

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

НА "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ,

гр. София

към 31.12.2021 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 обществеността чрез корпоративната страница на дружеството в раздел „За инвеститорите“, достъпна на електронен адрес - <http://bpf.bg/#>.

През периода 01.01.2021 г. – 31.12.2021 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е оповестило следната вътрешна информация до КФН, БФБ АД и обществеността:

На 12.01.2021 г., „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е представило на КФН, БФБ и обществеността уведомление по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент № 596/2014 на ЕП и на Съвета уведомление, със следното съдържание:

На основание чл. 100е, ал. 1, т. 3, б. „г“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, в качеството му на емитент на емисия обезпечени облигации, ISIN код BG2100008197, уведомява за извършено плащане на главница и лихва с падеж 11.01.2021 г., извършено на същата дата. Общо дължима сума: 459 694.52 лв. (четирисотин петдесет и девет лева шестстотин деветдесет и четири лева и петдесет и две стотинки). Дължима сума за главница: 225 000 лева (двеста двадесет и пет хиляди) лева. Дължима сума за лихва: 234 694.52 лева (двеста тридесет и четири хиляди шестстотин деветдесет и четири лева и петдесет и две стотинки). Дата на падеж на плащането: 11.01.2021 г. Дата на издаване на книгата на облигационерите, към която вписаните лица имат право на лихвено и главнично плащане: 08.01.2021 г.

На 01.02.2021 г. „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е представило на КФН, БФБ и обществеността тримесечен отчет на публично дружество за четвърто тримесечие на 2020 г.

На 01.02.2021 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 31.12.2020 г.

На 24.02.2021 г., „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е представило на КФН, БФБ и обществеността заверен от регистриран одитор Годишен финансов отчет към 31.12.2020 г.

На 26.02.2021 г. „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е представило на КФН, БФБ и обществеността покана за свикване на РГОСА на Дружеството, насрочено за 05.04.2021 г.

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 заседание на Общо събрание на акционерите на Дружеството на 05.04.2021 г. в 10:30 часа (Източноевропейско стандартно време EET=UTC+3/07:30

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

(координирано универсално време UTC), с Уникален идентификационен код на събитието BPF05042021RGOSA, в гр. София, ул. „Кузман Шапкарев“ № 1, при следния дневен ред и проекти за решения:

1. Приемане на годишния доклад на Съвета на директорите за дейността на дружеството през 2020 г. Предложение за решение: Общото събрание на акционерите приема годишния доклад на Съвета на директорите за дейността на дружеството през 2020 г.

2. Приемане на одитирания годишен финансов отчет на дружеството за 2020 г. и одиторския доклад. Предложение за решение: Общото събрание на акционерите приема одитирания годишен финансов отчет на дружеството за 2020 г. и одиторския доклад.

3. Представяне на доклада по изпълнение на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ за 2020 г. Предложение за решение: СД представя на ОСА доклада по изпълнение на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ за 2020 г.

4. Приемане на решение за освобождаване на членовете на Съвета на директорите от отговорност за дейността им през 2020 г. Предложение за решение: Общото събрание на акционерите освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2020 г.: Асен Стоименов Лисев - Изпълнителен директор и член на СД; Константин Василев Проданов - Председател и член на СД; Владислав Димитров Христов - Член на СД.

5. Приемане на годишния доклад за дейността на директора за връзки с инвеститорите на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ през 2020 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 2020 г.

6. Приемане на годишния доклад на Одитния комитет на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ за 2020 г. Предложение за решение: Общото събрание на акционерите приема годишния доклад на Одитния комитет на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ за 2020 г.

7. Приемане на решение за разпределяне на част от реализираната печалба на дружеството през 2020 г. след приспадане на изплатения през 2020 г. шестмесечен дивидент и приемане на решение за разпределение на неразпределена печалба от предходни години. Предложение за решение: Дивидентът за разпределяне за 2020 г. след приспадане на авансово изплатения през 2020 г. шестмесечен дивидент е в размер на 1 482 680 лева (един милион четиристотин осемдесет и две хиляди шестстотин и осемдесет лева). Общото събрание на акционерите определя брутен дивидент за доразпределяне в размер на 0.0404 лева. Същият се определя на база преобразуване по реда на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ на финансовия резултат, постигнат през 2020 г. в размер на 3 277 226.63 лв. (три милиона двеста седемдесет и седем хиляди двеста двадесет и шест лв. и шестдесет и три стотинки) и след приспадане на изплатения шестмесечен дивидент през 2020 г. в размер на 1 468 000.00 (един милион четиристотин шестдесет и осем хиляди лева) или брутен дивидент на акция в размер на 0.04 лева. С част от неразпределената печалба от 2019 г. в размер на 745 453.37 лева (седемстотин петдесет и четири хиляди четиристотин петдесет и три лева и тридесет и седем стотинки) да бъде изплатен част от дивидента за второто полугодие на 2020 г. С част от неразпределената печалба за 2019 г. да бъде покрита формираната загуба от предходни години в размер на 62 798.58 лева (шестдесет и две хиляди седемстотин деветдесет и осем лева и петдесет и осем стотинки). Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като такива с право на дивидент към 14-тия ден след датата на ОСА. ОСА овластява СД на дружеството да предприеме всички необходими правни и фактически действия относно изплащането на дивидента на акционерите, включително избор на търговска банка, начален и краен срок за изплащане на дивидента.

8. Приемане на решение за Промяна в Политиката за възнагражденията на СД на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ. Предложение за решение: Общото събрание на акционерите приема решение за промяна в Политиката за възнагражденията на СД на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ.

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

На **05.04.2021 г.**, „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е представило на **КФН, БФБ и обществеността** протокол от проведено на 05.04.2021 г. РГОСА.

На **13.04.2021 г.**, „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е представило на **КФН, БФБ и обществеността** вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета - Уведомление на основание чл. 100е, ал. 1, т. 3, б. "г" от ЗППЦК относно извършено лихвено и главнично плащане по емисия облигации, издадени от "БПФ" АДСИЦ с правно основание: чл. 100е, ал. 1, т. 3, б. „г“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК).

„Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, в качеството му на емитент на емисия обезпечени облигации, ISIN код BG2100008197, уведомява за наредено плащане на главница и лихва с падеж 11.04.2021 г. Съгласно условията на потвърдения с Решение на КФН № 943-Е от 08.08.2019 г. проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на емисията облигации, издадени от „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, в случай, че дата за плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден. Във връзка с предходното изречение, плащането е извършено на 12.04.2021 г.

Общо дължима сума: 452 789.38 лв. (четиристотин петдесет и две хиляди седемстотин осемдесет и девет лева и тридесет и осем стотинки).

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

Дължима сума за лихва: 227 789.38 лева (двеста двадесет и седем хиляди седемстотин осем и девет лева и тридесет и осем стотинки)

Дата на падеж на плащането: 11.04.2021 г.

Дата на издаване на книгата на облигационерите, към която вписаните лица имат право на лихвено и главнично плащане: 08.04.2021 г.

На **26.04.2021 г.** „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е представило на **КФН, БФБ и обществеността** вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета - уведомление относно определяне на начална дата за изплащане на дивидент, във връзка с РГОСА, проведено на 05.04.2021 г.:

Във връзка с взето от 23.04.2021 г. решение от страна на Съвета на директорите на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ относно изплащането на годишен дивидент за 2020 г, Ви уведомяваме за следното:

СД на дружеството прие следните условия за изплащане на дивидента на базата на установения общ размер от 1 482 680 лева:

1. Брутен размер на дивидента за една акция 0,040 лева
2. Нетен размер на дивидента на една акция - 0.03838 лева за акционерите физически лица.

3. Начин на изплащане на дивидент: На акционерите, чиито сметки за ценни книжа се намират в регистър Б на Централен депозитар /клиентска подсметка при инвестиционен посредник/ дивидентът ще бъде изплащан чрез съответния инвестиционен посредник със съдействието на Централен депозитар АД. За акционери, чиито ценни книжа се намират в регистър А на ЦД АД дружеството ще изплати дивидента по банков път по изрично посочени от акционерите банкови сметки в сроковете за изплащане на дивидент.

4. Начален срок за изплащане на дивидента - 10.05.2021 г. (понеделник). Началната дата за изплащане на дивидента е определена при съобразяване на обстоятелствата по чл. 63 от Наредба № 8 от 03.09.2020 г. за изискванията към дейността на централните депозитари на ценни книжа, централния регистър на ценни книжа и други лица, осъществяващи дейности, свързани със сетълмента на ценни книжа (Наредба № 8), както и чл. 61, ал. 1 от Наредба № 8.

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

5. Краен срок за изплащане на дивидента 04.01.2022 г. Крайният срок за изплащане на дивидента е определен в съответствие с изискването на чл. 29, ал. 1 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС).

6. Банка, с която е сключен договор за изплащане на дивидент за акционери, чиито ценни книжа се намират в регистър А на „ЦД“ АД е „ОББ“ АД.

7. Акционерите, имащи право на дивидент, следва да имат предвид, че в съответствие с изискванията на Наредба № 8, сметката в банка, с която е сключен договор за изплащане на дивидента за акционери с лични сметки ще е активна една година, като всеки акционер след надлежна легитимация ще може да получи дължимия му се дивидент.

След изтичане на крайния срок за изплащане на дивидента, в рамките на петгодишния давностен срок всеки акционер, който не е получил своя дивидент за 2020 г. ще може да го получи от дружеството по банков път, след изрично отправено искане за това на адреса на управление на дружеството - гр. София 1000, ул. „Кузман Шапкарев“ № 1 или на електронна поща ir@bpf.bq.

Неполучените и непотърсени дивиденти след изтичане на петгодишния давностен срок се отнасят във Фонд „Резервен“ на дружеството.

На 05.05.2021 г., „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е представило на КФН, БФБ и обществеността тримесечен отчет на публично дружество за първо тримесечие на 2021 г.

На 05.05.2021 г., „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е представило на КФН, БФБ и обществеността тримесечен отчет на БПФ АДСИЦ, в качеството му на емитент на емисия обезпечени облигации към 31.03.2021 г.

На 01.06.2021 г., „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е представило на КФН, БФБ и обществеността вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета – Уведомление със следното съдържание:

Във връзка е изискванията на чл.148б от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), с настоящото уведомяваме, че на 01.06.2021 г. са постъпили уведомления за значително дялово участие в „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, както следва:

- На 31.05.2021 г., със сделка на извънрегулиран пазар, Асен Лисев е прехвърлил 12 000 000 броя акции от капитала на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, гр. София на контролираното от него лице Браво Холд А ЕООД, като в резултат на сделката, правата му на глас в общото събрание на акционерите на Дружеството са паднали под число кратно на 5 на сто, а именно от 32.89 % на 0,19% от правата на глас в общото събрание на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ. Чрез свързано лице - Браво Холд А ЕООД Асен Лисев притежава общо 32.89 % от правата на глас в общото събрание на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ.

- На 31.05.2021 г., със сделка на извънрегулиран пазар, Браво Холд А ЕООД е придобило от Асен Лисев 12 000 000 броя акции от капитала на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, гр. София, като в резултат на сделката, правата му на глас в общото събрание на акционерите на Дружеството пряко са надвишили число кратно на 5 на сто, а именно от 0 % на 32,70 % от правата на глас в общото събрание на на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ.

Във връзка с изискванията на чл.17, параграф 1 от Регламент 596/2014 с настоящото уведомяваме обществеността относно следното:

В „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ са постъпили следните уведомления по чл. 19, параграф 1 от Регламент ЕС 596/2014.

- На 31.05.2021 г. Асен Лисев, в качеството му на Изпълнителен директор и член на Съвета на Директорите на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, както и лице изпълняващо

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

ръководни функции в публичното дружество уведомява за сключена от него сделка от негово име и за негова сметка, а именно: продажба на 31.05.2021 г. на 12 000 000 броя акции от капитала на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ. Продажбата е осъществена на извън регулиран пазар чрез 1 сделка на цена от 0,84 лв. и обща стойност на сделките от 10 080 000 лева.

• На 31.05.2021 г. Асен Лисев, в качеството му на Изпълнителен директор и член на Съвета на Директорите на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, както и лице изпълняващо ръководни функции в публичното дружество уведомява за сключена от тясно свързано с него лице - Браво Холд А ЕООД сделка от негово име и за негова сметка на Браво Холд А ЕООД, а именно: покупка на 31.05.2021 г. на 12 000 000 броя акции от капитала на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ. Покупката е осъществена на извън регулиран пазар чрез 1 сделка на цена от 0,84 лв. и обща стойност на сделките от 10 080 000 лева.

На 13.07.2021 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 по емисия облигации, издадени от "БПФ" АДСИЦ със следното съдържание: „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, в качеството му на емитент на емисия обезпечени облигации, ISIN код BG2100008197, уведомява за извършено плащане на главница и лихва с падеж 11.07.2020 г. Съгласно условията на потвърдения с Решение на КФН № 943-Е от 08.08.2019 г. проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на емисията облигации, издадени от „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, в случай, че дата за плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден, като плащането е извършено на 12.07.2021 г..

Общо дължима сума: 453 497.26 лв. (четирисотин петдесет и три хиляди четирисотин деветдесет и седем лева и двадесет и шест).

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

Дължима сума за лихва: 228 497.26 лева (двеста двадесет и осем хиляди четирисотин деветдесет и седем двадесет шест)

Дата на падеж на плащането: 11.07.2021 г.

Дата на издаване на книгата на облигационерите, към която вписаните лица имат право на лихвено и главнично плащане: 08.07.2021 г.

На 29.07.2021 г., „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е представило на КФН, БФБ и обществеността тримесечен отчет на публично дружество за второ тримесечие на 2021 г.

На 29.07.2021 г., „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е представило на КФН, БФБ и обществеността тримесечен отчет на БПФ АДСИЦ, в качеството му на емитент на емисия обезпечени облигации към 30.06.2021 г.

На 02.09.2021 г., „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е представило на КФН, БФБ и обществеността покана за свикване на ИОСА на Дружеството, насрочено за 08.10.2021 г. със следното съдържание:

Съветът на директорите на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ, гр. София, е ЕИК 204729982, е ISIN код на емисията BG1100016176, на основание разпоредбите на чл. 223, ал. 1 от Търговския закон, чл. 115 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), свиква извънредно присъствено заседание на Общо събрание на акционерите на Дружеството па 08.10.2021 г. в 10.30 часа (Източноевропейско стандартно време EET=UTC+3/07:30 (координирано универсално време UTC), с Уникален идентификационен код на събитието BPF08102021IOSA, в гр. София, ул. «Кузман Шапкарев» № 1, при следния дневен ред и проекти за решения:

1. Приемане на шестмесечен финансов отчет за първото полугодие на 2021 г.

Предложение за решение: Общото събрание на акционерите приема 6-месечния

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

финансов отчет на Дружеството за първото полугодие на 2021 г.

2. Избор на регистриран одитор, който да извърши проверка и заверка на годишните финансови отчети на Дружеството за 2021 г.

Предложение за решение: Общото събрание на акционерите избира съгласно препоръката на одитния комитет одиторско дружество „Мур България Одит“ ООД, който да провери и завери годишните финансови отчети на Дружеството за 2021 г.

3. Приемане на решение за преизбиране на одитния комитет на дружеството.
Предложение за решение: Общото събрание на акционерите преизбира одитния комитет в следния състав: Анелия Петкова - Тумбева - независим член; Атанас Иванов - независим член и Константин Проданов - като член на СД.

4. Определяне на мандата на одитния комитет и размера на възнаграждението на неговите членове.

Предложение за решение: Общото събрание на акционерите определя едногодишен мандат на одитния комитет и размер на възнаграждението на неговите членове, съгласно писмените материали.

5. Одобряване на доклада на Съвета на директорите на Дружеството за изпълнението на изискванията на закона за изплащане на 6-месечен дивидент.

Предложение за решение: Общото Събрание одобрява доклада на Съвета на директорите на Дружеството за изпълнението на изискванията на закона за изплащане на 6-месечен дивидент.

6. Приемане на решение за разпределяне на шестмесечен дивидент от част от печалбата на Дружеството за първата половина на 2021 г., съгласно чл. 115в ЗППЦК и чл. 62 от Устава на дружеството.

Предложение за решение: Общото събрание приема решение за разпределяне на 6-месечен дивидент, съгласно чл. 115в ЗППЦК и чл. 62 от Устава на дружеството, а именно 825 750 лева или 0.0225 лв. дивидент на една акция. ОСА овластява СД на дружеството да предприеме всички необходими правни и фактически действия относно изплащането на дивидента на акционерите, включително избор на търговска банка, начален и краен срок за изплащане на дивидента.

7. Приемане на решение за промяна в Устава на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ.
Предложение за решение: Общото събрание на акционерите приема решение за промяна в Устава на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ, което да бъде вписано в ТР след получаване на надлежно разрешение от КФН.

8. Приемане на Правила за управление на рисковете на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ при участия в учредяването или придобиването на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 28 от ЗДСИЦДС.
Предложение за решение: Общото събрание на акционерите приема Правила за управление на рисковете на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ при участия в учредяването или придобиването на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 28 от ЗДСИЦДС.

На 08.10.2021 г., „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е представило на КФН, БФБ и обществеността протокол от ИОСА на Дружеството, проведено за 08.10.2021 г.

На 08.10.2021 г., „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е представило на КФН, БФБ и обществеността уведомление за разпределяне на 6-месечен дивидентна база на приет от ОСА 6-месечен финансов отчет на Дружеството.

На 12.10.2021 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 по емисия облигации, издадени от "БПФ" АДСИЦ със следното съдържание:

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

„Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, в качеството му на емитент на емисия обезпечени облигации, ISIN код BG2100008197, уведомява за извършено плащане на главница и лихва с падеж 11.10.2021 г., както следва:

Общо дължима сума: 454 165.07 лв. (четиристотин петдесет и четири хиляди сто шестдесет и пет лева и седем стотинки)

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

Дължима сума за лихва: 229 165.07 лева (двеста двадесет и девет хиляди сто шестдесет и пет лева и седем стотинки).

Дата на падеж на плащането: 11.10.2021 г.

Дата на издаване на книгата на облигационерите, към която вписаните лица имат право на лихвено и главнично плащане: 08.10.2021 г.

На 27.10.2021 г., „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е представило на КФН, БФБ и обществеността уведомление за начална дата на изплащане на 6-месечен дивидент със следното съдържание:

Във връзка с взето на 26.10.2021 г. решение от страна на Съвета на директорите на „Браво Пропърти Фонд АДСИЦ относно условията и реда за изплащането на 6-месечен дивидент за 2021 г, Ви уведомяваме за следното:

СД на дружеството прие следните условия за изплащане на дивидента на базата на установения общ размер от 825 750 лева:

1. Брутен размер на дивидента за една акция 0.0225 лева;
2. Нетен размер на дивидента на една акция - 0.0214 лева за акционерите физически лица.

3. Начин на изплащане на дивидент: На акционерите, чиито сметки за ценни книжа се намират в регистър Б на Централен депозитар /клиентска подсметка при инвестиционен посредник/ дивидентът ще бъде изплащан чрез съответния инвестиционен посредник със съдействието на Централен депозитар АД. За акционери, чиито ценни книжа се намират в регистър А на ЦД АД, дружеството ще изплати дивидента по банков път по изрично посочени от акционерите банкови сметки в сроковете за изплащане на дивидент.

4. Начален срок за изплащане на дивидента - 05.11.2021 г. (петък). Началната дата за изплащане на дивидента е определена при съобразяване на обстоятелствата по чл. 63 от Наредба № 8 от 03.09.2020 г. за изискванията към дейността на централните депозитари на ценни книжа, централния регистър на ценни книжа и други лица, осъществяващи дейности, свързани със сетълмента на ценни книжа (Наредба № 8), както и чл. 61, ал. 1 от Наредба № 8, след като е установено че няма вписани залози по емисията, издадена от „Браво Пропърти фонд“ АДСИЦ.

5. Краен срок за изплащане на дивидента 06.11.2022 г. Крайният срок за изплащане на дивидента е определен в съответствие с изискването на чл. 62, ал. 4 от Наредба № 8 както и чл. 95, ал. 10 от Правилника на „Централен депозитар“ АД.

6. Банка, с която е сключен договор за изплащане на дивидент за акционери чиито ценни книжа се намират в регистър А на „ЦД“ АД е „ОББ“ АД.

7. Акционерите, имащи право на дивидент, следва да имат предвид, че в съответствие с изискванията на Наредба № 8, сметката в банка, с която е сключен договор за изплащане на дивидента за акционери с лични сметки ще е активна една година, като всеки акционер след надлежна легитимация ще може да получи дължимия му се дивидент.

След изтичане на крайния срок за изплащане на дивидента, в рамките на петгодишния давностен срок всеки акционер, който не е получил своя дивидент за 2020 г. ще може да го получи от дружеството по банков път, след изрично отправено искане за това на адреса на управление на дружеството - гр. София 1000, ул. „Кузман Шапкарев“ № 1 или на електронна поща ir@bpf.ba.

Неполучените и непотърсени дивиденти след изтичане на петгодишния давностен срок се отнасят във Фонд „Резервен“ на дружеството.

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

На 29.10.2021 г., „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е представило на КФН, БФБ и обществеността тримесечен отчет на публично дружество за трето тримесечие на 2021 г.

На 29.10.2021 г., „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е представило на КФН, БФБ и обществеността тримесечен отчет на БПФ АДСИЦ, в качеството му на емитент на емисия обезпечени облигации към 30.09.2021 г.

2. Влияние на важните събития за "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ, настъпили през периода 01.01.2021 г. до 31.12.2021 г. върху резултатите във финансовия отчет

Към 31.12.2021 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ отчита общо приходи от дейността в размер на 4 848 хил. лева, като общо разходите за дейността на дружеството са на стойност 3 698 хил. лв.

Към 31.12.2021 г. дружеството отчита нетен финансов резултат от дейността в размер на 1 150 хил. лв., като същият към 31.12.2020 г. е в размер на 2 136 хил. лв.

Към 31.12.2021 г. общата сума на активите на дружеството е 66 651 хил. лв. Стойността на собствения капитал е 37 692 хил. лв.

2.1. Показатели за ликвидност

Таблица 1

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЛИКВИДНОСТ:	31.12.2021 г.	31.12.2020 г.
Коефициент на обща ликвидност	3,75	2,30
Коефициент на бърза ликвидност	3,75	2,30
Коефициент на абсолютна ликвидност	3,04	2,15
Коефициент на незабавна ликвидност	3,04	2,15



2.2. Показатели за рентабилност

Таблица 2

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕНТАБИЛНОСТ:	31.12.2021 г.	31.12.2020 г.
Рентабилност на Основния Капитал	0,031	0,058
Рентабилност на Собствения Капитал (ROE)	0,031	0,057
Рентабилност на Активите (ROA)	0,017	0,031



"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

2.3. Показатели за задлъжнялост

Таблица 3

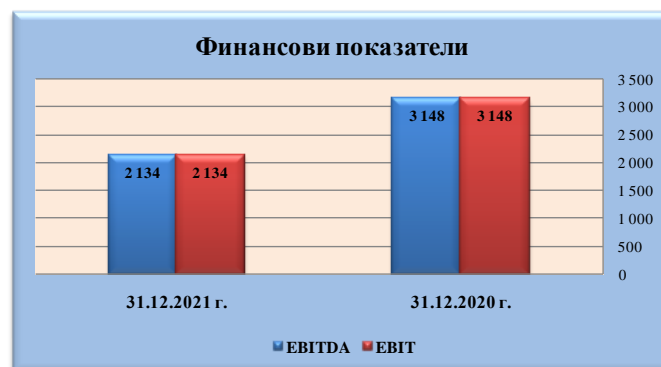
ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЗАДЪЛЖНЯЛОСТ:	31.12.2021 г.	31.12.2020 г.
Коефициент на задлъжнялост	0,77	0,84
Дълг / Активи	0,43	0,46
Коефициент на финансова автономност	1,30	1,19



2.4. Финансови показатели

Таблица 4

ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ	31.12.2021 г.	31.12.2020 г.
ЕБИТДА	2 134	3 148
ЕБИТ	2 134	3 148



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>Политическите рискове за България в международен план са свързани с поетите</p>


"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

	<p>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>ОБЩ МАКРОИКОНОМ ИЧЕСКИ РИСК</p>	<p>По данни на Националния статистически институт през декември 2021 г. общият показател на бизнес климата нараства с 2.6 пункта спрямо предходния месец. Подобрене на показателя се наблюдава в строителството, търговията на дребно и сектора на услугите, а в промишлеността е регистрирано понижение.</p> <p style="text-align: center;">Бизнес климат – общо</p>  <p style="text-align: right; font-size: small;">Източник: НСИ</p> <p><i>Съставният показател „бизнес климат в промишлеността“</i> през декември 2021 г. намалява с 0.7 пункта. Оценките на промишлените предприемачи за настоящото бизнес състояние на предприятията са влошени, като и очакванията им за следващите шест месеца са по-резервирани. Същевременно анкетата отчита и известно намаление на осигуреността на производството с поръчки. Несигурната икономическа среда и недостигът на работна сила продължават да са основните проблеми за развитието на бизнеса. В сравнение с ноември делът на мениджърите, които прогнозираат продажните цени в промишлеността да се повишат през следващите три месеца, се увеличава.</p> <p>По данни на Националния статистически институт през декември 2021 г. <i>съставният показател „бизнес климат в строителството“</i> се повишава с 3.3 пункта, което се дължи на по-благоприятните оценки и очаквания на строителните предприемачи за бизнес състоянието на предприятията. Според тях настоящата осигуреност на производството с поръчки се запазва, а прогнозите за строителната активност през следващите три месеца се изместват към по-умерените мнения. Най-сериозните затруднения за дейността на предприятията остават свързани с несигурната икономическа среда, цените на материалите и недостига на работна сила, посочени съответно от 63.6, 50.3 и 40.0% от предприятията. Относно продажните цени в строителството 34.2% от мениджърите предвиждат те да се повишат през следващите три месеца.</p> <p>През декември 2021 г. <i>съставният показател „бизнес климат в сектора на услугите“</i> се повишава с 5.9 пункта, което се дължи на оптимистичните оценки и очаквания на мениджърите за бизнес състоянието на предприятията. Благоприятни са и мненията им относно търсенето на услуги през следващите три месеца. Несигурната икономическа среда и конкуренцията в бранша остават основните фактори, ограничаващи в най-голяма степен дейността на предприятията. Относно продажните цени в сектора на услугите очакванията на мениджърите са те да се увеличат през следващите три месеца.</p> <p>Икономическата оценка на Управителния съвет на Европейската Централна Банка към 15 декември 2021 г., отразена в Икономически бюлетин, бр. 8 /2021 г., е за запазване тенденция към възстановяване на световната икономика, въпреки че продължителните затруднения в доставките, поскъпването на борсовите стоки и появата на омикрон варианта на коронавируса (COVID- 19) продължават да влошават краткосрочните перспективи за</p>

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

	<p>растеж. Последните проучвания относно икономическата активност показват известно забавяне на инерцията на растежа в началото на четвъртото тримесечие. Растежът на световния БВП в реално изражение (без еврозоната) се очаква да се повиши до 6,0% през 2021 г., след което ще се забави до 4,5% през 2022 г., до 3,9% през 2023 г. и до 3,7% през 2024 г. Външното търсене в еврозоната се очаква да се увеличи с 8,9% през 2021 г., с 4,0% през 2022 г., с 4,3% през 2023 г. и с 3,9% през 2024 г. Бъдещото протичане на пандемията остава ключов риск, влияещ върху базисните прогнози за световната икономика.</p> <p>Икономиката на еврозоната продължава да се възстановява. Растежът остава умерен, но активността се очаква отново значително да се засили през настоящата година. Фактор за продължаването на икономическото възстановяване се предвижда да бъде голямо вътрешно търсене. Пазарът на труда се подобрява. Натрупаните по време на пандемията спестявания също ще подкрепят потреблението.</p> <p>Икономическата активност бе умерена през четвъртото тримесечие на миналата година и този по-бавен растеж изглежда продължава и в началото на настоящата година. Понастоящем очакванията са през първото тримесечие на 2022 г. производството да надхвърли предкризисното си равнище. За да се справят със сегашната вълна на пандемията, някои държави от еврозоната въведоха отново строги противоепидемични мерки. Това може да отложи възстановяването, особено в секторите на пътуванията, туризма, хотелиерството и развлеченията. Пандемията подронва доверието на потребителите и бизнеса, а разпространението на нови варианти на вируса поражда допълнителна несигурност. Освен това увеличаващите се енергийни разходи пречат за потреблението. Недостигът на оборудване, материали и работна ръка в отделни сектори затруднява производството на промишлени стоки, предизвиквайки закъснения в строителството и забавяйки възстановяването в някои от подсекторите на услугите. Тези затруднения ще продължат още известно време, но през 2022 г. ще намалят.</p> <p>Въпреки че кризата с COVID-19 продължи през 2021 г. да се отразява неблагоприятно върху публичните финанси, макроикономическите прогнози на експертите от Евросистемата от декември 2021 г. показват, че бюджетното салдо вече се подобрява. Достигайки връх от 7,7% от БВП през 2020 г., съотношението на дефицита се очаква да се понижи до 5,9% през 2021 г. и да продължи да спада до 3,2% през 2022 г., като в края на прогнозния хоризонт през 2024 г. се стабилизира точно под 2%. По отношение на фискалната позиция на еврозоната една силна експанзия през 2020 г. беше последвана от съвсем незначителното ѝ затягане през 2021 г., след като бе коригирана с безвъзмездните средства по временния фонд за възстановяване „Следващо поколение ЕС“ (NGEU). През 2022 г. фискалната позиция се предвижда да бъде чувствително затегната, което се дължи главно на отпадането на значителна част от извънредната помощ във връзка с кризата. До края на 2022 г. се очаква икономическата активност осезаемо да се възстанови.</p> <p>Макроикономическите прогнози на експертите от Евросистемата от декември 2021 г. предвиждат БВП в реално изражение да нараства годишно с 5,1% през 2021 г., с 4,2% през 2022 г., с 2,9% през 2023 г. и с 1,6% през 2024 г. В сравнение със септемврийските прогнози очакванията са ревизирани надолу за 2022 г. и нагоре за 2023 г.</p>
ЛИХВЕН РИСК	<p>Лихвеният риск е свързан с възможни, евентуални, негативни промени в лихвените нива, установени от финансовите институции на Република България.</p> <p>Съгласно данни от Икономически бюленин на ЕЦБ, бр. 8 /2021 г. през ноември инфлацията продължи да се засилва до 4,9%. Очакванията им са през по-голямата част от 2022 г. тя ще остане над 2%, като в близко бъдеще да остане висока, но с течение на настоящата година да намалее. Скокът на инфлацията отразява главно рязкото покачване на цените на горивата, газа и електроенергията. През ноември на инфлацията при енергията се дължи над половината от общата инфлация. Също така в отделни сектори търсенето продължава да изпреварва предлагането. Но през 2022 г. енергийните цени се очаква да се стабилизират, потребителските навици да се нормализират, а ценовият натиск, произтичащ от затрудненията в доставките в световен мащаб, да отслабне. С времето постепенното връщане на икономиката към функциониране при пълен капацитет и към по-нагаташно подобряване на пазарите на труда ще подпомагат бързото нарастване на заплатите. След заседанието по паричната политика през октомври пазарните индикатори и показателите от проучванията на дългосрочните инфлационни очаквания останаха общо взето стабилни. Но като цяло през последните месеци те се придвижиха по-близо до 2%. Тези фактори ще помогнат на базисната инфлация да се повиши и да засили общата инфлация до целта на Управителния съвет от 2% в средносрочен хоризонт. Макроикономическите прогнози на експертите от Евросистемата от декември 2021 г. предвиждат годишна инфлация от 2,6% през 2021 г., 3,2% през 2022 г., 1,8% през 2023 г. и 1,8% през 2024 г. – значително по-висока, отколкото е в предишните прогнози от септември. Инфлацията (без енергията и храните) се</p>

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

	<p>очаква да бъде средно 1,4% през 2021 г., 1,9% през 2022 г., 1,7% през 2023 г. и 1,8% през 2024 г. и също е по-висока от тази в септемврийските прогнози.</p> <div style="text-align: center;">  <p style="font-size: small;">*Източник: БНБ</p> </div>
<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 индексът на потребителските цени за януари 2021 г. спрямо декември 2020 г. е 100.2%, т.е. месечната инфлация е 0.2%. Годишната инфлация за януари 2021 г. спрямо януари 2020 г. е минус 0.6%. Средногодишната инфлация за периода февруари 2020 - януари 2021 г. спрямо периода февруари 2019 - януари 2020 г. е 1.3%.</p> <p>По данни на НСИ хармонизираният индекс на потребителските цени за януари 2021 г. спрямо декември 2020 г. е 100.1%, т.е. месечната инфлация е 0.1%. Годишната инфлация за януари 2021 г. спрямо януари 2020 г. е минус 0.4%. Средногодишната инфлация за периода февруари 2020 - януари 2021 г. спрямо периода февруари 2019 - януари 2020 г. е 0.9%.</p> <p>Индексът на потребителските цени за февруари 2021 г. спрямо януари 2021 г. е 100.6%, т.е. месечната инфлация е 0.6%. Инфлацията от началото на годината е 0.8%, а годишната инфлация за февруари 2021 г. спрямо февруари 2020 г. е минус 0.1%. Средногодишната инфлация за периода март 2020 - февруари 2021 г. спрямо периода март 2019 - февруари 2020 г. е 1.0%.</p> <p>Хармонизираният индекс на потребителските цени за февруари 2021 г. спрямо януари 2021 г. е 100.5%, т.е. месечната инфлация е 0.5%. Инфлацията от началото на годината (февруари 2021 г. спрямо декември 2020 г.) е 0.7%, а годишната инфлация за февруари 2021 г. спрямо февруари 2020 г. е 0.2%. Средногодишната инфлация за периода март 2020 - февруари 2021 г. спрямо периода март 2019 - февруари 2020 г. е 0.7%.</p> <p>Индексът на потребителските цени за март 2021 г. спрямо февруари 2021 г. е 100.1%, т.е. месечната инфлация е 0.1%. Инфлацията от началото на годината (март 2021 г. спрямо декември 2020 г.) е 0.9%, а годишната инфлация за март 2021 г. спрямо март 2020 г. е 0.6%. Средногодишната инфлация за периода април 2020 - март 2021 г. спрямо периода април 2019 - март 2020 г. е 0.8%.</p> <p>Хармонизираният индекс на потребителските цени за март 2021 г. спрямо февруари 2021 г. е 100.2%, т.е. месечната инфлация е 0.2%. Инфлацията от началото на годината (март 2021 г. спрямо декември 2020 г.) е 0.8%, а годишната инфлация за март 2021 г. спрямо март 2020 г. е 0.8%. Средногодишната инфлация за периода април 2020 - март 2021 г. спрямо периода април 2019 - март 2020 г. е 0.5%.</p> <p>Индексът на потребителските цени за април 2021 г. спрямо март 2021 г. е 100.7%, т.е. месечната инфлация е 0.7%. Инфлацията от началото на годината (април 2021 г. спрямо декември 2020 г.) е 1.6%, а годишната инфлация за април 2021 г. спрямо април 2020 г. е 2.0%. Средногодишната инфлация за периода май 2020 - април 2021 г. спрямо периода май 2019 - април 2020 г. е 0.8%.</p> <p>Хармонизираният индекс на потребителските цени за април 2021 г. спрямо март 2021 г. е 100.7%, т.е. месечната инфлация е 0.7%. Инфлацията от началото на годината (април 2021 г. спрямо декември 2020 г.) е 1.6%, а годишната инфлация за април 2021 г. спрямо април 2020 г. е 2.0%. Средногодишната инфлация за периода май 2020 - април 2021 г. спрямо периода май 2019 - април 2020 г. е 0.6%.</p> <p>Индексът на потребителските цени за май 2021 г. спрямо април 2021 г. е 100.1%, т.е. месечната инфлация е 0.1%. Инфлацията от началото на годината (май 2021 г. спрямо декември 2020 г.) е 1.7%, а годишната инфлация за май 2021 г. спрямо май 2020 г. е 2.5%.</p>

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

Средногодишната инфлация за периода юни 2020 - май 2021 г. спрямо периода юни 2019 - май 2020 г. е 0.9%.

Хармонизираният индекс на потребителските цени за май 2021 г. спрямо април 2021 г. е 100.1%, т.е. месечната инфлация е 0.1%. Инфлацията от началото на годината (май 2021 г. спрямо декември 2020 г.) е 1.7%, а годишната инфлация за май 2021 г. спрямо май 2020 г. е 2.3%. Средногодишната инфлация за периода юни 2020 - май 2021 г. спрямо периода юни 2019 - май 2020 г. е 0.7%.

Индексът на потребителските цени за юни 2021 г. спрямо май 2021 г. е 99.8%, т.е. месечната инфлация е минус 0.2%. Инфлацията от началото на годината (юни 2021 г. спрямо декември 2020 г.) е 1.5%, а годишната инфлация за юни 2021 г. спрямо юни 2020 г. е 2.7%. Средногодишната инфлация за периода юли 2020 - юни 2021 г. спрямо периода юли 2019 - юни 2020 г. е 1.0%.

Хармонизираният индекс на потребителските цени за юни 2021 г. спрямо май 2021 г. е 100.0%, т.е. месечната инфлация е 0.0%. Инфлацията от началото на годината (юни 2021 г. спрямо декември 2020 г.) е 1.7%, а годишната инфлация за юни 2021 г. спрямо юни 2020 г. е 2.4%. Средногодишната инфлация за периода юли 2020 - юни 2021 г. спрямо периода юли 2019 - юни 2020 г. е 0.8%.

Индексът на потребителските цени за юли 2021 г. спрямо юни 2021 г. е 100.8%, т.е. месечната инфлация е 0.8%. Инфлацията от началото на годината (юли 2021 г. спрямо декември 2020 г.) е 2.3%, а годишната инфлация за юли 2021 г. спрямо юли 2020 г. е 3.0%. Средногодишната инфлация за периода август 2020 - юли 2021 г. спрямо периода август 2019 - юли 2020 г. е 1.1%.

Хармонизираният индекс на потребителските цени за юли 2021 г. спрямо юни 2021 г. е 100.7%, т.е. месечната инфлация е 0.7%. Инфлацията от началото на годината (юли 2021 г. спрямо декември 2020 г.) е 2.4%, а годишната инфлация за юли 2021 г. спрямо юли 2020 г. е 2.2%. Средногодишната инфлация за периода август 2020 - юли 2021 г. спрямо периода август 2019 - юли 2020 г. е 1.0%.

Индексът на потребителските цени за август 2021 г. спрямо юли 2021 г. е 100.8%, т.е. месечната инфлация е 0.8%. Инфлацията от началото на годината (август 2021 г. спрямо декември 2020 г.) е 3.1%, а годишната инфлация за август 2021 г. спрямо август 2020 г. е 3.7%. Средногодишната инфлация за периода септември 2020 - август 2021 г. спрямо периода септември 2019 - август 2020 г. е 1.3%.

Хармонизираният индекс на потребителските цени за август 2021 г. спрямо юли 2021 г. е 100.7%, т.е. месечната инфлация е 0.7%. Инфлацията от началото на годината (август 2021 г. спрямо декември 2020 г.) е 3.1%, а годишната инфлация за август 2021 г. спрямо август 2020 г. е 2.5%. Средногодишната инфлация за периода септември 2020 - август 2021 г. спрямо периода септември 2019 - август 2020 г. е 1.1%.

Индексът на потребителските цени за септември 2021 г. спрямо август 2021 г. е 100.4%, т.е. месечната инфлация е 0.4%. Инфлацията от началото на годината (септември 2021 г. спрямо декември 2020 г.) е 3.5%, а годишната инфлация за септември 2021 г. спрямо септември 2020 г. е 4.8%. Средногодишната инфлация за периода октомври 2020 - септември 2021 г. спрямо периода октомври 2019 - септември 2020 г. е 1.6%.

Хармонизираният индекс на потребителските цени за септември 2021 г. спрямо август 2021 г. е 100.2%, т.е. месечната инфлация е 0.2%. Инфлацията от началото на годината (септември 2021 г. спрямо декември 2020 г.) е 3.3%, а годишната инфлация за септември 2021 г. спрямо септември 2020 г. е 4.0%. Средногодишната инфлация за периода октомври 2020 - септември 2021 г. спрямо периода октомври 2019 - септември 2020 г. е 1.4%.

Индексът на потребителските цени за октомври 2021 г. спрямо септември 2021 г. е 101.8%, т.е. месечната инфлация е 1.8%. Инфлацията от началото на годината (октомври 2021 г. спрямо декември 2020 г.) е 5.4%, а годишната инфлация за октомври 2021 г. спрямо октомври 2020 г. е 6.0%. Средногодишната инфлация за периода ноември 2020 - октомври 2021 г. спрямо периода ноември 2019 - октомври 2020 г. е 2.1%.

Хармонизираният индекс на потребителските цени за октомври 2021 г. спрямо септември 2021 г. е 101.3%, т.е. месечната инфлация е 1.3%. Инфлацията от началото на годината (октомври 2021 г. спрямо декември 2020 г.) е 4.6%, а годишната инфлация за октомври 2021 г. спрямо октомври 2020 г. е 5.2%. Средногодишната инфлация за периода ноември 2020 - октомври 2021 г. спрямо периода ноември 2019 - октомври 2020 г. е 1.8%.

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

Индексът на потребителските цени за ноември 2021 г. спрямо октомври 2021 г. е 101.4%, т.е. месечната инфлация е 1.4%. Инфлацията от началото на годината (ноември 2021 г. спрямо декември 2020 г.) е 6.8%, а годишната инфлация за ноември 2021 г. спрямо ноември 2020 г. е 7.3%. Средногодишната инфлация за периода декември 2020 - ноември 2021 г. спрямо периода декември 2019 - ноември 2020 г. е 2.7%.

Хармонизираният индекс на потребителските цени за ноември 2021 г. спрямо октомври 2021 г. е 101.1%, т.е. месечната инфлация е 1.1%. Инфлацията от началото на годината (ноември 2021 г. спрямо декември 2020 г.) е 5.7%, а годишната инфлация за ноември 2021 г. спрямо ноември 2020 г. е 6.3%. Средногодишната инфлация за периода декември 2020 - ноември 2021 г. спрямо периода декември 2019 - ноември 2020 г. е 2.3%.

Индексът на потребителските цени за декември 2021 г. спрямо ноември 2021 г. е 100.9%, т.е. месечната инфлация е 0.9%. Годишната инфлация за декември 2021 г. спрямо декември 2020 г. е 7.8%. Средногодишната инфлация за периода януари - декември 2021 г. спрямо периода януари - декември 2020 г. е 3.3%.

Хармонизираният индекс на потребителските цени за декември 2021 г. спрямо ноември 2021 г. е 100.8%, т.е. месечната инфлация е 0.8%. Годишната инфлация за декември 2021 г. спрямо декември 2020 г. е 6.6%. Средногодишната инфлация за периода януари - декември 2021 г. спрямо периода януари - декември 2020 г. е 2.8%.



*Източник:НСИ

ВАЛУТЕН РИСК

Експозицията към валутния риск представлява зависимостта и ефектите от изменението на валутните курсове. Систематичният валутен риск е вероятността от евентуална промяна на валутния режим на страната (валутен борд), което би довело или до обезценяване на лева или до поскъпване на лева спрямо чуждестранните валути.

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

На свое заседание на 30.06.2021 г. Координационният съвет за подготовка на Република България за членство в еврозоната прие проект на Национален план за въвеждане на еврото в Република България. Ангажиментът на България за приемане на единната европейска валута е препотвърден в Договора за присъединяването на Република България и Румъния към Европейския съюз, след като първоначално е заявен при започване на преговорите на страната ни за членство в ЕС. Подготовката за присъединяването на България към еврозоната е при целева дата 1 януари 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. Превалутирането ще се извършва чрез прилагането на неотменимо фиксирания валутен курс между еврото и лева. А след въвеждане на еврото в рамките на месец левът и еврото ще бъдат едновременно законно платежно средство. Националният план за въвеждане на еврото в България е стратегическият документ, въз основа на който ще се реализира оперативната работа за замяна на лева с еврото. Документът е подготвен и приет в срока – 30 юни 2021 г., поставен в Постановление № 103 на МС от 25 март 2021 г. за изменение и допълнение на Постановление № 168 на Министерския съвет от 2015 г. за създаване на Координационен съвет за подготовка на Република България за членство в еврозоната (ДВ, бр. 52 от 2015 г.).

В Националния план за въвеждане на еврото в България са описани принципите, институционалната и правно-нормативната рамка за приемане на еврото, както и основните

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

	<p>дейности за успешното въвеждане на еврото от 1 януари 2024 година. Документът разглежда всички важни оперативни дейности и мерки, които участниците в подготовката за въвеждането на еврото – частният, публичният сектор и гражданите – следва да извършват като част от процеса по въвеждането на еврото.</p> <p>В началото на януари 2022 г. министър – председателят Кирил Петков в интервю пред Bloomberg TV потвърди, че България ще стане член на Еврозоната на 1 януари 2024 година. Той изказа становище, че преходът от българския лев към еврото трябва да се третира внимателно и изисква мащабна обществена информационна кампания и уточни, че страната ни ще запази непроменен сегашния фиксинг лев-евро до влизането през 2024 г.</p> <p>Брутният външен дълг към даден момент отразява размерът на текущите и безусловни задължения, изискващи плащане на главница и/или лихва от дебитора в даден бъдещ момент, които се дължат на нерезиденти от резидентите на дадена икономика. Високият брутен външен дълг е предпоставка за потенциални проблеми с изплащането на задълженията, особено когато съществува значителен валутен риск.</p> <p>По данни на БНБ от 29.12.2021 г. брутният външен дълг в края на октомври 2021 г. възлиза на 41 411.7 млн. евро (63.1% от БВП), което е с 2068.4 млн. евро (5.3%) повече в сравнение с края на октомври 2020 г. (39 343.3 млн. евро, 64.2% от БВП). В края на октомври 2021 г. краткосрочните задължения са 6271 млн. евро (15.1% от брутният дълг, 9.5% от БВП) и се увеличават с 652.5 млн. евро (11.6%) спрямо края на октомври 2020 г. (5618.5 млн. евро, 14.3% от дълга, 9.2% от БВП). Дългосрочните задължения възлизат на 35 140.8 млн. евро (84.9% от брутният дълг, 53.5% от БВП), като се увеличават с 1416 млн. евро (4.2%) спрямо края на октомври 2020 г. (33 724.8 млн. евро, 85.7% от дълга, 55% 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>РИСК COVID-19</p>	<p>С цел ограничение на разпространението на COVID-19 в страната е обявена извънредна епидемична обстановка, която с Решение № 826 от 25.11.2021 г. на Министерски съвет бе удължена до 31 март 2022 г. Решението е мотивирано от разпространението на COVID-19 в страната, което бележи интензивното развитие на поредната пандемична вълна. Към датата на вземане на решението данните показват, че засегнати от новия коронавирус са всички области на страната, като в 93% от тях 14-дневната заболяемост е над 500 на 100 000 население (в 8, от които показателят надхвърля 1000 нови случая на 100 000 население). Случаи на COVID-19 се диагностицират при лица от всички възрастови групи. Съществено нарастване на заболяемостта се наблюдава при децата и младите лица (20-29 г.). Нараства и броят на хоспитализираните лица. Съответно ваксинационният обхват в страната е 25,53% и далеч от поставените от ЕС цели от 70% сред възрастни хора и население като цяло. Това допринася за регистрираните високи нива на заболяемост сред неваксинираните лица, които представляват над 85% от всички заразени със SARS-CoV-2 лица. В тази връзка пандемията в България се отрази неблагоприятно върху дейността на дружествата, засили въздействието на всички по-горе изброени рискове върху дейността и увеличи несигурността по отношение на приходите, сроковете за изпълнение, достъп до финансиране, връзки с контрагенти и осъществяването на доставки.</p> <p>На 15 юли 2021 г. с Решение № 518 на Министерски съвет от 2021 г. е приет Национален оперативен план за справяне с пандемията от SARS-CoV-2. Планът е разработен с цел превенция, след локализиране на варианти на вируса и реалната опасност от разпространението им и в нашата страна. В Плана са направени анализ и оценка на рисковете, както и на наличните ресурси на здравната система. Целта е да има предвидимост както за гражданите, така и за бизнеса.</p> <p>Съгласно Националния план за справяне с пандемията от SARS-CoV-2, колко интензивна ще бъде евентуална следваща епидемична вълна зависи от фактори като:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Обхват на ваксинацията срещу COVID-19; 2. Прилагане на т. нар. не-фармацевтични мерки; 3. Ниво на колективния имунитет, придобит по естествен път след инфектиране с SARS-CoV-2. <p>Към момента на изготвяне на този доклад България се намира в поредната вълна на пандемията, причинена основно от нови щамове на вируса, като същевременно Европейската агенция по лекарствата разреши третата доза ваксина срещу COVID-19 с цел</p>

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

повишаване на имунния отговор. Същевременно в различни области на страната се въвеждат ограничителни мерки, като очакванията са, предвид засилващата се заболяемост, въвеждане на допълнителни противоепидемични мерки, които неминуемо ще засегнат дейността на дружеството.

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:

Риск, свързан с кратката история на дружеството

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, учредено на 15.08.2017 г. в град София и вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 21.08.2017 г.

Въпреки че Дружеството е с кратка история, неговият мениджмънт е с дългогодишен опит. Всеки от членовете на Съвета на директорите притежава дългогодишен стаж в сферата на финансите, недвижимите имоти и управлението на проекти. Предвид тези факти, рискът от вземане на грешни решения е сведен до минимум, тъй като мениджмънтът е този, който взема решения и неговата експертиза е ключова за успеха.

Освен това, за да бъде този риск сведен до минимум, е избрано и обслужващо дружество „ЕМ БИ ЕЛ“ ЕООД, което има повече от 10-годишна история и е лидер на пазара на бизнес имоти в България. Благодарение на натрупаната експертиза на неговия персонал в сферата на икономиката, финансите, архитектурата и градоустройството посредством множеството завършени успешни проекти, се гарантира, че ще бъдат направени качествено всички необходими процедури, свързани с придобиването и управлението на имоти, така че интересите на Дружеството, респективно неговите акционери да бъдат максимално защитени. В този смисъл рискът, свързан с кратката история на Дружеството е минимизиран.

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 обслужващо дружество, 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

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

в плана за стратегическо развитие. Ненавременните или неуместни промени в стратегията също могат да окажат съществен негативен ефект върху дейността на компанията, оперативните резултати и финансовото му състояние. Редовното изготвяне на качествени пазарни проучвания ще помогнат за вземане на адекватни и обосновани решения от страна на мениджмънта, така че рискът от ненавременни и неподходящи решения да бъде сведен до минимум.

Кредитен риск

В случай че дружеството използва заемни средства, то тогава е изложено на кредитен риск. Този риск възниква, когато съществува вероятност кредитополучателят да не изпълнява съзнателно или да е в невъзможност да изпълни поетия от него ангажимент по сключения договор за заем или когато клиентите на дружеството не са в състояние да изплатят изцяло или в обичайно предвидимите срокове дължимите от тях суми.

Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на обезпечението по инвестиционните кредити. Редовно се следи за неизпълнение на задълженията на клиентите си и на други контрагенти към него, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск.

Лихвен риск

Лихвеният риск представлява рискът стойността на лихвоносните заеми на Дружеството да варира вследствие на промени на пазарните лихвени проценти. Някои от лихвените заеми, по които Дружеството е страна са с фиксиран лихвен процент, други с плаващ лихвен процент. Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Дружеството е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по банковите си заеми.

Валутен риск

Валутния риск възниква за дружества, които оперират в различни страни и/или извършват сделки в различни валути. Той произтича от волатилността на обменните курсове за различните валути, което поражда риск от евентуални загуби при превалутиране в националната (отчетната) валута, което се извършва за целите на съставянето на финансовите отчети на компаниите и представянето на тяхното финансово състояние, както и за данъчни цели.

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

Ликвиден риск

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

Управлението на ликвидния риск за дружеството изисква консервативна политика по ликвидността чрез постоянно поддържане на оптимален ликвиден запас парични средства, добра способност за финансиране на фирмената дейност, осигуряване и поддържане на

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

адекватни кредитни ресурси, ежедневен мониторинг на наличните парични средства, предстоящи плащания и падежи.

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

Риск от загуба на ключови служители

Тъй като е новосъздадено дружество, успехът за бъдещото развитие на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ зависи изцяло от текущия мениджърски екип, които 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 обслужващите дружества

Дружеството е задължено по закон да възложи управлението на притежаваните имоти, включително, но не само, извършване на строежи и подобрения, събирането на наеми, поддържането и ремонтите, както и воденето на счетоводна отчетност, на едно или повече обслужващи дружества. В тази връзка изпълнението на договорните задължения от страна на обслужващите дружества ще оказва съществено влияние върху дейността и финансовите резултати на Дружеството. При подбора на обслужващи дружества Съветът на Директорите се ръководи от досегашната история, репутация, професионална квалификация и опит на обслужващите дружества 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

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

ефект върху възвръщаемостта от инвестициите на Фонда от една страна, а от друга би имало негативно влияние и върху ликвидността на Дружеството, която е ключова предвид факта, че Дружеството планира да финансира голяма част от своята инвестиционна стратегия със заемни средства. С цел да минимизира този риск, дружеството ще диверсифицира своя инвестиционен портфейл като инвестира в различни класове недвижими имоти на различни локации и ще търси да привлече по-голям брой наематели, така че неизпълнението на задълженията на даден наемател да не бъде пагубно за общото представяне на Фонда. Самото финансово състояние на кандидат-наемателите също ще бъде обект на преглед и оценка преди да бъдат предприети стъпки към сключване на сделка като част от условията на съответните договори за наем са предоставяне на банкови гаранции или депозит. Тези средства служат като обезпечение при неизпълнение на задълженията от страна на наемателите и осигуряват буфер при необходимост от намиране на заместващи наематели.

Риск, свързан с наличието на свободни площи

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

Риск от необходимост от преустройство на имотите в портфейла

Този риск би могъл да възникне при прекратяване на договор за наем на даден имот, когато даден наемател по една или друга причина реши да напусне имота който обитава. Необходимостта от намиране на нов наемател би могла да породви 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.

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

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. 10 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. 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 и това колко успешно той 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 своевременно 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 развитие на пазара на бизнес имоти през 2021 година са за възстановяване на глобалната и местните икономики и за постепенно съвземане на пазара на бизнес имоти. Очакванията са за трайни промени в начина, по който оперират най-засегнатите от коронавирус кризата сектори, като търговски площи, хотели и офис площи. Въпреки че офис сградите не бяха принудително затворени, кризата с коронавируса доведе до трайни промени в пазара на имоти. Най-значимата от тях бе нарастващият дял на работата от къщи и замразяването на плановете за релокации и разширения на редица компании. Според анализатори в по-дългосрочен план този тренд ще прерасне в работа от всякъде, а много компании ще зложат на екосистема от работни площи, включваща централен и изнесени

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

офиси, дома, споделени офиси и др. Прогнозите са това да даде стимул за развитие на споделени офис пространства, както самостоятелно, така и като част от концепциите на големи офис проекти.

В тази необичайна ситуация, предизвикана от кризата с COVID-19, 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 обслужващо дружество и водеща консултантска и посредническа компания, да подсигура възможности за инвестиции, които имат висок потенциал за реализиране на привлекателна доходност за акционерите на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ.

Риск, свързан с намаляването на размера на наемите

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

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

в конкретен имот, поради липсата на предлагане в определен период от време на атрактивни имоти или на имоти, които да отговарят на критериите на Дружеството, както и поради правни и фактически усложнения, свързани с прехвърлянето на собствеността върху имотите. За този период свободните парични средства ще бъдат инвестирани в банкови депозити. Съществува вероятност доходът, получен от тези инвестиции да бъде по-нисък от реализирания при инвестирането в имоти, което би намалило общата възвръщаемост от инвестициите на Дружеството. За да минимизира и контролира този риск, Дружеството ще извършва стриктно планиране на паричните потоци като ще търси гъвкавост в заемното финансиране, с цел избягване на държането на по-големи по размер от необходимите парични средства за продължителни периоди от време.

Риск от загуби, непокрити от застраховки

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ ще застрахова притежаваните от него недвижими имоти в съответствие с обичайната благоразумна практика в страната. Съществуват, обаче, рискове, които не се покриват от застрахователните компании или чието застраховане по действителна стойност на имуществото е икономически неоправдано поради високите премии, които следва да се заплатят (напр. риск от терористичен акт). Ако произтекат вреди от застрахователно събитие над застрахователното покритие, Дружеството ще претърпи загуби, които могат да бъдат до размера на инвестирания в съответния недвижим имот капитал, като Дружеството ще продължи да бъде задължено по евентуално изтеглените заеми за придобиването на имота. Поради непредвидимото естество на риска, същият не може да бъде управляван.

Риск от намаляване на пазарните цени на недвижимите имоти

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

Влияние на Covid-19 върху дейността на Дружеството

Съгласно действащото законодателство в Р. България при наличие на определени епидемични предпоставки е възможно обявяване на извънредна епидемична обстановка. Обявяването на извънредна епидемична обстановка позволява на държавните и общински власти въвеждане на редица ограничения в дейността на стопанските субекти с цел защита на живота и здравето на гражданите. През цялата 2021 г. в България е обявена извънредна епидемична обстановка, като са въведени и отменени различни ограничения, засягащи пряко и непряко дейността на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ.

В приетия с Решение № 518 на МС от 15 юли 2021 г. Национален план за справяне с пандемията от SARS-CoV-2 е обърнато сериозно внимание на риска от разпространение на следваща пандемична вълна, предизвикана от нови варианти на SARS-CoV-2. В тази връзка и предвид епидемичната обстановка в страната, се очаква въвеждане на нови ограничителни

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

мерки, които ще повлияят осезателно и на дейността на Дружеството. През четвърто тримесечие на 2021 г. се въведе принципно нова противоепидемична мярка, а именно въведе се цифров COVID сертификат на гражданите на ЕС за всички дейности на закрито. За посещение на заведения за хранене и развлечения; хотели; кина; театри; циркови представления; концерти; галерии; магазини тип мол - над 300 кв.м (мярката не важи за хранителни магазини и аптеки); фитнес центрове; спортни зали и клубове е задължително лицата да имат издаден зелен сертификат. Въвежданите мерки са с различен интензитет, но всички те влияят на финансовите резултати на дружеството, чрез въвеждане на задължения, водещи до извършване на допълнителни разходи или въвеждане на ограничения, непозволяващи реализиране на приходи.

Във връзка с епидемията са предприети необходимите противоепидемични мерки и ограничения съобразени с инструкциите на Световната Здравна организация. Въведени са задължителен график за дезинфекция на общите части и е инсталиран диспенсър за дезинфектант. Ръководството на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е изготвило и разпространило сред наемателите информационно писмо за предприетите превантивни мерки срещу разпространение на вируса в притежаваната сграда и напътствия към наемателите и посетителите за общата безопасност във връзка с пандемията от COVID-19.

Вследствие на кризата, свързана с коронавируса, през четвърто тримесечие на 2021 г., дружеството отчита спад на заетостта с един наемател, но в края на 2021 г. подписва нов договор за наем с нов наемател за част от свободните площи на притежаваната и отдавана под наем офис сграда като към 31.12.2021 г. заетостта е 84.30 %.

Ръководството на Дружеството ще продължи да оценява въздействието на кризата COVID-19, ще прави оценка на риска и ще предприема гъвкави действия, основаващи се на Националния план за справяне с пандемията от SARS-CoV-2 и предвидените в него мерки.

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 обслужващо дружество 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 обслужващото дружество „ЕМ БИ ЕЛ“ ЕООД към 31.12.2021 г. са начислени следните възнаграждения:

Изплатено възнаграждение в полза на „Ем Би Ел“ ЕООД	За периода 01.01.2021-31.12.2021
Комисионно възнаграждение	39
Такса управление	121
Префактурирана поддръжка на имот	157
Консултантски услуги	236
Всичко:	553

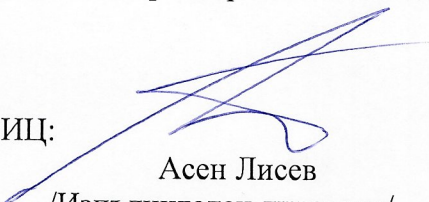
Вознаграждението на ЕМ БИ ЕЛ ЕООД е формирано от такса управление и консултантски услуги, съгласно договора за обслужващо дружество. Разходите за поддръжка са префактурирани разходи направени от и за сметка на Браво Пропърти Фонд АДСИЦ.

Дружеството има задължения към ЕМ БИ ЕЛ към 31.12.2021 г. в размер на 26 хил. лева.

28.01.2022 г.

гр. София

За "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ:


Асен Лисев
/Изпълнителен директор/