

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ
Годишен Финансов Отчет

31 Декември 2020

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ
СЪДЪРЖАНИЕ
31 ДЕКЕМВРИ 2020

Съдържание на финансовия отчет

	Стр.
Годишен доклад за дейността	1-39
Декларация за корпоративно управление	40-53
Информация по чл.41, ал.1, т.7 ОТ Наредба №2 НА КФН	54
Политика за възнагражденията на Съвета на директорите	55-65
Информация съгласно Приложение №11 към чл. 32, ал. 1, т. 4, чл. 35, ал.1, т. 5 и чл. 41, ал. 1, т. 4 от Наредба № 2 на КФН	66-69
Декларация по чл. 100н, ал.4, т.4 от ЗППЦК	70
Декларация по чл. 100н, ал.4, т.4 от ЗППЦК - обл. дружество	71
Информация по чл. 25 ал. 1 т.3 от ЗАДСИЦ	72-74
Доклад на независим одитор	
Декларация по чл. 100н, ал. 4, т. 3 от ЗППЦК	
Отчет за финансовото състояние	75
Отчет за всеобхватния доход	76
Отчет за промените в собствения капитал	77
Отчет за паричните потоци	78
Приложения към финансовия отчет	79-106

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
НА "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ
ЗА ФИНАНСОВАТА 2020 Г.

НАСТОЯЩИЯТ ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА Е ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ С РАЗПОРЕДБИТЕ НА ЧЛ. 39 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО, ЧЛ. 100Н, АЛ. 7 И АЛ. 8 ОТ ЗППЦК И ПРИЛОЖЕНИЕ № 10, КЪМ ЧЛ. 32, АЛ. 1, Т. 2 ОТ НАРЕДБА № 2 ОТ 17.09.2003 Г. ЗА ПРОСПЕКТИТЕ ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ И ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ КНИЖА И ЗА РАЗКРИВАНЕТО НА ИНФОРМАЦИЯ.

УВАЖАЕМИ АКЦИОНЕРИ,

Ние, членовете на Съвета на Директорите на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ (или наричано за краткост Дружеството), водени от стремежа да управляваме Дружеството в интерес на акционерите, както и на основание изискванията на разпоредбите на чл. 39 от Закона за счетоводството, чл.100н, ал. 7 от ЗППЦК и приложение № 10, към чл. 32, ал. 1, т. 2 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа /Наредба № 2/, изготвихме настоящият доклад за дейността /Доклада/. Докладът представя коментар и анализ на финансови и нефинансови основни показатели за резултата от дейността, имащи отношение към стопанската дейност на Дружеството, включително информация по въпроси, свързани с екологията и служителите, като се отчита спецификата на дружеството. Докладът съдържа обективен преглед, който представя вярно и честно развитието и резултатите от дейността на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ, както и неговото състояние, заедно с описание на основните рискове, пред които е изправено.

Приложена към настоящия Доклад е декларация за корпоративно управление на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ, съгласно разпоредбите на чл. 100н, ал. 8 от ЗППЦК.

Настъпилите през 2020 г. обстоятелства, които ръководството на Дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават публично предлагани ценни книжа, са оповестени в предвидените от ЗППЦК срокове и начин на инвеститорите, регулирания пазар на ценни книжа и на Комисията за финансов надзор.

I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО.

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е дружество със седалище в България. Дружеството е вписано в Търговския регистър при Агенция по вписвания с ЕИК 204729982 на 21 август 2017 год.

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е със седалище, адрес на управление, e-mail, website, както следва:

Адрес: гр.София - 1000, ул. "Кузман Шапкарев" No 1

e-mail: alisev@bpf.bg

website: www.bpf.bg

„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. с ЕИК: 204729982 и е с неограничен период на съществуване. Наименованието му се изписва на латиница: „BRAVO PROPERTY FUND“ REIT.

То е регистрирано по законите на България и дейността му се урежда от тях.

Дружеството е със седалище и адрес на управление: град София, район Средец, ул. „Кузман Шапкарев“ № 1. Адресът за кореспонденция съвпада с адреса на управление. Телефон: +359 2 9888 651.

Предметът на дейност на дружеството, съгласно чл. 5 от Устава е: набиране на

средства чрез издаване на ценни книжа и последващо инвестиране на набраните средства в недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи, подобрения и обзавеждане в последните, с цел предоставянето им за управление, отдаването им под наем, лизинг или аренда и/или последващата им препродажба и всяка друга дейност, свързана със секюритизация на недвижими имоти и позволена от закона.

От учредяването на дружеството до датата на настоящия документ „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ:

- не е обект на консолидация;
- не е осъществено прехвърляне или залог на предприятие;
- няма заведени иски молби за откриване на производство по несъстоятелност на дружеството;
- не са отправени търгови предложения от трети лица към Емитента или от Емитента към други дружества.

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е публично дружество по смисъла на Закона за публичното предлагане на ценни книжа..

СТРУКТУРА НА КАПИТАЛА

Към 31.12.2020 г. структурата на капитала на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е следната:

Таблица № 1

Акционери	Към 31.12.2020 г.			Към 31.12.2019 г.		
	Брой акции	Брой права на глас	% от права на глас	Брой акции	Брой права на глас	% от права на глас
БЛЕК СИЙ ДИВЕЛОПМЕНТ ЕООД	9 107 364	9 107 364	24,82%	10 000 008	10 000 008	27,25%
СИ ФИНАНСИ ГРУП ЕООД	12 000 000	0	0,00%	12 000 000	0	0,00%
ИКСТРИМ СОФТ ООД	675 153	675 153	1,84%	2 700 000	2 700 000	7,36%
АСЕН ЛИСЕВ	70 672	12 070 672	32,89%	9 892	12 009 892	32,72%
УПФ "ДОВЕРИЕ"	2 352 000	2 352 000	6,41%	2 352 000	2 352 000	6,41%
УПФ "СЪГЛАСИЕ"	2 120 000	2 120 000	5,78%	1 120 000	1 120 000	3,05%
ПАВЕЛ ТОМАШ СУДЖАРСКИ-КШОНЖЕК	2 000 000	2 000 000	5,45%	2 000 000	2 000 000	5,45%
КЕЙ БИ СИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ НВ - КЛОН БЪЛГАРИЯ КЧГ, за сметка на:	2 122 070	2 122 070	5,78%	0	0	0,00%
ДФ ОББ Платинум Облигации	685 070	685 070	1,87%	0	0	0,00%
ДФ ОББ Премиум Акции	413 500	413 500	1,13%	0	0	0,00%
ДФ ОББ Балансиран Фонд	208 900	208 900	0,57%	0	0	0,00%
ДФ ОББ Патримониум Земя	725 000	725 000	1,98%	0	0	0,00%
ДФ ОББ Глобал Дивидент	89 600	89 600	0,24%	0	0	0,00%
Други акционери	6 252 741	6 252 741	17,04%	6 518 100	6 518 100	17,76%
Общо:	36 700 000	36 700 000	100,00%	36 700 000	36 700 000	100,00%

ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СИСТЕМАТА НА УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ се управлява и представлява от Съвет на директорите. Към 31.12.2020 г. СД е в следния състав:

- Асен Стоименов Лисев - изпълнителен директор и член на СД
- Константин Василев Проданов - председател и независим член на СД и
- Владислав Димитров Христов - зам. председател и независим член на СД

Дружеството се представлява от Асен Стоименов Лисев - Изпълнителен директор и член на СД.

II. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА И НА СЪСТОЯНИЕТО НА ДРУЖЕСТВОТО

1. Основна дейност

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е дружество, вписано в Търговския регистър на 21 август 2017 г., вписано като дружество със специална инвестиционна цел с Решение на КФН 120 – ДСИЦ от 02.02.2008 г.

Предметът на дейност на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е: набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и последващо инвестиране на набраните средства в недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи, подобрения и обзавеждане в последните, с цел предоставянето им за управление, отдаването им под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба и всяка друга дейност, свързана със секюритизацията на недвижими имоти и позволена от закона.

Към 31.12.2020 г. Съветът на Директорите е в следния състав:

1. Асен Стоименов Лисев – Изпълнителен директор
2. Владислав Димитров Христов – член на СД,
3. Константин Василев Проданов – член на СД.

Съгласно Устава на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ, основната инвестиционна цел на Дружеството е запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите и осигуряване на текущ доход под формата на дивидент на базата на разпределение на риска и диверсификация на портфейла от недвижими имоти. По-подробно инвестиционните цели на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ са:

- предоставяне на възможност на акционерите да инвестират в диверсифициран портфейл от недвижими имоти, действайки на принципа на разпределение на риска за акционерите си;
- осигуряване на акционерите запазване и нарастване на стойността на инвестициите им чрез реализиране на стабилен доход при балансирано разпределение на риска;
- диверсификация на портфейла от недвижими имоти посредством инвестиране в различни видове недвижими имоти, находящи се в различни региони на Република България, с цел намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл;
- участия в учредяване или в придобиване на дялове или акции в специализирани дружества по чл. 22а от ЗДСИЦ

Инвестиционната политика на Емитента в качеството му на дружество със специална инвестиционна цел, подлежи на следните *нормативно определени ограничения*:

Недвижимите имоти, придобивани от Дружеството трябва да се намират на територията на Република България.

Дружеството не може:

- да придобива недвижими имоти, които са предмет на правен спор – съгл. чл. 4, ал. 3 от ЗДСИЦ;
- да участва на капиталовия пазар, като инвестира в активи, различни от ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава, банкови депозити или до 10 на сто от активите на Дружеството в ипотечни облигации;
- да извършва обратно изкупуване по реда на чл. 111, ал. 5 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, освен в случаите по чл. 16а, ал. 2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел
- да придобива дялови участия в други дружества, освен да инвестира до 10 на сто от капитала си в обслужващо дружество;
- да обезпечава чужди задължения или да предоставя заеми;
- да взема банкови кредити за срок повече от 12 месеца или в размер над 20 на сто от балансовата стойност на активите, ако средствата от кредита ще се използват за изплащане на лихви.

Независимо от горните ограничения, Дружеството има право:

- да инвестира до 30 на сто от активите си в специализирани дружества по чл. 22а, ал. 1 от ЗДСИЦ;
- да инвестира до 10 на сто от активите си в други дружества със специална инвестиционна цел, секюритизиращи недвижими имоти.

Предмет на сделки с инвестиционни имоти ще бъдат такива в на територията на градовете:

- София – не по-малко от 50% от активите в портфейла;
- Пловдив – до 20%
- Варна – до 20%
- Други – до 10% от активите.

Принципно е възможно „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ да се насочи, чрез специализирани дружества по чл. 22а, ал. 1 от ЗДСИЦ и към инвестиции извън страната, в рамките на Европейския съюз. Това ще зависи от наличието на конкретни проекти, отговарящи на инвестиционната политика на Дружеството.

Дружеството няма да инвестира в:

- земеделска земя;
- жилищни имоти в каквато и да било фаза на развитие;
- проблемни имоти, страдащи от липса на наематели, неподходяща локация, посредствена архитектура и/или други недостатъци.

2. Пазари и продажби

Основният пазар, на който "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ ще оперира, е пазара на недвижими имоти и по-конкретно главно в 3 сегмента от този пазар, а именно: офис, търговски и индустриални площи.

Дружеството притежава завършена и изцяло отдадена под наем офис сграда, с разгърнатата застроена площ (РЗП) от 14 479 кв. м. и отдаваема под наем площ за от 13

391 кв. м., находяща се в УПИ VI-537,1523, кв. 8, НЗП Изток, м. Къро, р-н Младост, гр. София. Стойността на придобития имот е в размер на 59 457 232,00 лв., без ДДС. Описаният имот е придобит от „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, съгласно взето овластително решение от страна на имащите право на глас акционери на извънредно общо събрание на дружеството, проведено на 15.02.2019 г.

Към 31.12.2020 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ регистрира приходи от осъществяване на дейността по чл. 4, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦ.

III. ИНФОРМАЦИЯ ПО ВЪПРОСИ, СВЪРЗАНИ С ЕКОЛОГИЯТА И СЛУЖИТЕЛИТЕ

Дейността на Дружеството не е свързана с възможност за екологични проблеми, поради което, дружеството не отчита екологичен риск като специфичен за "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ. Дружеството е инвестирало в сграда, отговаряща на европейските стандарти за енергийна ефективност.

Към 31.12.2020 г. дружеството има 4^{-ма} служители - тримата членове на СД, назначени на договор за управление, както и директор за връзки с инвеститорите.

IV. ДОКЛАДВАНЕ НА НЕФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Съгласно изискванията на Директива 2014/95/EU на Европейския парламент за докладване на нефинансова информация и разпоредбите на Закона за счетоводството за някои от компаниите възниква задължение за публикуват нефинансова информация самостоятелно или като част от годишните доклади за дейността.

Задължението възниква за големи предприятия от обществен интерес, които към 31 декември на отчетния период надвишават критерия за среден брой служители през финансовата година от 500 души. Предприятия от обществен интерес са: публичните дружества и други емитенти на ценни книжа; кредитни институции; финансови институции; застрахователи и презастрахователи, пенсионноосигурителни дружества и управляваните от тях фондове; инвестиционни посредници; търговски дружества, които произвеждат, пренасят и продават електрическа енергия и топлоенергия; търговски дружества, които внасят, пренасят, разпределят и транзитират природен газ; търговски дружества, които предоставят водоснабдителни, канализационни и телекомуникационни услуги; "Български държавни железници" ЕАД и дъщерните му предприятия.

Като големи предприятия са дефинирани такива, които към 31 декември на текущия отчетен период надвишават най-малко два от следните показатели: нетни приходи от продажби - 76 млн. лв., балансова стойност на активите – 38 млн. лв. и средна численост на персонала – 250 души.

Предвид посочените в Закона за счетоводството изисквания може да бъде направен извод, че за "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ не възниква задължение за докладване на нефинансова информация самостоятелно или като част от доклада на Съвета на директорите.

V. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

Към 31.12.2020 г., в резултат на осъществената дейност, "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ отчита нетен финансов резултат печалба в размер на 2 205 хил. лева

спрямо реализирания през 2019 г. финансов резултат от 3 114 хил. лева. Преобразуваната съгласно изискванията на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ печалба за 2020 г. е в размер на 3 277 хил. лева. Общият размер на годишния задължителен дивидент за 2020 г. е 2 950 хил. лв. Нетната печалба на Дружеството след задължителния дивидент е в размер на (-745) хил. лева.

На проведеното на 28.08.2020 г. извънредно ОСА е взето решение за разпределение и изплащане на шестмесечен дивидент за 2020 г. в размер на 1 468 хил. лева. Сумата на остатъка на задължителния дивидент за разпределение в размер на 1 482 хил. лв. е начислена като задължение в Отчета за финансовото състояние. В намаление на печалбата в Отчета за промените на собствения капитал е посочена общата сума на задължителния дивидент за разпределяне в размер на 2 950 хил. лева.

Таблица № 2

	2020	%	2019
			(в хил. лв.)
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
А. СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
I. Основен капитал	36 700	0,00%	36 700
II. Резерви	-96	-3,03%	-99
III. Финансов резултат	0	0%	0
1. Натрупана печалба (загуба) в т.ч.:	1 510	-2496,83%	-63
неразпределена печалба	1 573		0
непокрита загуба	-63	0,00%	-63
2. Текуща печалба	-745	-147,12%	1 581
3. Текуща загуба	-0	0%	0
Общо за група III:	765	-49,60%	1 518
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" (I+II+III):	37 369	-1,97%	38 119

Таблица № 3

Финансов резултат	2020 г.	2019 г.
Нетна печалба за периода съгласно Отчета за доходите	2 205	3 114
Авансово разпределен дивидент през 2020 г.	-1 468	0
Задължителен дивидент за разпределение за периода	-1 482	-1 533
Текуща печалба в Баланса	-745	1 581

Таблица № 4

	към 31.12.2020 г.	към 31.12.2019 г.
ОПЕРАТИВЕН ФИНАНСОВ РЕЗУЛТАТ	3 217	3 954

Към 31.12.2020 г. дружеството отчита оперативен финансов резултат на стойност 3 217 хил. лв., в сравнение с регистрираната към 31.12.2019 г. оперативна печалба на стойност 3 954 хил. лв.

Приходи от дейността

Таблица № 5

(в хил. лв.)			
ПРИХОДИ	2020	%	2019
А. Приходи от дейността			
I. Нетни приходи от продажби на:			
1. Продукция	0	0%	0
2. Стоки	0	0%	0
3. Услуги	5 246	84,01%	2 851
4. Други	17	-99,09%	1 859
Общо за група I:	5 263	11,74%	4 710

Разходи за дейността

Таблица № 6

(в хил. лв.)			
РАЗХОДИ	2020	%	2019
А. Разходи за дейността			
I. Разходи по икономически елементи			
1. Разходи за материали	4	100%	2
2. Разходи за външни услуги	753	52,12%	495
3. Разходи за амортизации	0	0%	0
4. Разходи за възнаграждения	97	34,72%	72
5. Разходи за осигуровки	6	0%	6
6. Балансова стойност на продадени активи (без продукция)	0	0%	0
7. Изменение на запасите от продукция и незавършено производство	0	0%	0
8. Други	1 186	555,25%	181
обезценка на активи	1 178	0%	0
Общо за група I:	2 046	170,63%	756
II. Финансови разходи			
1. Разходи за лихви	1 008	29,23%	780
4. Други	4	-93,33%	60
Общо за група II:	1 012	20,48%	840
Б. Общо разходи за дейността (I + II)	3 058	91,60%	1 596

Към 31.12.2020 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ отчита разходи по икономически елементи в размер на 2 046 хил. лв. в сравнение със стойността им за 2019 г. в размер на 756 хил. лева. За финансовата 2020 г. с най-голям дял от тях са разходите за обезценка на активи, следвани от разходите за външни услуги.

ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ

ПОКАЗАТЕЛИ НА РЕНТАБИЛНОСТ

Таблица № 7

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Рентабилност на Основния Капитал	0,060	0,085	-0,06
Рентабилност на Собствения Капитал (ROE)	0,059	0,082	-0,07
Рентабилност на Активите (ROA)	0,032	0,044	-0,07

Рентабилност на Собствения капитал (ROE)

Показателят за рентабилност на собствения капитал се изчислява като нетния финансов резултат на дружеството се изрази като процент от собствения капитал. Съотношението измерва абсолютната възвращаемост за акционерите по отношение на техните абсолютни инвестиции.

Към 31.12.2020 г. стойността на коефициента на рентабилност на собствения капитал е 0,059 спрямо 0,082 за 2019 г. Стойността показва, че през 2020 г. един лев собствен капитал носи 0,059 лв. балансова печалба.

Рентабилност на активите (ROA)

Показателят за Рентабилност на активите показва ефективността на използване на общите активи. Към 31.12.2020 г. показателят за рентабилност е 0,032 и намалява спрямо 2019 г., когато е в размер на 0,044. Намалението е в резултат на намаление в размера на нетния финансов резултат с 29,19% спрямо предходната финансова година.

Рентабилност на Основния капитал

Към 31.12.2020 г. коефициентът на рентабилност на основния капитал е в размер на 0,060 и намалява спрямо този за 2019 г., когато стойността е 0,085.

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЛИКВИДНОСТ

Таблица № 8

	31.12.2020	31.12.2019
Коефициент на обща ликвидност	2,30	2,59
Коефициент на бърза ликвидност	2,30	2,59
Коефициент на абсолютна ликвидност	2,15	2,31
Коефициент на незабавна ликвидност	2,15	2,31

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ не отчита пасиви към 31.12.2018 г., поради което показателите за ликвидност и задлъжнялост са представени само за отчетната 2020 г и 2019 година.

Коефициент на обща ликвидност

Коефициентът на обща ликвидност представя отношението на текущите активи към текущите пасиви (задължения). Оптималните стойности на този коефициент са над 1-1,5. За 2020 г. стойността на коефициента на обща ликвидност е 2,3 и леко намалява спрямо предходната финансова година, в резултат основно на намаление на текущите активи с 13,24% при спад на текущите пасиви от 2,13%.

Коефициент на бърза ликвидност

Коефициентът на бърза ликвидност представя отношението на текущите активи минус материалните запаси към текущите пасиви. За 2020 г. стойността му е аналогична на този за обща ликвидност, тъй като дружеството не отчита материални запаси.

Коефициент на абсолютна ликвидност

Коефициентът на абсолютна ликвидност е съотношение на паричните средства и текущите пасиви и изразява способността на дружеството да посреща краткосрочните си задължения с наличните си парични средства. За 2020 г. стойността на коефициента е 2,15 и намалява спрямо предходната финансова година в резултат на намаление на паричните средства с 9,2 %.

Коефициент на незабавна ликвидност

Стойността на коефициента на незабавна ликвидност е равна на тази за абсолютна ликвидност поради факта, че дружеството не отчита финансови активи.

КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

Чрез показателите за финансова автономност и финансова задлъжняlost се отчита съотношението между собствени и привлечени средства в капиталовата структура на дружеството. Високото равнище на коефициента на финансова автономност, респективно ниското равнище на коефициента на финансова задлъжняlost са гаранция както за инвеститорите /кредиторите/, така и за самите собственици, за възможността на дружеството да плаща регулярно своите дългосрочни задължения.

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ

Таблица № 9

	31.12.2020	31.12.2019
Коефициент на задлъжняlost	0,84	0,85
Дълг / Активи	0,457	0,461
Коефициент на финансова автономност	1,19	1,17

Коефициент на задлъжняlost

Показателите за дела на капитала, получен чрез заеми показват каква част от собствения капитал съставляват привлечените средства.

Съотношение дълг към обща сума на активите

Стойността на коефициента показва каква част от активите се финансира чрез дълг.

Коефициент на финансова автономност

Коефициентът на финансова автономност показва какъв процент от общата сума на пасивите е собствения капитал на дружеството.

УПРАВЛЕНСКИ ПОКАЗАТЕЛИ

Таблица № 10

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
ЕВИТДА	3 217	3 954	-36
ЕВИТ	3 217	3 954	-36

КЛЮЧОВИ КОЕФИЦИЕНТИ

Обобщена информация за финансовите показатели на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ за последните две финансови години е представена в следващата таблица:

Таблица № 11

Показатели	(в хи.л. лв./%)	
	2020	2019
Нетни приходи от продажби	5 263	4 710
Собствен капитал	37 369	38 119
Нетекущи пасиви	28 789	29 819
Текущи пасиви	2 710	2 769
Нетекущи активи	62 634	63 522
Текущи активи	6 234	7 185
Оборотен капитал	3 524	4 416
Парични средства	5 815	6404
Общо дълг	31 499	32 588
Разходи за лихви	1 008	780
Материални запаси	0	0
Краткосрочни вземания	419	781
Разходи за обичайната дейност	2 046	756
Разходи за материали	4	2
P/E	0,060	0,085
P/B V	1,02	1,04
P/S	14,34	12,83
Коефициент на финансова маневреност	0,094	0,116
Рентабилност на продажбите	0,419	0,661
Рентабилност на собствения капитал	0,059	0,082

VI. ОСНОВНИ РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНО ДРУЖЕСТВОТО

СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

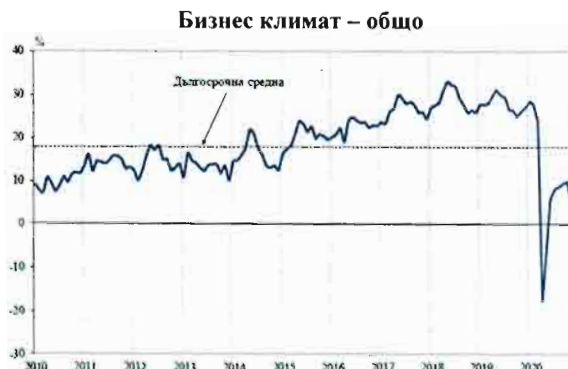
Систематичните рискове са свързани с пазара и макросредата, в която Дружеството функционира, поради което те не могат да бъдат управлявани и контролирани от мениджмънта на компанията. Систематични рискове са: политическият риск, макроикономическият риск, инфлационният риск, валутният риск, лихвеният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

Таблица № 12

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 обшооевропейския 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 МАКРОИКОНО	По данни на Националния статистически институт през декември 2020 г. общият показател на бизнес климата намалява с 1.7 пункта в сравнение с предходния месец.

МИЧЕСКИ
РИСК

Понижение на показателя се наблюдава в търговията на дребно и в сектора на услугите, в строителството запазва нивото си от ноември, а в промишлеността е регистрирано увеличение.



Източник: НСИ

Съставният показател „бизнес климат в промишлеността“ през декември 2020 г. нараства с 2.6 пункта в резултат на 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. Несигурната икономическа среда, факторът „други“, недостатъчното търсене от страната и недостатъчното търсене от чужбина продължават да са основните пречки за развитието на бизнеса, като спрямо миналия месец нараства негативното влияние на втория фактор. По отношение на продажните цени в промишлеността очакванията на мениджърите са за запазване на тяхното равнище през следващите три месеца.

По данни на Националния статистически институт през декември 2020 г. съставният показател „бизнес климат в строителството“ запазва нивото си от ноември. Относно настоящата строителна активност анкетата регистрира известно намаление в сравнение с предходния месец, като и прогнозите за следващите три месеца остават резервирани. Най-сериозните затруднения за дейността на предприятията остават свързани с несигурната икономическа среда, недостига на работна сила и фактора „други“. Преобладаващата част от мениджърите предвиждат продажните цени в строителството да останат без промяна през следващите три месеца.

През декември 2020 г. съставният показател „бизнес климат в търговията на дребно“ намалява с 5.8 пункта в резултат на неблагоприятните оценки и очаквания на търговците на дребно за бизнес състоянието на предприятията. Прогнозите им за обема на продажбите и поръчките към доставчиците през следващите три месеца са също по-резервирани. Факторът, ограничаващ в най-голяма степен развитието на бизнеса, продължава да бъде несигурната икономическа среда, следван от недостатъчното търсене и конкуренцията в бранша. По отношение на продажните цени очакванията на търговците са за запазване на тяхното равнище през следващите три месеца.

През декември 2020 г. съставният показател „бизнес климат в сектора на услугите“ спада със 7.8 пункта, което се дължи на по-песимистичните оценки и очаквания на мениджърите за бизнес състоянието на предприятията. Негативни са и мненията им за настоящото и очакваното търсене на услуги. Основните проблеми за дейността остават свързани с несигурната икономическа среда, недостатъчното търсене, фактора „други“ и конкуренцията в бранша, макар през последния месец да се отчита намаление на неблагоприятното въздействие на последния фактор. По-голяма част от мениджърите предвиждат продажните цени в сектора да останат без промяна

	<p>през следващите три месеца.</p> <p>Икономическата оценка на Управителния съвет на Европейската Централна Банка към 10 декември 2020 г. отчита, че след рязко свиване през първата половина на 2020 г. реалният БВП на еврозоната отбеляза силно възстановяване и се повиши с 12,5% през третото тримесечие спрямо предходното, макар да остана доста под равнищата от преди пандемията. Втората вълна на пандемията и свързаното с това засилване на мерките за нейното овладяване, наблюдавани от средата на октомври насам, се очаква да доведат до ново значително понижаване на активността през четвъртото тримесечие, макар и в доста по-малка степен от наблюдаваното през второто тримесечие на годината. Икономическата динамика остава неравномерна в различните сектори, като активността в услугите е по-неблагоприятно засегната от новите ограничения върху социалния живот и придвижването, отколкото в сектора на промишленото производство. Въпреки че мерките в сферата на бюджетната политика подпомагат домакинствата и предприятията, поведението на потребителите остава предпазливо с оглед на пандемията и нейните последици за заетостта и доходите. Освен това по-слабите баланси на предприятията и несигурността относно икономическите перспективи възпират бизнес инвестициите. Гледайки напред, последните постижения в разработването на ваксини срещу COVID-19 позволяват с по-голяма увереност да се предполага постепенно преодоляване на здравната криза. Все пак ще измине време, докато се постигне масов имунитет, като не може да се изключат нови вълни на заразата, изправящи пред предизвикателства общественото здраве и икономическите перспективи. В средносрочен план възстановяването на икономиката в еврозоната трябва да бъде подпомогнато от благоприятни условия за финансиране, експанзионистична бюджетна позиция и възстановяване на търсенето след премахването на ограничителните мерки и отслабването на несигурността.</p> <p>Тази оценка като цяло е отразена в базисния сценарий на макроикономическите прогнози за еврозоната на експертите на Евросистемата от декември 2020 г. В тези прогнози се предвижда годишен растеж на БВП в реално изражение от -7,3% през 2020 г., 3,9% през 2021 г., 4,2% през 2022 г. и 2,1% през 2023 г. В сравнение с макроикономическите прогнози на експертите на ЕЦБ от септември 2020 г. перспективата за икономическата активност е ревизирана надолу в краткосрочен план, но в средносрочен хоризонт се очаква в общи линии да се възстанови до равнището, предвидено в базисния сценарий на септемврийските прогнози. Като цяло рисковете относно перспективите за растежа в еврозоната продължават да са ориентирани в посока надолу, но вече са по-слабо изразени. Въпреки че известията за възможностите за прилагане на ваксини са окуражаващи, остават рисковете от надценяване, свързани с последици от пандемията върху икономическите и финансовите условия.</p> <p>Европейската комисия определя пандемията от коронавирус като голямо сътресение за европейската и световната икономика. Държавите от ЕС приеха бюджетни мерки в областта на ликвидността и политиката с цел повишаване на капацитета на здравните си системи и оказване на помощ на онези граждани и сектори, които са особено засегнати. Комисията прие широкомащабни икономически мерки в отговор на пандемията, използва максимално гъвкавостта на фискалните правила на ЕС, преразгледа правилата за държавната помощ и създаде Инвестиционна инициатива в отговор на коронавируса, за да се осигурят ликвидни средства на малки предприятия и на сектора на здравеопазването.</p> <p>Освен това на 2 април Комисията предложи широкообхватни мерки за мобилизиране на всички ресурси в бюджета на ЕС в защита на човешкия живот и препитанието на хората. Комисията стартира нова инициатива, наречена инфлация на рисковете от безработица при извънредно положение (SURE), която допринася за запазване на работните места и подкрепа на семействата. Тя също така предложи всички налични средства по структурните фондове да бъдат пренасочени за действия във връзка с коронавируса. Земеделските стопани и рибарите също ще получат помощ, както и най-нуждаещите се от подпомагане. Инициатива на ЕС за</p>
--	--

	<p>солидарност в областта на здравеопазването с бюджет 3 млрд. евро ще помогне за задоволяване на нуждите на здравните системи на страните от ЕС.</p> <p>На 26 май 2020 г. Европейската комисия представи обширен план за възстановяване на Европа, за чието изпълнение ще бъде мобилизиран пълният потенциал на бюджета на ЕС. С плана ще се подпомогне преодоляването на икономическите и социалните последици от коронавирусната пандемия, задвижването на европейското възстановяване и запазването и създаването на работни места.</p> <p>На 21 юли 2020 г. лидерите на ЕС постигнаха съгласие по този план за възстановяване и многогодишната финансова рамка за периода 2021—2027 г., поемайки курс към излизане от кризата и поставяне на основите на една модерна и по-устойчива Европа. Лидерите се споразумяха за пакет от 1,8 трилиона евро, който съчетава следващия бюджет и средствата по NextGenerationEU. В рамките на NextGenerationEU на Съюза ще бъдат осигурени средствата, необходими за справяне с последиците от пандемията. Съгласно споразумението Комисията ще може да заеме до 750 млрд. евро на финансовите пазари. Следват преговори с Европейския парламент, като целта е бързо приключване на работата по всички правни актове. След като Решението за собствените ресурси бъде прието, то трябва възможно най-скоро да бъде одобрено от държавите членки в съответствие с техните конституционни изисквания.</p> <p>На 5 ноември 2020 г. Европейската комисия излезе с икономическа прогноза. „Икономическата дейност в Европа претърпя сериозно сътресение през първата половина на годината и започна бързо да се възстановява през третото тримесечие с постепенното премахване на противоепидемичните мерки. Новата вълна на пандемията през последните седмици обаче причинява смущения, тъй като националните органи въвеждат нови мерки в областта на общественото здраве, за да се ограничи нейното разпространение. Вследствие на епидемиологичната обстановка прогнозите за растежа през прогнозния период са изложени на изключително голяма несигурност и на рискове.“</p> <p>Според прогнозата икономиката на ЕС ще се свие със 7,4 % през 2020 г., преди да се възстанови с ръст от 4,1 % през 2021 г. и 3 % през 2022 г. Икономическите последици от пандемията се различават значително в различните части на ЕС, като това важи и за перспективите за възстановяване.</p> <p>По отношение на България, прогнозата е за намаление на реалния БВП с 5.1% през 2020 г., като се очаква по-слабо възстановяване през 2021 г. - 2.6% растеж спрямо прогнозираните 5.3% през лятото.</p> <p>На 21.12.2020 г. Европейската комисия издаде разрешение за употреба при определени условия на ваксината срещу COVID-19, разработена от BioNTech и Pfizer, като я превърна в първата ваксина срещу COVID-19, разрешена на пазара в ЕС.</p>
<p>ЛИХВЕН РИСК</p>	<p>Лихвеният риск е свързан с възможни, евентуални, негативни промени в лихвените нива, установени от финансовите институции на Република България.</p> <p>На своето заседание по въпросите на паричната политика на 10 декември 2020 г. Управителният съвет взе решение да извърши повторно калибриране на инструментите на паричната си политика. Макар че възстановяването на икономическата активност през третото тримесечие бе по-силно от очакваното и перспективите за въвеждане на ваксините са обнадеждаващи, пандемията от коронавирус (COVID-19) продължава да излага на сериозни рискове общественото здраве и икономиките в еврозоната и в глобален мащаб. Новата вълна случаи на COVID-19 и съответните мерки за овладяването ѝ значително ограничават икономическата активност в еврозоната, която се очаква да е свита през четвъртото тримесечие на 2020 г. Докато активността в сектора на преработващата промишленост продължава да се задържа на добро равнище, в услугите тя е тежко засегната от нарастването на процента на заразените и новите ограничителни мерки в социалните контакти и придвижването. Инфлацията остава много ниска в условията на слабо търсене и значителен неизползван капацитет на пазарите на труд,</p>

	<p>стоки и услуги. Като цяло постъпващите данни и макроикономическите прогнози на експертите от Евросистемата от декември 2020 г. предполагат по-силно изразено влияние на пандемията в краткосрочен план върху икономиката и по-продължителен период на слаба инфлация от първоначално предвиденото. Предвид това на заседанието си на 10 декември 2020 г. Управителният съвет реши да внесе отново промени в инструментите на паричната си политика..</p> <div data-bbox="594 519 1182 875" data-label="Figure"> <table border="1"> <caption>ОСНОВЕН ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ</caption> <thead> <tr> <th>Месец</th> <th>Основен лихвен процент (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Януари 2020 г.</td><td>0.00</td></tr> <tr><td>Февруари 2020 г.</td><td>0.00</td></tr> <tr><td>Март 2020 г.</td><td>0.00</td></tr> <tr><td>Април 2020 г.</td><td>0.00</td></tr> <tr><td>Май 2020 г.</td><td>0.00</td></tr> <tr><td>Юни 2020 г.</td><td>0.00</td></tr> <tr><td>Юли 2020 г.</td><td>0.00</td></tr> <tr><td>Август 2020 г.</td><td>0.00</td></tr> <tr><td>Септември 2020 г.</td><td>0.00</td></tr> <tr><td>Октомври 2020 г.</td><td>0.00</td></tr> <tr><td>Ноември 2020 г.</td><td>0.00</td></tr> <tr><td>Декември 2020 г.</td><td>0.00</td></tr> </tbody> </table> <p>*Източник: БНБ</p> </div>	Месец	Основен лихвен процент (%)	Януари 2020 г.	0.00	Февруари 2020 г.	0.00	Март 2020 г.	0.00	Април 2020 г.	0.00	Май 2020 г.	0.00	Юни 2020 г.	0.00	Юли 2020 г.	0.00	Август 2020 г.	0.00	Септември 2020 г.	0.00	Октомври 2020 г.	0.00	Ноември 2020 г.	0.00	Декември 2020 г.	0.00
Месец	Основен лихвен процент (%)																										
Януари 2020 г.	0.00																										
Февруари 2020 г.	0.00																										
Март 2020 г.	0.00																										
Април 2020 г.	0.00																										
Май 2020 г.	0.00																										
Юни 2020 г.	0.00																										
Юли 2020 г.	0.00																										
Август 2020 г.	0.00																										
Септември 2020 г.	0.00																										
Октомври 2020 г.	0.00																										
Ноември 2020 г.	0.00																										
Декември 2020 г.	0.00																										
<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 предварителни данни на НСИ индексът на потребителските цени за януари 2020 г. спрямо декември 2019 г. е 100.9%, т.е. месечната инфлация е 0.9%. Годишната инфлация за януари 2020 г. спрямо януари 2019 г. е 4.2%. Средногодишната инфлация за периода февруари 2019 - януари 2020 г. спрямо периода февруари 2018 - януари 2019 г. е 3.2%.</p> <p>По предварителни данни на НСИ хармонизираният индекс на потребителските цени за януари 2020 г. спрямо декември 2019 г. е 100.5%, т.е. месечната инфлация е 0.5%. Годишната инфлация за януари 2020 г. спрямо януари 2019 г. е 3.4%. Средногодишната инфлация за периода февруари 2019 - януари 2020 г. спрямо периода февруари 2018 - януари 2019 г. е 2.5%.</p> <p>Индексът на потребителските цени за февруари 2020 г. спрямо януари 2020 г. е 100.1%, т.е. месечната инфлация е 0.1%. Инфлацията от началото на годината (февруари 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е 1.0%, а годишната инфлация за февруари 2020 г. спрямо февруари 2019 г. е 3.7%. Средногодишната инфлация за периода март 2019 - февруари 2020 г. спрямо периода март 2018 - февруари 2019 г. е 3.2%.</p> <p>Хармонизираният индекс на потребителските цени за февруари 2020 г. спрямо януари 2020 г. е 100.0%, т.е. месечната инфлация е 0.0%. Инфлацията от началото на годината (февруари 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е 0.5%, а годишната инфлация за февруари 2020 г. спрямо февруари 2019 г. е 3.1%. Средногодишната инфлация за периода март 2019 - февруари 2020 г. спрямо периода март 2018 - февруари 2019 г. е 2.6%.</p> <p>Индексът на потребителските цени за март 2020 г. спрямо февруари 2020 г. е 99.4%, т.е. месечната инфлация е минус 0.6%. Инфлацията от началото на годината (март 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е 0.4%, а годишната инфлация за март 2020 г. спрямо март 2019 г. е 3.0%. Средногодишната инфлация за периода април 2019 - март 2020 г. спрямо периода април 2018 - март 2019 г. е 3.2%.</p> <p>Хармонизираният индекс на потребителските цени за март 2020 г. спрямо февруари 2020 г. е 99.5%, т.е. месечната инфлация е минус 0.5%. Инфлацията от началото на годината (март 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е 0.0%, а годишната инфлация за</p>																										

<p>март 2020 г. спрямо март 2019 г. е 2.4%. Средногодишната инфлация за периода април 2019 - март 2020 г. спрямо периода април 2018 - март 2019 г. е 2.6%</p> <p>Индексът на потребителските цени за април 2020 г. спрямо март 2020 г. е 99.4%, т.е. месечната инфлация е минус 0.6%. Инфлацията от началото на годината (април 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е минус 0.3%, а годишната инфлация за април 2020 г. спрямо април 2019 г. е 1.8%. Средногодишната инфлация за периода май 2019 - април 2020 г. спрямо периода май 2018 - април 2019 г. е 3.0%.</p> <p>Хармонизираният индекс на потребителските цени за април 2020 г. спрямо март 2020 г. е 99.6%, т.е. месечната инфлация е минус 0.4%. Инфлацията от началото на годината (април 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е минус 0.4%, а годишната инфлация за април 2020 г. спрямо април 2019 г. е 1.3%. Средногодишната инфлация за периода май 2019 - април 2020 г. спрямо периода май 2018 - април 2019 г. е 2.4%.</p> <p>Индексът на потребителските цени за май 2020 г. спрямо април 2020 г. е 99.7%, т.е. месечната инфлация е минус 0.3%. Инфлацията от началото на годината (май 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е минус 0.6%, а годишната инфлация за май 2020 г. спрямо май 2019 г. е 1.3%. Средногодишната инфлация за периода юни 2019 - май 2020 г. спрямо периода юни 2018 - май 2019 г. е 2.8%.</p> <p>Хармонизираният индекс на потребителските цени за май 2020 г. спрямо април 2020 г. е 99.8%, т.е. месечната инфлация е минус 0.2%. Инфлацията от началото на годината (май 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е минус 0.6%, а годишната инфлация за май 2020 г. спрямо май 2019 г. е 1.0%. Средногодишната инфлация за периода юни 2019 - май 2020 г. спрямо периода юни 2018 - май 2019 г. е 2.3%.</p> <p>Индексът на потребителските цени за юни 2020 г. спрямо май 2020 г. е 99.6%, т.е. месечната инфлация е минус 0.4%. Инфлацията от началото на годината (юни 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е минус 1.0%, а годишната инфлация за юни 2020 г. спрямо юни 2019 г. е 1.6%. Средногодишната инфлация за периода юли 2019 - юни 2020 г. спрямо периода юли 2018 - юни 2019 г. е 2.7%.</p> <p>Хармонизираният индекс на потребителските цени за юни 2020 г. спрямо май 2020 г. е 99.9%, т.е. месечната инфлация е минус 0.1%. Инфлацията от началото на годината (юни 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е минус 0.7%, а годишната инфлация за юни 2020 г. спрямо юни 2019 г. е 0.9%. Средногодишната инфлация за периода юли 2019 - юни 2020 г. спрямо периода юли 2018 - юни 2019 г. е 2.1%.</p> <p>Индексът на потребителските цени за юли 2020 г. спрямо юни 2020 г. е 100.5%, т.е. месечната инфлация е 0.5%. Инфлацията от началото на годината (юли 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е минус 0.5%, а годишната инфлация за юли 2020 г. спрямо юли 2019 г. е 1.2%. Средногодишната инфлация за периода август 2019 - юли 2020 г. спрямо периода август 2018 - юли 2019 г. е 2.6%.</p> <p>Хармонизираният индекс на потребителските цени за юли 2020 г. спрямо юни 2020 г. е 100.8%, т.е. месечната инфлация е 0.8%. Инфлацията от началото на годината (юли 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е 0.2%, а годишната инфлация за юли 2020 г. спрямо юли 2019 г. е 0.4%. Средногодишната инфлация за периода август 2019 - юли 2020 г. спрямо периода август 2018 - юли 2019 г. е 2.0%.</p> <p>Индексът на потребителските цени за август 2020 г. спрямо юли 2020 г. е 100.0%, т.е. месечната инфлация е 0.0%. Инфлацията от началото на годината (август 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е минус 0.5%, а годишната инфлация за август 2020 г. спрямо август 2019 г. е 1.2%. Средногодишната инфлация за периода септември 2019 - август 2020 г. спрямо периода септември 2018 - август 2019 г. е 2.5%.</p> <p>Хармонизираният индекс на потребителските цени за август 2020 г. спрямо юли 2020 г. е 100.4%, т.е. месечната инфлация е 0.4%. Инфлацията от началото на годината (август 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е 0.6%, а годишната инфлация за август 2020 г. спрямо август 2019 г. е 0.6%. Средногодишната инфлация за периода септември 2019 - август 2020 г. спрямо периода септември 2018 - август 2019 г. е 1.8%.</p>

	<p>Индексът на потребителските цени за септември 2020 г. спрямо август 2020 г. е 99.4%, т.е. месечната инфлация е минус 0.6%. Инфлацията от началото на годината (септември 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е минус 1.1%, а годишната инфлация за септември 2020 г. спрямо септември 2019 г. е 0.9%. Средногодишната инфлация за периода октомври 2019 - септември 2020 г. спрямо периода октомври 2018 - септември 2019 г. е 2.3%.</p> <p>Хармонизираният индекс на потребителските цени за септември 2020 г. спрямо август 2020 г. е 98.8%, т.е. месечната инфлация е минус 1.2%. Инфлацията от началото на годината (септември 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е минус 0.7%, а годишната инфлация за септември 2020 г. спрямо септември 2019 г. е 0.6%. Средногодишната инфлация за периода октомври 2019 - септември 2020 г. спрямо периода октомври 2018 - септември 2019 г. е 1.7%.</p> <p>Индексът на потребителските цени за октомври 2020 г. спрямо септември 2020 г. е 100.6%, т.е. месечната инфлация е 0.6%. Инфлацията от началото на годината (октомври 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е минус 0.5%, а годишната инфлация за октомври 2020 г. спрямо октомври 2019 г. е 0.8%. Средногодишната инфлация за периода ноември 2019 - октомври 2020 г. спрямо периода ноември 2018 - октомври 2019 г. е 2.2%.</p> <p>Хармонизираният индекс на потребителските цени за октомври 2020 г. спрямо септември 2020 г. е 100.2%, т.е. месечната инфлация е 0.2%. Инфлацията от началото на годината (октомври 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е минус 0.5%, а годишната инфлация за октомври 2020 г. спрямо октомври 2019 г. е 0.6%. Средногодишната инфлация за периода ноември 2019 - октомври 2020 г. спрямо периода ноември 2018 - октомври 2019 г. е 1.6%.</p> <p>Индексът на потребителските цени за ноември 2020 г. спрямо октомври 2020 г. е 100.1%, т.е. месечната инфлация е 0.1%. Инфлацията от началото на годината (ноември 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е минус 0.4%, а годишната инфлация за ноември 2020 г. спрямо ноември 2019 г. е 0.4%. Средногодишната инфлация за периода декември 2019 - ноември 2020 г. спрямо периода декември 2018 - ноември 2019 г. е 2.0%.</p> <p>Хармонизираният индекс на потребителските цени за ноември 2020 г. спрямо октомври 2020 г. е 100.0%, т.е. месечната инфлация е 0.0%. Инфлацията от началото на годината (ноември 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е минус 0.5%, а годишната инфлация за ноември 2020 г. спрямо ноември 2019 г. е 0.3%. Средногодишната инфлация за периода декември 2019 - ноември 2020 г. спрямо периода декември 2018 - ноември 2019 г. е 1.5%.</p> <p>Индексът на потребителските цени за декември 2020 г. спрямо ноември 2020 г. е 100.5%, т.е. месечната инфлация е 0.5%. Годишната инфлация за декември 2020 г. спрямо декември 2019 г. е 0.1%. Средногодишната инфлация за периода януари - декември 2020 г. спрямо периода януари - декември 2019 г. е 1.7%.</p> <p>Хармонизираният индекс на потребителските цени за декември 2020 г. спрямо ноември 2020 г. е 100.5%, т.е. месечната инфлация е 0.5%. Годишната инфлация за декември 2020 г. спрямо декември 2019 г. е 0.0%. Средногодишната инфлация за периода януари - декември 2020 г. спрямо периода януари - декември 2019 г. е 1.2%.</p>
--	---

	<p style="text-align: center;">ИНФЛАЦИЯ</p> <p style="text-align: right;">*Източник:НСИ</p>
<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 влияниия 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 (VM 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 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</p>

	<p>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 29.12.2020 г. брутният външен дълг в края на октомври 2020 г. е 37 326.7 млн. евро (65.8% от БВП2), което е с 2 148.5 млн. евро (6.1%) повече в сравнение с края на 2019 г. (35 178.2 млн. евро, 57.4% от БВП). Дългът нараства с 2 253.9 млн. евро (6.4%) спрямо октомври 2019 г. (35 072.7 млн. евро, 57.3% от БВП).</p> <p>В края на октомври 2020 г. дългосрочните задължения са 29 858.2 млн. евро (80% от брутния дълг, 52.6% от БВП), като нарастват с 3 330.5 млн. евро (12.6%) спрямо края на 2019 г. (26 527.7 млн. евро, 75.4% от дълга, 43.3% от БВП). Дългосрочният дълг се повишава с 3 306 млн. евро (12.5%) спрямо октомври 2019 г. (26 552.2 млн. евро, 43.4% от БВП). Краткосрочните задължения възлизат на 7 468.5 млн. евро (20% от брутния дълг, 13.2% от БВП) и намаляват с 1 182 млн. евро (13.7%) спрямо края на 2019 г. (8 650.5 млн. евро, 24.6% от дълга, 14.1% от БВП). Краткосрочният външен дълг намалява с 1 052.1 млн. евро (12.3%) спрямо октомври 2019 г. (8 520.6 млн. евро, 13.9% 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>Предвид усложнената обстановка с разпространението на COVID-19 и въведеното извънредно положение в страната от 13 март 2020 г. в страната бяха въведени строги протиепидемични 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 Емитента и отрасъла, в който оперира. Тези рискове могат да се разделят в две основни категории: рискови фактори, специфични за Емитента и рискови фактори, специфични за сектора, в който оперира Емитентът.

РИСКОВИ ФАКТОРИ, СПЕЦИФИЧНИ ЗА ЕМИТЕНТА

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 въпреки кратката история на Емитента е сведен до минимум, тъй като мениджмънтът е този, които 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 Емитента, респективно неговите акционери да бъдат максимално защитени. В този смисъл рискът, свързан с кратка 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 произтича от факта, че Дружеството е новоучредено дружество, което още няма натрупан опит, което поражда вероятност от вземане на грешни мениджърски и инвестиционни решения. 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 Емитента зависят от стратегията, избрана от висшия мениджърски екип на компанията. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до значителни загуби. Мениджърския 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 решение от страна на мениджмънта, така че рискът от ненавременни и неподходящи решения да бъде сведен до минимум.

КРЕДИТЕН РИСК

Кредитният риск е свързан с невъзможността на Емитента да изплаща навреме, частично или пълно задълженията си по привлечени средства. Към датата на Доклада, във връзка с финансиране на дейността си, за която е получило лиценз, Дружеството е емитирало облигационна емисия, която е допусната до търговия на регулиран пазар. Това неминуемо води до увеличаване на финансовия риск, който се управлява чрез стриктно планиране на входящите и изходящите парични потоци и парични наличности. Едновременно с това, ръководството е избрало следването на консервативна политика за ниво на привлечени средства, така че задълженията по кредити да могат да бъдат обслужвани и при неблагоприятни пазарни условия.

ЛИХВЕН РИСК

Лихвеният риск представлява потенциалният негативен ефект върху печалбата на Дружеството от покачване на пазарните лихвени проценти. Предвид характера на дейността, Фондът финансира инвестициите си с привлечен заеман капитал, който ако бъде с плаващ лихвен процент, ще зависи от пазарната среда. При покачване на лихвените равнища, Емитентът ще генерира повече разходи за лихви, което ще се отрази негативно върху печалбата на Дружеството. При нужда този риск може да бъде управляван чрез използването на хеджиращи финансови инструменти като лихвен суап.

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

Ликвиден риск за Дружеството представлява невъзможността да покрие в срок задълженията си поради недостиг на парични средства. Към датата на доклада Дружеството е финансирало покупката на имот със заемни средства, което води до поемане на значителни задължения, което пък от своя страна поражда и ликвиден риск. Мениджмънтът на фонда управлява ефективно този риск чрез планиране и стриктен контрол на входящите и изходящите парични потоци и парични наличности с цел

обезпечаване на предстоящи плащания, за да не се стига до ситуации на ликвидни кризи, при които Емитентът да не може да обслужва текущо задълженията си.

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 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 породя 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 ще 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 Емитента. При невъзможност за осигуряване 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 на Емитента и 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 Емитента, 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 - НАЕМАТЕЛИТЕ

Основната част от приходите на Дружеството се формира от получаване на наеми срещу отдаване под наем на офис площи. 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 Емитента. 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 Емитентът е финансирал 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 Емитентът 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 изгързувани срещу по-дълъг срок на новите договори за наем или по-висока наемна цена.

РИСК ОТ НЕДОСТАТЪЧЕН ОБОРОТЕН КАПИТАЛ ЗА ИЗПЛАЩАНЕ НА ДИВИДЕНТИ

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 Емитента 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 доворните отношения), както и своевременна замяна на наематели, които бавят наемни плащания.

РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ СЪС СКЛЮЧВАНЕ НА СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА, УСЛОВИЯТА НА КОИТО СЕ РАЗЛИЧАВАТ ОТ ПАЗАРНИТЕ

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

Като публично дружество Емитентът следва да спазва законовите изисквания за сделки със свързани лица и да получи овластяване от общото събрание 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 ЕМИТЕНТЪТ ОПЕРИРА

РИСК ОТ СИЛНА КОНКУРЕНЦИЯ

Действията на властите, свързани с преодоляване на последиците от пандемията от COVID-19 предопредели отчетната 2020 г. Икономическият спад, затварянето на някои бизнеси, както и силно ограничените пътувания оказаха негативен ефект върху почти всички сегменти от пазара. Макар че офис сградите не бяха принудително затворени, кризата с коронавируса доведе до трайни промени в сектора. Най-значимата от тях бе нарастващият дял на работата от вкъщи и замразяването на планове за

релокации и разширения на редица компании. Очакванията са в по-дългосрочен план този тренд да прерасне в работа отвсякъде, а много компании да заложат 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.

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 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 разполага с ограничени възможности за промяна в портфейла си от недвижими имоти и би срещнало сериозни затруднения при евентуално реструктуриране 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 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 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 Емитента. 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 търси оптимални оферти по отношение на застрахователно покритие и размер на застрахователна премия.

РИСК ОТ ЗАГУБИ, НЕПОКРИТИ ОТ ЗАСТРАХОВКИ

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ застрахова притежаваните от него недвижими имоти в съответствие с обичайната благоразумна практика в страната. Съществуват 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 би претърпяло 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 непривидимото естество на риска, същият не може да бъде управляван.

РИСК ОТ НАМАЛЯВАНЕ НА ПАЗАРНИТЕ ЦЕНИ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ инвестира в бизнес имоти, годни за експлоатация и 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 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.

РИСКОВЕ ОТ ИЗПОЛЗВАНЕ НА ДЪЛГОВО ФИНАНСИРАНЕ

Успехът на дружеството в голяма степен зависи от възможността за придобиване на качествени имоти при изгодни условия, включително и от осигуряването на навременно финансиране при приемливи параметри. Финансирането чрез дългов капитал поражда допълнителен риск за акционерите, което се дефинира като финансов риск. Финансовият риск представлява допълнителна несигурност за акционерите за получаване на печалба, респективно дивиденди, когато Дружеството се финансира със заемни средства. Той произтича от факта, че когато се използва заеман капитал той е обвързан с периодични фиксирани плащания, които придобиват характера на фиксирани разходи за компанията, тъй като са дължими, независимо от резултатите от дейността. В този смисъл колкото по-голям е размерът на дълга, толкова повече нараства и рискът от загуба за акционерите, тъй като увеличава размера на фиксираните разходи и плащания, което при по-слаби резултати от дейността, може да доведе до загуба за дружеството, респективно акционерите. От друга страна тези фиксирани плащания изискват много внимателно планиране и управление на входящите и изходящите парични потоци, за да не изпадне Дружеството в ситуация на

ликвидна криза.

С цел минимизирането и управлението на този риск, мениджмънтът ще планира внимателно паричните потоци на компанията, така че да не изпада в ликвидна криза, но също така ще анализира внимателно възможностите на компанията за поемане на допълнително количество дълг преди да предприеме действия по неговото поемане. С цел да се ограничи прекомерното задължаване на компанията, максималното количество дълг, което Емитентът може да поеме, е определено на 75% от стойността на собствения капитал.

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 са договорени намаления в дължимите наеми на двама от наемателите, които временно са преустановили дейността си по време на обявеното извънредно положение в следствие от пандемията от COVID-19.

През отчетната година е прекратен един от договорите за наем, считано от 01.04.2020 г. От същата дата е подписан и влязъл в сила договор с нов наемател. Към 31.12.2020 г. дружеството отчита 100 % заетост на притежавана офис сграда. Към 31.12.2020 г. дружеството има сключени договори с 5 броя наемателя (2019 г. - 6 броя наемателя).

VII. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

След датата на съставяне на Годишния финансов отчет не са настъпили такива събития.

VIII. ВЕРОЯТНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Освен придобитата офис сграда, Дружеството не притежава инвестиции, които да са в процес на изпълнение, респективно към датата на съставяне на настоящия документ няма поети ангажименти за големи бъдещи инвестиции. Стремешът на ръководството на дружеството е към постоянно подобряване събираемостта на наемите, както и оптимизация на разходите за управление и поддръжка на придобития инвестиционен имот, съчетано с реализиране на доходност чрез даване на приоритет на сключването на дългосрочни наемни договори с надеждни и добросъвестни контрагенти, включително чрез постигане на максимална наемна заетост.

Анализът на пазара на инвестиционни имоти през 2020 г. показва, че същият забавя темпа на развитието си в контекста на коронавирусната пандемия. Много купувачи, особено чуждестранни инвестиционни фондове, временно се отдръпнаха заради опасения от слаба ликвидност и неяснотите около генерираните приходи и пазарната цена на активите. Наличието на свободен ресурс, задържането на лихвените нива и заявките за възстановяване на икономиката са предпоставка за активизиране на пазара през 2021 г.

IX. ДЕЙСТВИЯ В ОБЛАСТТА НА НАУЧНО-ИЗСЛЕДОВАТЕЛСКАТА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ

Поради специфичния предмет на дейност "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ не осъществява научни изследвания и разработки.

X. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИВАНЕ НА СОБСТВЕНИ АКЦИИ, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ЧЛ. 187Д ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

1. Броят и номиналната стойност на придобитите и прехвърлените през годината собствени акции, частта от капитала, която те представляват, както и цената, по която е станало придобиването или прехвърлянето

През 2020 г. не са придобивани и не са прехвърляни собствени акции на дружеството.

2. Броят и номиналната стойност на притежаваните собствени акции и частта от капитала, която те представляват

Дружеството не притежава собствени акции.

XI. ИНФОРМАЦИЯТА, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ЧЛ. 247 ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

1. Възнагражденията, получени общо през годината от членовете на съветите

За периода 01.01.2020 - 31.12.2020 г. Асен Лисев, в качеството му на член на СД и изпълнителен директор е получил брутно възнаграждение за периода общо 31 200 лв. За посочения отчетен период Константин Проданов, в качеството му на член на СД е получил брутно възнаграждение общо 31 200 лева, а Владислав Христов – член на СД - 31 200 лв.

Не са изплащани други възнаграждения или компенсации, включително и в натура.

2. Придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на съветите през годината акции и облигации на дружеството

Таблица № 13

Членове на СД	31.12.2020 г.			31.12.2019 г.		
	Брой акции	Брой права на глас	% от права на глас	Брой акции	Брой права на глас	% от права на глас
Асен Лисев	70 672	12 070 672	32.89%	9 892	12 009 892	32.72%
Константин Проданов	252 000	252 000	0.69%	1 252 000	1 252 000	3.41%
Владислав Христов	0	0	0.00%	0	0	0.00%

3. Правата на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на дружеството

Членовете на СД на Дружеството могат да придобиват свободно акции от капитала на Дружеството, както и облигации, при спазване на изискванията на Регламент № 596/2014 от 16 април 2014 година относно пазарната злоупотреба (Регламент относно пазарната злоупотреба) и за отмяна на Директива 2003/6/ЕО на Европейския парламент и на Съвета и директиви 2003/124/ЕО, 2003/125/ЕО и 2004/72/ЕО на Комисията, както Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ), както и Закона за публично предлагане на ценни книжа.

4. Участието на членовете на съветите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети

АСЕН СТОИМЕНОВ ЛИСЕВ – ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР И ЧЛЕН НА СД НА БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД

Асен Лисев е роден през 1976 г. в Свищов, завършил със специалност бакалавър по Икономика в “Стопански факултет“ на СУ „Св. Климент Охридски“ през 2001 г. и магистър по бизнес администрация от American University, Kogod School of Business, Washington DC, USA през 2004 г. От 2008 г. – едноличен собственик и управител на фирма „ЕМ БИ ЕЛ“ ЕООД – водеща консултантска фирма за бизнес имоти.

Асен Лисев участва в капитала и/или управлението на:

- „ЕМ БИ ЕЛ“ ЕООД, ЕИК 175139520, адрес: гр. София, р-н Средец, ул. „Кузман Шапкарев“ №1 – управител и едноличен собственик на капитала;
- „ОФИС А“ ООД, ЕИК 204124346, адрес: гр. София, р-н Средец, ул. „Кузман Шапкарев“ №1 – управител и съдружник с 50% от капитала;
- „ПИ ЕНД ЕЛ“ ООД, ЕИК 202037743, адрес: гр. София, р-н Средец, ул. „Кузман Шапкарев“ №1 – вписан на 31.12.2019 г. за ликвидатор на дружеството и съдружник с 50% от капитала;

- „ОФИС Т“ ЕООД, ЕИК 204512441, адрес: гр. София, р-н Средец, ул. „Кузман Шапкарев“ №1 – едноличен собственик капитала;
- „ОФИС Х“ ООД, ЕИК 205502051, адрес: гр. София, р-н Средец, ул. „Кузман Шапкарев“ №1 – управител и съдружник с 50% от капитала;
 - „БРАВО ДИВЕЛЪПМЪНТ“ ЕООД, ЕИК 205679639, адрес: гр. София, р-н Средец, ул. „Кузман Шапкарев“ №1 – управител и едноличен собственик капитала;
 - „БРАВО ХОЛД“ ЕООД – ЕИК 206075289, адрес: гр. София, р-н Средец, ул. "Кузман Шапкарев" № 1 - управител и едноличен собственик на капитала;
 - „БРАВО ХОЛД“ А – ЕИК 206140057, адрес: гр. София, р-н Средец, ул. "Кузман Шапкарев" № 1 - управител и едноличен собственик на капитала;
- „БИО БУНОВО“ ЕООД, ЕИК 203796985, адрес: област София, община Мирково, село Буново – управител и едноличен собственик на капитала;
- „ТЕРА СТО“ ЕООД, ЕИК 203374860, адрес: област София, община Мирково, село Буново – управител;

Асен Лисев не участва в други дружества като член на съвет в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници.

Асен Лисев е сред учредителите на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, като е едноличен собственик на капитала на „ЕМ БИ ЕЛ“ ЕООД – едно от обслужващите дружества.

КОНСТАНТИН ВАСИЛЕВ ПРОДАНОВ - НЕЗАВИСИМ ЧЛЕН НА СД НА „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ,

Константин Проданов е роден през 1977 г. в София, завършил Юридически факултет на СУ „Св. Климент Охридски“, специалност „Международни отношения“. През 2001 г. е завършил магистратура по Финанси в Токио, Япония. От 2001 – 2011г. работи в банковия сектор в Токио, в UBS и Goldman Sachs, в качеството си на вицепрезидент на дивизия „Търговия с деривати“. От 2012 – 2017г. изпълнява функцията на главен портфолио мениджър в ПОД “Алианц България” АД.

Константин Проданов не участва в капитала и/или управлението на други дружества.

ВЛАДИСЛАВ ДИМИТРОВ ХРИСТОВ –ЧЛЕН НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ

Владислав Христов е роден през 1979 г. в София. Преди да бъде избран за член на Съвета на директорите на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, същият е заемал позиция Директор отдел „Инвестиционни Имоти“ в „Ем Би Ел“ ЕООД, където е предлагал на клиенти съдействие във всички етапи на инвестициите в недвижими имоти, генериращи доход от наем, в т.ч. покупко-продажби на индивидуални имоти или портфейли, финансови анализи и дю дилиджънс, подпомагане във връзка с набиране на дългово финансиране, структуриране на продажби с обратно наемане, хеджиране на лихвен и валутен риск и други. Владислав Христов е член на RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) и на Камарата на независимите оценители в България (КНОБ). Той

има бакалавърска степен по Икономика и магистърска степен по Финанси и Банково дело от СУ „Св. Климент Охридски“. Работил е като консултант за голям брой местни и международни клиенти, сред които: Andreew Investment Group, Europa Capital, W.P. Carey, CA Immo, Bluehouse, Heitman, Zeus Capital Partners, Tishman, AM Alpha, Commerz Real, Meyer Bergman, Lone Star, Origami Capital, и др. Сред сделките, по които е работил Владислав се включват следните: Мол София (транзакция за 106 млн. Евро), Ритейл Парк Пловдив (20 млн. Евро). Участвал е също в управлението на търговски център Сити Център София.

Владислав Христов е едноличен собственик и управител на „Браво Кепитъл Адвайзърс“ ЕООД, ЕИК 205826808.

5. Сключени през 2020 г. договори с членове на Съвета на директорите или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия

През 2020 г. не са сключвани договори с Дружеството от членовете на СД.

6. Планираната стопанска политика през следващата година, в т.ч. очакваните инвестиции и развитие на персонала, очакваният доход от инвестиции и развитие на дружеството, както и предстоящите сделки от съществено значение за дейността на дружеството

През 2021 г. Дружеството ще продължи да търси атрактивни възможности за разрастване на портфейла си от имоти, генериращи стабилен доход от наеми.

Дейността си Дружеството ще извършва чрез тримата си директори. Не се планира наемане/развиване на персонал.

Дружеството прогнозира средногодишната печалба на акция да бъде над 9% за следващите 5 години, като се очаква годишните приходи от наем да се повишат до малко над 4.72 милиона лева.

XII. НАЛИЧИЕ НА КЛОНОВЕ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ няма регистрирани клонове в страната и чужбина.

XIII. ИЗПОЛЗВАНИЕТО ОТ ПРЕДПРИЯТИЕТО ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ

Дружеството не е използвало специални финансови инструменти при осъществяване на финансовата си политика, включително за управление и хеджиране на риска.

XIV. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 10 НА НАРЕДБА № 2 НА КФН

1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване

на техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година

Към 31.12.2020 г. Дружеството отчита приходи от продажби в размер на 5 263 хил. лева.

- 2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента**

Информация относно приходите, разпределени по основни категории дейност.

Към 31.12.2020 г. Дружеството регистрира приходи от отдадени под наем офис площи, приходи от такси за административно обслужване на имоти и приходи от преоценка на притежавания инвестиционен имот.

Информация относно приходите, разпределени по вътрешни и външни пазари

Дружеството може да придобива право на собственост и други (ограничени) вещни права върху недвижими имоти само на територията на Република България. Не са налице приходи от външни пазари.

- 3. Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на емитента**

През 2020 г. Дружеството не е сключвало големи сделки и сделки, които са от съществено значение за дейността му.

- 4. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период**

През 2020 г. Дружеството не е сключвало сделки със свързани лица.

- 5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му**

Към 31.12.2020 г. не са налице събития или показатели с необичаен за емитента характер.

- 6. Информация за сделки, водени извънбалансово.**

През 2020 г. не са сключвани сделки, водени извънбалансово.

- 7. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина.**

Към 31.12.2020 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ не притежава дялови

участия в други дружества.

8. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем

През отчетния период "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ не е сключвало договор за заем, съответно не притежава качеството на заемополучател.

9. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем

Предоставянето на заеми от страна на ДСИЦ е сделка, която е изрично забранена с чл. 21, ал. 1 от ЗДСИЦ, като през отчетната година Дружеството не е сключвало договори за заем, по които притежава качеството заемодател.

10. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.

През 2020 г. не е емитирало нова емисия ценни книжа.

11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати

Ръководството на Дружеството няма публикувани прогнози относно финансовите резултати за 2020 г., респективно не е коригирало такива прогнози.

12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки с оглед отстраняването им

Стратегия

„Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ инвестира в бизнес имоти (офис, търговски, обществени и индустриални площи), генериращи доход от наем – това следва да са такива имоти, които са вече отдадени под наем или такива, при които предишните собственици остават наематели в придобития имот (покупко-продажба с обратно наемане – sale leaseback).

Инвестиционната стратегия на Дружеството се основава на принципа за получаване на текущи (оперативни доходи) от експлоатацията на недвижимите имоти под формата на наемни и/или лизингови вноски, както и чрез продажби на тези имоти, с оглед формирането на стабилен „портфейл на оперативния доход“ при балансирано разпределение на риска за акционерите и кредиторите.

Инвестиционни цели

Съгласно Устава на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, основните инвестиционни цели на дружеството са:

- да предостави възможност на своите акционери да инвестират в диверсифициран портфейл от недвижими имоти, като действа на принципа на разпределение на риска за акционерите си;

- да осигури на своите акционери запазване и нарастване на стойността на инвестициите им чрез реализиране на стабилен доход при балансирано разпределение на риска;
- диверсификация на портфейла от недвижими имоти – която се постига посредством инвестиране в различни видове недвижими имоти, находящи се в различни региони на Република България, с цел намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл;
- участия в учредяване или в придобиване на дялове или акции в специализирани дружества по чл. 22а от ЗДСИЦ.

Финансови цели

Основна цел на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ е увеличаване на приходите като резултат от активното управление на портфейла от имоти. Основен фокус на Дружеството ще бъдат инвестиции в бизнес имоти, генериращи доход от наем.

Източници на финансиране

За финансиране на инвестиционната си стратегия Дружеството планира да увеличава капитала на няколко етапа чрез емитиране на нови акции. Като допълнителен източник на средства, Дружеството предвижда използването и на външно финансиране под формата на банкови кредити и облигационни емисии. Максимален размер на външно финансиране спрямо собствения капитал е 75% или до 75% от стойността на придобиваните активи ще бъде финансирана с външно финансиране.

13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност

През следващите години БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД ще продължи да търси сделки с бизнес имоти, съобразно инвестиционните цели и ограничения на Дружеството, с ясна идея за придобиване, начин на управление и потенциал за генериране на доходи. След това ще бъдат търсени начини за финансиране на тези проекти, като възможностите са за друго увеличение на капитала на Дружеството, както и дългово финансиране.

Дружеството планира да се насочи към няколко основни пазарни сегмента:

- **Офис площи, които ще имат относителен дял в инвестиционния портфейл от 70%**

Дружеството ще инвестира в качествени офис сгради (клас А) с първокласни наематели с дългосрочни договори за наем. Първоначално, Дружеството не планира да инвестира в изграждането на офис сгради, а само в съществуващи такива, в отлично техническо състояние и ниска степен на амортизация, които да осигурят дълъг живот и експлоатация на имота. Тъй като офис пазарът е концентриран основно в гр. София, предпочитани офис сгради ще бъдат такива разположени в гр. София, на предпочитани от наемателите локации, с добра инфраструктура, лесен достъп за автомобили, достатъчно паркоместа, непосредствена близост до градски транспорт и места за хранене. Такива са основните артерии и булеварди, в т.ч. Цариградско шосе, районът на

Бизнес Парк София и централната градска част.

➤ **Търговски площи, които ще имат относителен дял в портфейла от 20%**

Тук се включват магазини и представителни офиси, търговски центрове, банкови офиси, супермаркети и хипермаркети. Имотите следва да бъдат с местоположение основно в София, на популярни търговски локации с лесен достъп както за пешеходци, така и за автомобили.

➤ **Индустриални площи с относителен дял в портфейла от 10%**

В тази категория се включват складове, помещения за производствена дейност, сгради от смесен тип – склад с шоурум, офис и/или магазин (флекс сгради). От съществено значение за ликвидността на подобен тип имоти е наличието на добра пътна инфраструктура и финансово стабилни чуждестранни наематели. Имотите трябва да бъдат с местоположение в развити индустриални зони в София, Пловдив или Варна. Дружеството ще съсредоточи вниманието си предимно върху логистични центрове и складове, разположени край основни пътни артерии, в близост до важни транспортни центрове.

➤ **Специализирани дружества по чл. 22а, ал. 1 от ЗДСИЦ**

Исклучителен предмет на дейност на тези дружества: е придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им, при условие, че дружеството със специална инвестиционна цел упражнява контрол върху специализираното дружество. Последното може да извършва дейност и в държави-членки на Европейския съюз.

Географски ограничения

Предмет на сделки с инвестиционни имоти ще бъдат такива в на територията на градовете:

- София – не по-малко от 50% от активите в портфейла;
- Пловдив – до 20%
- Варна – до 20%
- Други – до 10% от активите.

Принципно е възможно БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД да се насочи, чрез специализирани дружества по чл. 22а, ал. 1 от ЗДСИЦ, и към инвестиции извън страната, в рамките на Европейския съюз. Това ще зависи от наличието на конкретни проекти, отговарящи на инвестиционната политика на Дружеството.

Други ограничения

Дружеството няма да инвестира в:

- земеделска земя;
- жилищни имоти в каквато и да било фаза на развитие;
- проблемни имоти, страдащи от липса на наематели, неподходяща локация, посредствена архитектура и/или други недостатъци.

Дружеството няма намерение да разширява обхвата и ще продължи да се придържа към първоначално заложените ограничения за инвестиции основно в недвижими имоти, генериращи доход от наем.

14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група

През отчетния период не е настъпила промяна в основните принципи на управление на Дружеството.

15. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете

При описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска следва да се има предвид, че нито ЗППЦК, нито Националният кодекс за корпоративно управление дефинират вътрешно-контролна рамка, която публичните дружества в България да следват. Ето защо, за целите на изпълнението на задълженията на дружеството по чл. 100н, ал. 8, т. 4 от ЗППЦК при описанието на основните характеристики на системите са ползвани рамките на Международен одиторски стандарт 315.

Общо описание на системата за вътрешен контрол и управление на риска

В Дружеството функционира система за вътрешен контрол и управление на риска, която гарантира ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация. Системата е изградена и функционира и с оглед идентифициране на рисковете, съпътстващи дейността на Дружеството и подпомагане тяхното ефективно управление. Съветът на директорите носи основната отговорност по отношение на изграждане на системата за вътрешен контрол и управление на риска. Той изпълнява, както управляваща и насочваща функция, така и текущ мониторинг.

Текущият мониторинг от Съвета на директорите се състои в оценяване дали системата е подходяща все още за Дружеството в условията на променена среда, дали действа както се очаква и дали се адаптира периодично към променените условия. Оценяването е съразмерно с характеристиките на Дружеството и влиянието на идентифицираните рискове.

Контролна среда

Контролната среда включва функциите за общо управление и ръководните такива, както и отношението, информираността и действията на Съвета на директорите, отговорен за управлението в широк смисъл и отговорното управление по отношение на вътрешния контрол.

Процес за оценка на рисковете на Дружеството

Процесът на оценка на рисковете представлява базата за начина, по който Съветът на директорите на Дружеството определя рисковете, които следва да бъдат управлявани. Съветът на директорите на Дружеството идентифицира следните видове рискове, относими към Дружеството и неговата дейност: общи (систематични) и специфични (несистематични) рискове.

Систематичните рискове са свързани с макросредата, в която Дружеството функционира, поради което в повечето случаи същите не подлежат на управление от страна на ръководния екип.

Несистематични рискове са пряко относими към дейността на Дружеството и зависят предимно от корпоративното ръководство. За тяхното минимизиране се разчита на повишаване ефективността от вътрешно-фирменото планиране и прогнозиране, което осигурява възможности за преодоляване на евентуални негативни последици от настъпило рисково събитие.

Общият план на ръководството на Дружеството за управление на риска се фокусира върху непредвидимостта на финансовите пазари и се стреми да сведе до минимум потенциалното отрицателно въздействие върху финансовото състояние на Дружеството.

Всеки от рисковете, свързани с държавата – политически, икономически, кредитен, инфлационен, валутен – има самостоятелно значение, но общото им разглеждане и взаимодействието между тях формират цялостна представа за основните икономически показатели, пазарните условия, конкурентните условия в страната, в която съответното Дружество осъществява своята дейност.

Информационна система и свързаните с нея бизнес процеси, съществени за финансовото отчитане и комуникацията

Информационната система, съществена за целите на финансовото отчитане, която включва счетоводната система, се състои от процедури и документация, разработени и установени с цел:

- инициране, отразяване, обработка и отчитане на сделки и операции на Дружеството (както и събития и условия) и поддържане на отчетност за свързаните активи, пасиви и собствен капитал;
- разрешаване на проблеми с неправилна обработка на сделки и операции, като например, автоматизирани файлове за неуточнени позиции на информация и процедури, следвани за своевременно коригиране на задържаните неуточнени позиции;
- обработка и отчитане на случаи на заобикаляне на системите или преодоляване на контролите;
- прехвърляне на информацията от системите за обработка на сделките и операциите в главната книга;
- обхващане на информация, съществена за финансовото отчитане на събития и условия, различни от сделки и операции, като например амортизация на материални и нематериални активи и промени в събираемостта на вземанията; и гарантиране, че изискваната за оповестяване от приложимата обща рамка за финансово отчитане информация е събрана, отразена, обработена, обобщена и, че тя е подходящо отчетена във финансовия отчет.

Функционирането на Информационната система, съществена за целите на финансовото отчитане се гарантира от Облужващото дружество.

Текущо наблюдение на контролите

Текущото наблюдение на контролите е процес за оценка на ефективността на резултатите от функционирането на вътрешния контрол във времето. То включва своевременна оценка на ефективността на контролите и предприемане на необходимите оздравителни действия. Съветът на директорите извършва текущо

наблюдение на контролите чрез текущи дейности, отделни оценки или комбинация от двете. Текущите дейности по наблюдение често са вградени в нормалните повтарящи се дейности на Дружеството и включват регулярни управленски и надзорни дейности.

16. Информация за настъпили промени в управителните органи на дружеството

През 2020 г. не е извършвана промяна в управителните органи на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ. Дружеството се представлява от Асен Стоименов Лисев. През 2020 г. не е назначаван или освобождаван прокурист на Дружеството.

17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и ползите на всеки от членовете на управителните органи за отчетната година

За периода 01.01.2020 - 31.12.2020 г. Асен Лисев, в качеството му на член на СД и изпълнителен директор е получил брутно възнаграждение за периода общо 31 200 лв. За посочения отчетен период Константин Проданов, в качеството му на член на СД е получил брутно възнаграждение общо 31 200 лева, а Владислав Христов – член на СД - 31 200 лв. Не са изплащани други възнаграждения или компенсации, включително и в натура.

18. Информация за притежавани от членовете на управителните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на емитента

Таблица № 14

Членове на СД	31.12.2020 г.		
	Брой акции	Брой права на глас	% от права на глас
Асен Лисев	70 672	12 070 672	32,89%
Константин Проданов	252 000	252 000	0,69%
Владислав Христов	0	0	0,00%

19. Информация за известните на дружеството договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

На Дружеството не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

Няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

21. Данни за директора за връзки с инвеститорите

Към 31.12.2020 г. Директор за връзки с инвеститорите на дружеството е Даниела Пеева +359 2 9882413 и електронна поща ir@bpf.bg или d.peeva@irsbg.info

**XV. ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ЗА ПЕРИОДА
01.01.2020 Г. – 31.12.2020 Г.**



XVI. ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРЕЦЕНКА НА ДРУЖЕСТВОТО

Дружеството преценява, че не е налице друга информация, която да не е публично оповестена от Дружеството и която би била важна за акционерите и инвеститорите при вземането на обосновано инвеститорско решение.

Декларацията за корпоративно управление на дружеството към 31.12.2020 г. съгласно изискването на чл. 100н, ал. 8 във връзка с ал. 7 на ЗППЦК е представена като самостоятелен документ, представляващ неразделна част от настоящия доклад.

Отговорности на ръководството

Според Закона за счетоводството ръководството, следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за състоянието на Дружеството към края на годината и неговите счетоводни резултати. Финансовия отчет се изготвя в съответствие с Международните стандарти за финансова отчетност (МСФО).

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика и че при изготвянето на финансовите отчети към 31 декември 2020 г. е спазен принципът на предпазливостта при оценката на активите, пасивите, приходите и разходите.

Ръководството също така потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовите отчети са изготвени на принципа на действащото предприятие.

Ръководството е отговорно за коректното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягването и откриването на евентуални злоупотреби и други нередности.

Дата на съставяне:
24.02.2021 г.

Изпълнителен директор:

/Асен Лисев/