

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

НА "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ,

гр. София

към 31.03.2021 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 периода 01.01.2021 г. – 31.03.2021 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 дължимата сума: 459 694.52 лв. (четирисотин петдесет и девет лева шестстотин деветдесет и четири лева и петдесет и две стотинки). Дължимата сума за главница: 225 000 лева (двеста двадесет и пет хиляди) лева. Дължимата 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 31.12.2021 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 (координирано универсално време UTC), с Уникален идентификационен код на събитието

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

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

2. Влияние на важните събития за "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ, настъпили през периода 01.01.2021 г. до 31.03.2021 г. върху резултатите във финансовия отчет

Към 31.03.2021 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ отчита общо приходи от дейността в размер на 1 308 хил. лева, като общо разходите за дейността на дружеството са на стойност 513 хил. лв.

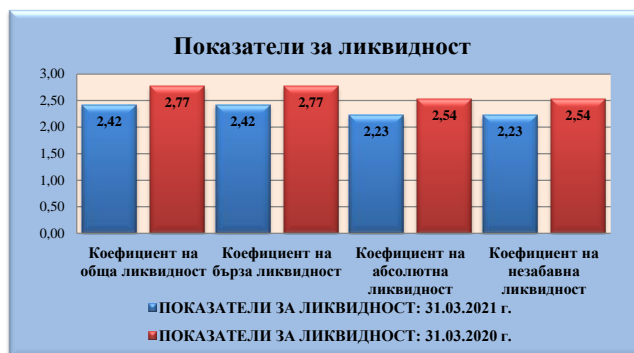
Към 31.03.2021 г. дружеството отчита нетен финансов резултат от дейността в размер на 795 хил. лв., като същият към 31.03.2021 г. е в размер на 848 хил. лв.

Към 31.03.2021 г. общата сума на активите на дружеството е 69 622 хил. лв. Стойността на собствения капитал е 38 164 хил. лв.

2.1. Показатели за ликвидност

Таблица 1

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЛИКВИДНОСТ:	31.03.2021 г.	31.03.2020 г.
Коефициент на обща ликвидност	2,42	2,77
Коефициент на бърза ликвидност	2,42	2,77
Коефициент на абсолютна ликвидност	2,23	2,54
Коефициент на незабавна ликвидност	2,23	2,54



2.2. Показатели за рентабилност

Таблица 2

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕНТАБИЛНОСТ:	31.03.2021 г.	31.03.2020 г.
Рентабилност на Основния Капитал	0,022	0,023
Рентабилност на Собствения Капитал (ROE)	0,021	0,022
Рентабилност на Активите (ROA)	0,011	0,012



2.3. Показатели за задлъжнялост

Таблица 3

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЗАДЪЛЖИЯЛОСТ:	31.03.2021 г.	31.03.2020 г.
Коефициент на задлъжнялост	0,82	0,83
Дълг / Активи	0,45	0,45
Коефициент на финансова автономност	1,21	1,20

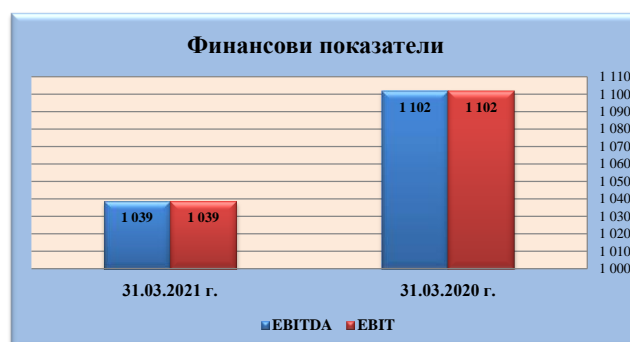
"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ



2.4. Финансови показатели

Таблица 4

ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ	31.03.2021 г.	31.03.2020 г.
ЕБИТДА	1 039	1 102
ЕБИТ	1 039	1 102



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 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 общеевропейския 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>
ОБЩ	По данни на Националния статистически институт през март 2021 г. общият показател на

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

МАКРОИКОНОМИЧЕСКИ РИСК

бизнес климата се увеличава с 2.1 пункта спрямо февруари в резултат на повишения показател във всички наблюдавани сектори - промишленост, строителство, търговия на дребно и услуги.



Съставният показател „бизнес климат в промишлеността“ през март 2021 г. нараства с 1.2 пункта, което се дължи на по-благоприятните оценки и очаквания на промишлените предприемачи за бизнес състоянието 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. Основните затруднения за дейността остават свързани с несигурната икономическа среда, недостатъчното търсене от страната, недостатъчното търсене от чужбина и фактора „други“, като анкетата регистрира намаление на отрицателното им въздействие. Относно продажните цени в промишлеността мениджърите не очакват повишение през следващите три месеца.

По данни на Националния статистически институт през март 2021 г. съставният показател „бизнес климат в строителството“ се покачва с 3.8 пункта в резултат на по-оптимистичните оценки и очаквания на строителните предприемачи за бизнес състоянието на предприятията. Анкетата регистрира увеличение на получените нови поръчки през последния месец, като и прогнозите за дейността през следващите три месеца са благоприятни. Несигурната икономическа среда, недостигът на работна сила, конкуренцията в бранша и факторът „други“ продължават да са основните проблеми за развитието на бизнеса, като през последния месец се отчита понижаване на негативното им влияние. По отношение на продажните цени в строителството прогнозите на мениджърите са за запазване на тяхното равнище през следващите три месеца.

През март 2021 г. съставният показател „бизнес климат в търговията на дребно“ се повишава с 1.7 пункта, което се дължи на благоприятните оценки на търговците на дребно за настоящото бизнес състояние на предприятията. Мненията им относно обема на продажбите през последните три месеца, както и очакванията им за следващите три месеца са позитивни. Основната пречка за дейността остава несигурната икономическа среда, посочена от 64.3% от търговците. Регистрирано е нарастване на неблагоприятното въздействие на фактора „конкуренция в бранша“, който измества на трето място затрудненията, свързани с недостатъчното търсене. Относно продажните цени са регистрирани известни очаквания за увеличение, макар по-голяма част от мениджърите да предвиждат те да останат без промяна през следващите три месеца.


През март 2021 г. съставният показател „бизнес климат в сектора на услугите“ се покачва с 2.7 пункта в резултат на по-благоприятните оценки и очаквания на мениджърите за бизнес състоянието на предприятията. Подобряват се и мненията им относно търсенето на услуги през следващите три месеца. Несигурната икономическа среда, факторът „други“, недостатъчното търсене и конкуренцията в бранша продължават да са основните проблеми, ограничаващи бизнеса, като анкетата отчита засилване на негативното влияние на последните два фактора. Мениджърите в сектора на услугите очакват продажните цени да запазят своето равнище през следващите три месеца.

Икономическата оценка на Управителния съвет на Европейската Централна Банка към 11 март 2021 г. отчита, че след силното възстановяване на растежа през третото тримесечие на 2020 г. през четвъртото реалният БВП на еврозоната се понижи с 0,7%. Ако разглеждаме цялата година, реалният БВП се очаква да се свие с 6,6% през 2020 г., а равнището на икономическа активност за четвъртото тримесечие на годината да възлезе на 4,9%, под пандемичното ѝ ниво в края на 2019 г. Постъпващите икономически данни, проучванията и показателите с голяма честота сочат продължаващо отслабване на

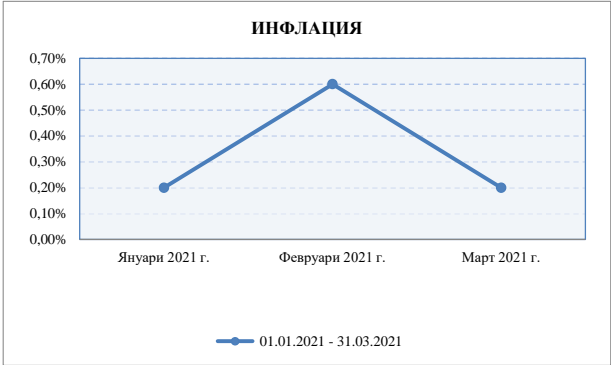
"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

	<p>икономиката през първото тримесечие на 2021 г., предизвикано от устойчивостта на пандемията и свързаните с нея ограничителни мерки. В резултат от това реалният БВП вероятно ще се съкрати отново през първото тримесечие на годината. Икономическата динамика остава неравномерна по държави и сектори, като поради ограничаването на социалния живот и придвижването активността в сектора на услугите е по-неблагоприятно засегната, отколкото в индустрията, която се възстановява по-бързо. Въпреки че мерките в сферата на бюджетната политика подпомагат домакинствата и предприятията, поведението на потребителите остава предпазливо с оглед на пандемията и нейните последици върху заетостта и доходите. Освен това по-слабите баланси на предприятията и засилената се несигурност относно икономическите перспективи все още възпират бизнес инвестициите. В бъдеще продължаващите кампании по ваксиниране и постепенното смекчаване на ограничителните мерки (ако не се случи някакво бъдещо неблагоприятно развитие, свързано с пандемията) оправдават очакванията за стабилно възстановяване на икономическата активност през 2021 г. В средносрочен хоризонт, когато постепенно се премахнат ограничителните мерки, възстановяването на икономиката на еврозоната трябва да бъде подпомогнато от благоприятни условия за финансиране, експанзионистична бюджетна позиция и съвземане на търсенето.</p> <p>Тази оценка намери като цяло отражение в базисния сценарий на макроикономическите прогнози за еврозоната на експертите на ЕЦБ от март 2021 г. В тези прогнози се предвижда годишен растеж на БВП в реално изражение от 4,0% през 2021 г., 4,1% през 2022 г. и 2,1% през 2023 г. В сравнение с макроикономическите прогнози на експерти на Евросистемата от декември 2020 г. перспективата за икономическата активност като цяло остава без промяна. В обобщение – рисковете относно прогнозата за растежа на еврозоната в средносрочен хоризонт са станали по-балансиранни, макар че остава краткосрочен риск от надценяване на растежа. От една страна, по-добрите перспективи за търсенето в световен мащаб, подкрепено от значителни фискални стимули, и напредъкът на кампаниите по ваксиниране са окуражаващи. От друга, продължаващата пандемия, включително разпространението на различни щамове на вируса, както и последиците върху икономическите и финансовите условия продължават да бъдат източник на риск от надценяване.</p> <p>На 11 февруари 2021 г. Европейската комисия излезе с икономическа прогноза. В нея се предвижда икономиката на ЕС да нарасне с 3,7 % през 2021 г. и с 3,9 % през 2022 г. По отношение на България прогнозата е за увеличение на реалния БВП с 2.7% през 2021 г. и с 4.9% през 2022г. Икономическото въздействие на пандемията остава неравномерно в отделните държави членки и се прогнозира, че и темповете на възстановяване също ще се различават значително. Прогнозната инфлация за еврозоната и ЕС за 2021 г. леко се повиши в сравнение с прогнозата от есента, но като цяло се очаква да остане ниска. За България очакваната инфлация е 1.7% през 2021г. и 1.8% през 2022г. Рисковете, свързани с прогнозата, са по-балансиранни от есента насам, въпреки че остават големи. Те са свързани главно с развитието на пандемията и с успеха на кампаниите за ваксинация. Положителните рискове са свързани с възможността процесът на ваксинация да доведе до по-бързо от очакваното облекчаване на противоепидемичните мерки и следователно до по-ранно и по-силно възстановяване. Що се отнася до отрицателните рискове, пандемията може да се окаже по-устойчива или по-тежка в краткосрочен план в сравнение с допускането в прогнозата или изпълнението на програмите за ваксинация може да се забави. Това може да доведе до забавяне в облекчаването на противоепидемичните мерки, което от своя страна би се отразило на развитието във времето и на силата на очакваното възстановяване.</p>
ЛИХВЕН РИСК	<p>Лихвеният риск е свързан с възможни, евентуални, негативни промени в лихвените нива, установени от финансовите институции на Република България.</p> <p>На заседание на Управителният съвет на ЕЦБ по въпросите на паричната политика, проведено на 11 март 2020 г. се констатира следното: Макар че общата икономическа ситуация в страната се очаква да се подобри през 2021 г., все още съществува несигурност по отношение на краткосрочните икономически прогнози, свързани по-конкретно с развитието на коронавирусната (COVID-19) пандемия и със скоростта, с която се извършват кампаниите за ваксинация. Възстановяването на търсенето в световен мащаб и допълнителните фискални мерки подпомагат глобалната икономическа активност и тази в еврозоната. Но устойчиво високият темп на заразяване, разпространението на различни щамове на вируса и свързаното с това продължаване и ожесточаване на мерките за овладяване на заразата възпират икономическата активност в еврозоната в краткосрочен хоризонт. В бъдеще продължаващите кампании за ваксиниране заедно с очакваното постепенно смекчаване на ограничителните мерки ще укрепят очакванията за стабилно възстановяване на икономическата активност през 2021 г. През последните няколко месеца</p>

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

	<p>инфлацията се повиши най-вече поради някои временни фактори и засилването на инфлацията при цените на енергията. Същевременно натискът от страна на базисните цени остава нисък в условията на намалено търсене и на значителна слабост на трудовите и стоковите пазари. Въпреки че последните прогнози на експертите предвиждат постепенно увеличаване на натиска върху базисната инфлация, те показват, че средносрочната прогноза за инфлацията остава почти непроменена спрямо прогнозата на експертите от декември 2020 г. и остава под целта на Управителния съвет за инфлацията.</p> <p>В тази обстановка запазването на благоприятни условия за финансиране остава от съществено значение през периода на пандемията. Управителният съвет прави оценка на условията за финансиране като разглежда цялостен и многостранен набор от показатели, който засяга цялата верига на предаване на паричната политика – от безрисковите лихвени проценти и доходността на държавните облигации до доходността на корпоративните облигации и условията за финансиране на банките. Лихвените проценти на паричния пазар се повишиха от началото на годината, което създава риск за един по-широк кръг условия за финансиране. Банките използват безрисковите лихвени проценти и доходността на държавните облигации като ключови показатели за определяне на условията за кредитиране. В случай че повишаването на тези лихвени проценти на паричния пазар е значително и устойчиво, оставени без контрол, те могат да доведат до прибързано ожесточаване на условията за финансиране на всички сектори на икономиката. Това е нежелателно в момент, когато запазването на благоприятните условия за финансиране още е необходимо за намаляване на несигурността и засилване на доверието, като по този начин се подпомага икономическата активност и в средносрочен хоризонт се запазва ценовата стабилност. На този фон и въз основа на обща оценка на условията за финансиране и прогнозата за инфлацията, Управителният съвет предвижда през следващото тримесечие покупките по програмата за закупуване на активи в условията на извънредна ситуация, причинена от пандемия (РЕРР), да се извършат със значително по-бърз темп, отколкото през първите няколко месеца на тази година.</p> <p>Управителният съвет реши да запази непроменени основните лихвени проценти на ЕЦБ. Очаква се те да останат на сегашното си или на по-ниско равнище, докато не бъде констатирано, че прогнозата за инфлацията много се доближава до равнище, което в рамките на прогнозния хоризонт е достатъчно близо до, но под 2%, и това доближаване е намерило съответстващо отражение в динамиката на базисната инфлация.</p> <div style="text-align: center;">  <p>ОСНОВЕН ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ</p> <p>0,50 0,40 0,30 0,20 0,10 0,00</p> <p>Януари 2021 г. Февруари 2021 г. Март 2021 г.</p> <p>— Основен лихвен процент 01.01.2021 - 31.03.2021 г.</p> </div> <p style="text-align: right;">*Източник:БНБ</p>
ИНФЛАЦИОНЕН РИСК	<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>

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

	<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> <div style="text-align: center;">  <p style="text-align: right; font-size: small;">*Източник:НСИ</p> </div>
<p>ВАЛУТЕН РИСК</p>	<p>Експозицията към валутния риск представлява зависимостта и ефектите от изменението на валутните курсове. Систематичният валутен риск е вероятността от евентуална промяна на валутния режим на страната (валутен борд), което би довело или до обезценяване на лева или до поскъпване на лева спрямо чуждестранните валути.</p> <p>Валутният риск ще има влияние върху компании, имащи пазарни дялове, плащанията на които се извършват във валута, различна от лева и еврото. Българският лев е фиксиран към еврото в съотношение EUR 1 = BGN 1.95583, а Българската народна банка е длъжна да поддържа ниво на българските левове в обръщение, равно на валутните резерви на банката, рискът от обезценяване на лева спрямо европейската валута е минимален и се състои във евентуално предсрочно премахване на валутния борд в страната. Очакванията са валутният борд да бъде отменен при приемането на еврото в България за официална платежна единица.</p> <p>Европейската централна банка на 10.07.2020 г. излезе с Комюнике, със следното съдържание: „По искане на българските власти финансовите министри на държавите-членки от еврозоната, президентът на Европейската централна банка и финансовите министри и управителите на централните банки на Дания и България решиха единодушно да включат българския лев във Валутен механизъм II (ВМ II). В процеса на вземане на това решение бе включена Европейската комисия и бяха проведени консултации с Икономическия и финансов комитет. Централният курс на българския лев е фиксиран на 1 евро = 1.95583 лева. Около този централен курс на лева ще бъде поддържан стандартният диапазон от плюс или минус 15 процента. След внимателна оценка на адекватността и устойчивостта на валутния борд в България, бе прието, че България се присъединява към валутния механизъм със съществуващия си режим на валутен борд, като едностранен ангажимент и без допълнителни изисквания към ЕЦБ“.</p> <p>На 16.09.2020 г. правителството одобри последващите ангажименти, които страната ни следва да изпълнява след присъединяването към ERM II и Банковия съюз, считано от 10 юли 2020 г., както и План за действие с конкретни мерки по тях. В плана влиза продължаване на реформите в небанковия финансов сектор, управлението на държавните предприятия, несъстоятелността и борбата с изпирането на пари. Заложени са и мерки за адресиране на констатираните правни несъответствия в Конвергентните доклади на ЕЦБ и ЕК от 2020 г. Ангажиментите, поети от страната, са съгласувани след преговори с европейските партньори, включително и с членовете на еврогрупата и представителите на Дания.</p> <p>Договорените последващи ангажименти не се различават съществено от тези, одобрени на</p>

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

	<p>1 юли от правителството като основа за водене на преговори. Те са естествено продължение и надграждане на вече предприетите, преди присъединяването ни към ERM II, мерки.</p> <p>Изпълнението на Плана за действие, включващ мерки за изпълнение на последващите ангажименти на България след присъединяването към Валутния механизъм II ще бъде част от условията за последващото приемане на страната ни в еврозоната и въвеждане на еврото, след изпълнение на всички критерии за конвергенция, в съответствие с член 140 от Договора за функционирането на Европейския съюз.</p> <p>Брутният външен дълг към даден момент отразява размерът на текущите и безусловни задължения, изискващи плащане(ия) 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 26.03.2021 г. в края на януари 2021 г. е 37 613.6 млн. евро (58.4% от БВП), като намалява с 832.2 млн. евро (2.2%) в сравнение с края на 2020 г. (38 445.9 млн. евро, 63.4% от БВП). Дългът нараства с 2 297.9 млн. евро (6.5%) спрямо януари 2020 г. (35 315.7 млн. евро, 58.2% от БВП). В края на януари 2021 г. дългосрочните задължения са 29 262.2 млн. евро (77.8% от брутният дълг, 45.4% от БВП), като намаляват с 13.3 млн. евро (0.05%) спрямо края на 2020 г. (29 275.6 млн. евро, 76.1% от дълга, 48.3% от БВП). Дългосрочният дълг се повишава с 2 594.4 млн. евро (9.7%) спрямо януари 2020 г. (26 667.8 млн. евро, 44% от БВП). Краткосрочните задължения възлизат на 8 351.4 млн. евро (22.2% от брутният дълг, 13% от БВП) и намаляват с 818.9 млн. евро (8.9%) спрямо края на 2020 г. (9 170.3 млн. евро, 23.9% от дълга, 15.1% от БВП). Краткосрочният външен дълг се понижава с 296.6 млн. евро (3.4%) спрямо януари 2020 г. (8 648 млн. евро, 14.3% от БВП).</p>
ДАНЪЧЕН РИСК	<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>
РИСК COVID-19	<p>Предвид усложнената обстановка с разпространението на COVID-19 и въведеното извънредно положение в страната от 13 март 2020 г. в страната бяха въведени строги противоепидемични мерки и ограничения, имащи за цел да ограничат социалните контакти и разпространението на вируса. Това непредвидено събитие оказва негативно въздействие върху цялата икономическа обстановка в страната - удължаване и прекъсване на административни срокове, удължаване срока за действие на административни актове, спиране на процесуални срокове и на сроковете за погасителна давност, промени в трудовото законодателство, отнасящи се до нови режими на работно време, преустановяване на работата и ползване на отпуски и други. Това развитие на ситуацията 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>

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.

1. РИСКОВИ ФАКТОРИ, СПЕЦИФИЧНИ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

Тези рискови фактори произтичат от дейността на Дружеството и неговия бизнес модел и са описани в следващите подточки:

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

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, проджект мениджмънт на строителството и управлението на имоти.

Риск от избор на неподходяща пазарна стратегия

Бъдещите печалби и икономическата дейност на Дружеството зависят от стратегията, избрана от висшия мениджърски екип на компанията. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до значителни загуби. Мениджърският екип се стреми да управлява риска от стратегически грешки чрез непрекъснат мониторинг на различните етапи при изпълнение на инвестиционната стратегия и резултатите от нея. Това е от изключителна важност, за да може да се реагира своевременно, ако е необходима промяна на определен етап в плана за стратегическо развитие. Ненавременните или неуместни промени в стратегията също могат да окажат съществен негативен ефект върху дейността на компанията, оперативните резултати и финансовото му състояние. Редовното изготвяне на качествени пазарни проучвания ще помогнат за вземане на адекватни и обосновани решения от страна на мениджмънта, така че рискът от ненавременни и неподходящи решения да бъде сведен до минимум.

Кредитен риск

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

Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на обезпечението по инвестиционните кредити. Редовно се следи за неизпълнение на задълженията на клиентите

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

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.

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, който определя стратегията за развитие. Следователно успехът и резултатите на Дружеството, в бъдеще, зависят изцяло от професионалните умения, знания и компетенции на мениджърския екип и в този смисъл той е ключов за Фонда. От тази гледна точка, загубата на мениджърския екип може да бъде пагубна за неговото бъдеще. Дружеството ще прилага мотивираща схема за

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

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 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

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

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. 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 своевременна замяна на наематели, които бавят наемни плащания.

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

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.

2. 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 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 подсигурава 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.

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

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 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,

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

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

В края на 2019 г. се появиха новини от Китай за регистрирани случаи на зараза с Covid-19 (Коронавирус). Първоначално ситуацията се определяше като контролируема и не се очакваше заразата да прехвърли границите на Китай и да достигне европейските държави, включително да достигне до България. През първите няколко месеца на 2020 г. се наблюдаваше експоненциално нарастване на вируса, като отрицателното му въздействие върху здравните и социалните системи на държавите от Европейския съюз набра скорост. За ограничаване на броя инфектирани, на 13 март 2020 г., с решение на Народното събрание на Република България е обявено извънредно положение. С оглед овладяване на извънредната ситуация във връзка с пандемията от COVID-19 и ясно дефиниране на правомощията на здравните власти в създалата се необичайна ситуация е приет Закон за мерките и действията по време на извънредното положение, обнародван в Държавен вестник брой 28 от 24.03.2020 г.

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 е изготвило и разпространило сред наемателите информационно писмо за предприетите превантивни мерки срещу разпространение на вирус в притежаваната сграда и напътствия към наемателите и посетителите за общата безопасност във връзка с пандемията от COVID-19.

След обявяване на извънредно положение вследствие от пандемията от COVID-19 бяха договорени намаления в дължимите наеми на двама от наемателите за срок от два месеца, които са преустановили дейността си по време на обявеното извънредно положение в следствие от пандемията от COVID-19. Наред с това бе прекратен един от договорите за наем, но веднага е подписан договор с нов наемател, считано от 01.04.2020 г.

Към 31.03.2021 г. дружеството отчита 100 % заетост на притежавана офис сграда. Към 31.03.2021 г. дружеството има сключени договори с 5 броя наемателя.

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

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 31.03.2021 г. са начислени следните възнаграждения:

(хил. лева)

Изплатено възнаграждение в полза на „Ем Би Ел“ ЕООД	За периода 01.01.2021-31.03.2021
Такса управление	30
Префактурирана поддръжка на имот	36
Консултантски услуги	60
Всичко:	126

Възнаграждението 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“ ЕООД към 31.03.2021 г. в размер на 88 хил. лева.

05.05.2021 г.
гр. София

За "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ:

Асен Лисев
/Изпълнителен директор/