емисията, предстои вписване на първа по ред ипотека в полза на „УниКредит Булбанк“ АД след заличаване на вписаната такава в полза на банката-довереник „ОББ“ АД, както и вписване на залози върху настоящи и бъдещи вземания по договори за лизинг и по наличности по банкови сметки на дружеството. Срокът за изпълнение на тези фактически действия от страна на дружеството е до 31.05.2024 г.

19.04.2024 г.  
гр. София

За "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ:

Асен Лисев  
/Изпълнителен директор/