

ДОКЛАД
НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ
ЗА ИЗПЛАЩАНЕТО НА 6-МЕСЕЧЕН ДИВИДЕНТ НА БАЗАТА НА 6-МЕСЕЧНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ
30.06.2021 г.

1. ВЪВЕДЕНИЕ

1.1. Правно основание на Доклада

Настоящият доклад (наричан по-долу „Докладът“) е изготвен от Съвета на директорите (наричан по-долу „СД“) на дружеството, на основание чл. 115в, ал. 2, т. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (наричан по-долу „ЗППЦК“).

Докладът разглежда счетоводната информация, съдържаща се в междинния финансов отчет на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ към 30.06.2021 г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от ЕС (наричан по-долу „Междинен Отчет към 30.06.2021 г.“) и допълва – по отношение на конкретния предмет на Доклада – Междинния доклад за дейността на Дружеството за 6-месечния период, приключващ на 30.06.2021 г.

Докладът се представя на вниманието на акционерите на Дружеството и може да бъде обсъждан с членовете на СД на извънредното заседание на общото събрание на акционерите на Дружеството, насрочено за 08 октомври 2021 г., съответно за 25 октомври 2021 г, в хипотезата на чл. 115, ал. 14 ЗППЦК.

1.2. Предмет и обхват на Доклада

Съгласно чл. 115в, ал. 2, т. 1 от ЗППЦК, Докладът съдържа:

- (а) анализ на съответните части от Междинния Отчет към 30.06.2021 г.;
- (б) икономическа обосновка на това, че Дружеството разполага с достатъчно средства за изплащането на 6-Месечния Дивидент (както е дефиниран по-долу);
- (в) икономическа обосновка на това, че изплащането на 6-Месечния Дивидент няма да доведе до задължнялост на Дружеството към кредитори, персонал, бюджет и други.

2. ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА УСЛОВИЯТА НА 6-МЕСЕЧНИЯ ДИВИДЕНТ

СД предлага изплащането от Дружеството на акционерите на Дружеството на 6-месечен дивидент на базата на Междинния Отчет към 30.06.2020 г. при следните съществени срокове и условия:

- вид на дивидента: паричен
- общ размер на дивидента (бруто): 825 750 лева
- размер на дивидента за една акция (бруто): 0.0225 лева
- период на изплащане на дивидента: ще бъде определен от СД с конкретно решение след 14-тия ден след извънредното общо събрание, свикано за 08 октомври 2021 г

(наричан по-долу „6-Месечният Дивидент“).

3. ДИВИДЕНТНА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

Дружеството е установило и последователно провежда устойчива дивидентна политика през последните години. С оглед на нея ръководството на Дружеството приветства измененията на ЗППЦК от 2017 г., както и измененията на ЗДСИЦДС, предвиждащи възможността за изплащане на междинен дивидент. След тези изменения, Дружеството проучи реда за изплащане на 6-месечен дивидент и заяви пред инвестиционната общност желание за изплащането му, при условие че успешният ход на стопанската му дейност продължи.

4. ЦЕЛ НА ИЗПЛАЩАНЕТО НА 6-МЕСЕЧНИЯ ДИВИДЕНТ

Към настоящия момент Дружеството следва трайна възходяща линия на своето представяне като емитент на Основния пазар на Българската фондова борса. СД счита, че изплащането на 6-Месечния Дивидент ще продължи тази възходяща линия на борсово представяне и ще затвърди доверието и сигурността на портфейлните инвеститори (както институционални, така и индивидуални) в Дружеството, което е преследваната цел.

5. АНАЛИЗ НА ЧАСТИТЕ ОТ МЕЖДИННИЯ ОТЧЕТ КЪМ 30.06.2021 г., ОТНОСИМИ КЪМ 6-МЕСЕЧНИЯ ДИВИДЕНТ

Нормативно изискване	Финансов резултат на БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ за периода: 01.01.2021 - 30.06.2021 г.	2021 г. Стойност в лева
	счетоводна печалба	70 731,72
	счетоводна загуба	
чл. 29, ал. 3, т. 1 от ЗДСИЦДС	Увеличен/намален с разходите/приходите от последващи оценки на недвижими имоти;	
	увеличение	1 623 000,00
	намаление	
чл. 29, ал. 3, т. 2 от ЗДСИЦДС	Увеличен/намален със загубите/печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти;	
	увеличение	
	намаление	
чл. 29, ал. 3, т. 3 от ЗДСИЦДС	Увеличен/намален в годината на прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти с положителната/отрицателната разлика между:	
	а) продажната цена на недвижимия имот	
	увеличение	
	намаление	
	б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му стойност	
	увеличение	
	намаление	
чл. 29, ал. 3, т. 4 от ЗДСИЦДС	Увеличен/намален със загубите/печалбите от продажби, отчетени в годината на сключване на договори за финансов лизинг;	
	увеличение	
	намаление	

Нормативно изискване	Финансов резултат на БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ за периода: 01.01.2021 - 30.06.2021 г.	2021 г. Стойност в лева
чл. 29, ал. 3, т. 5 от ЗДСИЦДС	Увеличен/намален в годината на изтичане на срока на договора за финансов лизинг с положителната/отрицателната разлика между:	
	а) прихода от продажбата на недвижимия имот, вписан в началото на срока на договора за финансов лизинг;	
	увеличение	
	намаление	
	б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му стойност;	
	увеличение	
	намаление	
чл. 29, ал. 3, т. 6 от ЗДСИЦДС	Намален в годината на извършването им с плащанията за лихви по дългови ценни книжа по чл. 26, ал. 2, т. 1 от ЗДСИЦДС и по банкови кредити по чл. 26, ал. 2, т. 2 от ЗДСИЦДС, невключени в отчета за всеобхватния доход;	
чл. 29, ал. 3, т. 7 от ЗДСИЦДС	Намален в годината на извършването им с плащанията за погасяване на главници по дългови ценни книжа по чл. 26, ал. 2, т. 1 от ЗДСИЦДС и по банкови кредити по чл. 26, ал. 2, т. 2 от ЗДСИЦДС;	-450 000,00
	Сума за разпределяне на дивидент;	1 243 731,72
	Годишен дивидент - не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година, определена по реда на ал. 3 и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон.	1 119 358,55
	Чиста стойност на имуществото по чл. 247а, ал. 1 от Търговския закон;	37 439 386,55
	Капитала на дружеството, фонд "Резервен" и другите фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав съгласно чл. 247а, ал. 1 от Търговския закон;	36 604 226,96
чл. 247а, ал. 3 от ТЗ	Коригиран размер на годишния дивидент, в съответствие с чл. 247а, ал. 3 от Търговския закон: <i>Плащанията на дивидент се извършват до размера на печалбата за съответната година, неразпределената печалба от минали години, частта от фонд "Резервен" и другите фондове на дружеството, надхвърляща определения от закона или устава минимум, намален с непокрытите загуби от предходни години, и отчисленията за фонд "Резервен" и другите фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав.</i>	

Икономическа обосновка на това, че Дружеството разполага с достатъчно средства за изплащането на 6-Месечния Дивидент.

Изплащането на 6-Месечния Дивидент, като плащане към акционери за сметка на собствения капитал, няма да доведе до задлъжнялост на Дружеството към трети лица - кредитори. При това положение, предлагайки дивидента, СД изхожда от настоящата задлъжнялост, посочена в чл. 115в, ал. 2, т. 1 от ЗППЦК, а именно към кредитори, персонал, бюджет и други. Съгласно публикувания Междинен Отчет към 30.06.2021 г. текущите пасиви (задължения) са 1,395 хил. лева, от които с по-

големи размери са: дължимите главници и лихви по облигационен заем. Дължимите задължения до 31.12.2021 г. са на обща стойност 934 хил. лева и са разпределени както следва:

- Задължения за главница по облигационен заем – 450 хил. лева;
- Задължения за лихви по облигационен заем – 203 хил. лева;
- Задължения към доставчици и клиенти – 178 хил. лева;
- Задължения към персонала – 7 хил. лева;
- Задължения за ДДС – 59 хил. лева;
- Задължения по ЗДДФЛ – 2 хил. лева;
- Задължения за данък върху разпределените дивиденди – 35 хил. лева.

Съгласно публикувания от Дружеството шестмесечен финансов отчет към 30.06.2021 г. свободните парични средства са в размер 2 302 хил. лв., което индикира достатъчна ликвидност за покриване на описаните по-горе текущи задължения, включително и на предложения за разпределяне дивидент в размер на 825 750 лева.

5.4. Преглед на нетните парични потоци от оперативната дейност

Съгласно Междинния Отчет към 30.06.2021 г., Дружеството е реализирало нетни парични потоци от оперативната дейност в размер на 101 хил. лева., след приспадане на изплатен дивидент в размер на 1,448 хил. лева. При очакваното от СД запазване на хода на оперативната дейност потоци с подобна стойност биха били достатъчни за изплащането на 6-Месечния Дивидент.

На базата на Междинния Отчет към 30.06.2021 г. СД счита, че:

- средствата, с които Дружеството разполага към 30.06.2021 г. и се очаква да разполага през втората половина на 2021 г., са достатъчни за изплащането на 6-Месечния Дивидент; и
- изплащането на 6-Месечния Дивидент не поставя под заплаха текущото обслужване на задълженията на Дружеството към облигационери, кредитори, персонал, бюджет и други в обичайния ход на неговата дейност.

8. НАЛИЧИЕ НА УСЛОВИЯТА ЗА 6-МЕСЕЧНИЯ ДИВИДЕНТ

СД счита, че при вземане на решение на общото събрание на акционерите на Дружеството в този смисъл, биха били налице всяко едно поотделно и всички заедно условия, предвидени в чл. 247а от Търговския закон и чл. 115в, ал. 2 от ЗППЦК и чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ, за изплащането на 6-Месечния Дивидент.

Асен Лисев – Изпълнителен директор и член на СД