

**"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ**

**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

**НА „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ,**

**ГР. СОФИЯ**

**КЪМ 31.03.2022 Г.**

**СЪГЛАСНО ЧЛ. 100О, АЛ. 4, Т. 2 ОТ ЗАКОНА ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА**

**1. Важни събития за "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ, настъпили през отчетния период**

През отчетния период дружеството е оповестило до КФН, БФБ, съответно чрез <https://e-register.fsc.bg/>, <http://www.extri.bg/bg/> и обществеността чрез корпоративната страница на дружеството в раздел „За инвеститорите“, достъпна на електронен адрес - <http://bpf.bg/#>.

През периода 01.01.2022 г. – 31.03.2022 г. „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е оповестило следната вътрешна информация до КФН, БФБ АД и обществеността:

На 12.01.2022 г., „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е представило на КФН, БФБ и обществеността уведомление по чл. 100е, ал.1, т. 3, б. „г“ от ЗППЦК относно извършено плащане на главница и лихва в общ размер 452 321.92 лв. по емисия обезпечени облигации.

На 28.01.2022 г. „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е представило на КФН, БФБ и обществеността тримесечен отчет на публично дружество за четвърто тримесечие на 2021 г.

На 28.01.2022 г. „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е представило на КФН, БФБ и обществеността тримесечен отчет за изпълнението на задълженията на Дружеството, съгласно условията по облигационната емисия към 31.12.2021 г.

На 24.03.2022 г., „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е представило на КФН, БФБ и обществеността заверен от регистриран одитор Годишен финансов отчет към 31.12.2021 г.

**2. Влияние на важните събития за „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, настъпили през периода 01.01.2022 г. до 31.03.2022 г. върху резултатите във финансовия отчет**

Към 31.03.2022 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ отчита общо приходи от дейността в размер на 1 015 хил. лева, като общо разходите за дейността на дружеството са на стойност 720 хил. лв.

Към 31.03.2022 г. дружеството отчита нетен финансов резултат от дейността в размер на 295 хил. лв., като същият към 31.03.2021 г. е в размер на 795 хил. лв.

Към 31.03.2022 г. общата сума на активите на дружеството е 66 781 хил. лв. Стойността на собствения капитал е 37 133 хил. лв.

## "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АД СИЦ

### 2.1. Показатели за ликвидност

Таблица 1

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЛИКВИДНОСТ:	31.03.2022 г.	31.03.2021 г.
Коефициент на обща ликвидност	2,70	2,42
Коефициент на бърза ликвидност	2,70	2,42
Коефициент на абсолютна ликвидност	2,10	2,23
Коефициент на незабавна ликвидност	2,10	2,23



### 2.2. Показатели за рентабилност

Таблица 2

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕНТАБИЛНОСТ:	31.03.2022 г.	31.03.2021 г.
Рентабилност на Основния Капитал	0,008	0,022
Рентабилност на Собствения Капитал (ROE)	0,008	0,021
Рентабилност на Активите (ROA)	0,004	0,011



### 2.3. Показатели за задлъжнялост

Таблица 3

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЗАДЪЛЖНЯЛОСТ:	31.03.2022 г.	31.03.2021 г.
Коефициент на задлъжнялост	0,80	0,82
Дълг / Активи	0,44	0,45
Коефициент на финансова автономност	1,25	1,21



## "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

### 2.4. Финансови показатели

Таблица 4

ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ	31.03.2022 г.	31.03.2021 г.
ЕБИТДА	534	1 039
ЕБИТ	534	1 039



### 3. Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ през следващия финансов период

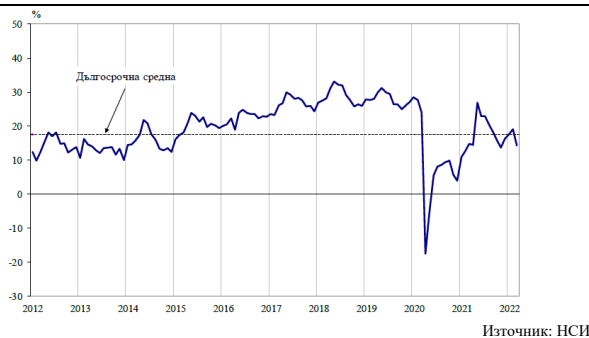
#### СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

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

Таблица 5

Вид риск	Описание
ПОЛИТИЧЕСКИ РИСК	<p>Политическият риск е вероятността от смяна на Правителството, или от внезапна промяна в неговата политика, от възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятни промени в европейското и/или националното законодателство, в резултат на което средата, в която оперират местните стопански субекти да се промени негативно, а инвеститорите да понесат загуби.</p> <p>Политическите рискове за България в международен план са свързани с поетите ангажименти за осъществяване на сериозни структурни реформи в страната в качеството ѝ на равноправен член на ЕС, повишаване на социалната стабилност ограничаване на неефективните разходи, от една страна, както и със силната дестабилизация на страните от Близкия изток, зачестяващите заплахи от терористични атентати в Европа, бежански вълни и нестабилност на ключови страни в непосредствена близост до България.</p> <p>България, както и другите държави – членки на ЕС от региона, продължава да бъде сериозно засегната от общеевропейския проблем с интензивния бежански поток от Близкия изток.</p> <p>Други фактори, които също влияят на този риск, са евентуалните законодателни промени и в частност тези, касаещи стопанския и инвестиционния климат в страната.</p>
ОБЩ МАКРОИКОНОМИЧЕСКИ РИСК	<p>По данни на Националния статистически институт от 29.03.2022 г. през март 2022 г. <i>общият показател на бизнес климата</i> се понижава с 4.8 пункта в сравнение с февруари в резултат на неблагоприятния бизнес климат в промишлеността, търговията на дребно и сектора на услугите.</p> <p style="text-align: center;"><b>Бизнес климат – общо</b></p>

## "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ



Съставният показател „бизнес климат в промишлеността“ през март 2022 г. спада със 7.1 пункта. Оценките на промишлените предприемачи за настоящото бизнес състояние на предприятията са резервирани, като и очакванията им за следващите шест месеца се влошават. Основните пречки за дейността на предприятията остават свързани с несигурната икономическа среда, недостига на работна сила, фактора „други“ и недостатъчното търсене от страната, като анкетата отчита нарастване на негативното влияние на първия фактор. В сравнение с предходния месец делът на мениджърите, които прогнозираат продажните цени в промишлеността да се повишат през следващите три месеца, се увеличава и достига 29.4%..

По данни на Националния статистически институт през март 2022 г. съставният показател „бизнес климат в строителството“ запазва нивото си от предходния месец. Очакванията на строителните предприемачи както за бизнес състоянието на предприятията през следващите шест месеца, така и за дейността им през следващите три месеца, са благоприятни. Последната анкета обаче отчита увеличение на броя на клиентите със закъснения в плащанията.

Несигурната икономическа среда, цените на материалите и недостигът на работна сила продължават да бъдат основните фактори, ограничаващи развитието на бизнеса, като през последния месец се наблюдава засилване на отрицателното въздействие на първите два фактора. По отношение на продажните цени в строителството 53.2% от мениджърите предвиждат те да се повишат през следващите три месеца.

През март 2021 г. съставният показател „бизнес климат в сектора на услугите“ се понижава с 2.1 пункта в резултат на неблагоприятните очаквания на мениджърите за бизнес състоянието на предприятията през следващите шест месеца. По-умерени са и мненията им относно настоящото и очакваното търсене на услуги. Основните проблеми за развитието на бизнеса продължават да бъдат свързани с несигурната икономическа среда и конкуренцията в бранша. По отношение на продажните цени в сектора 23.6% от мениджърите очакват те да се повишат през следващите три месеца.


Очакванията на експертите на ЦБ са през 2022 г. растежът в еврозоната все още да бъде стабилен, но темпът му да бъде по-бавен, отколкото очакванията преди началото на войната. В макроикономическите прогнози експертите предвиждат 5,4% годишен растеж на БВП в реално изражение през 2021 г., 3,7% през 2022 г., 2,8% през 2023 г. и 1,6% през 2024 г. В сравнение с декемврийските прогнози перспективите за 2022 г. и 2023 г. са ревизирани надолу. Това почива на допускането, че сегашните прекъсвания на енергийните доставки и негативното въздействие върху доверието, свързано с конфликта, са временни и че глобалните вериги за доставки не са сериозно засегнати. При неблагоприятен сценарий, при който на Русия се налагат по-строги санкции, водещи до известни смущения в световните вериги за създаване на стойност, по-високи енергийни разходи и някои временни съкращения на производството в еврозоната, както и до допълнителни финансови сътресения и по-трайна несигурност, растежът в еврозоната през 2022 г. ще бъде с 1,2 процентни пункта под този в базисния сценарий. Разликата през 2023 г. ще бъде ограничена, а през 2024 г. растежът ще бъде малко по-голям поради ефекта на догонване. В случай на тежък сценарий, който освен характеристиките на неблагоприятния сценарий предполага по-силна реакция на цените на енергийните стоки спрямо по-строги съкращения в предлагането и по-сериозна преоценка на финансовите пазари, растежът на БВП може да се окаже под този в базисния сценарий.

Влиянието на руско-украинската война следва да се оценява в контекста на стабилните базови условия за икономиката на еврозоната, подпомогнати от широката подкрепа на политиката. Възстановяването на икономиката е стимулирано от отслабващия ефект на

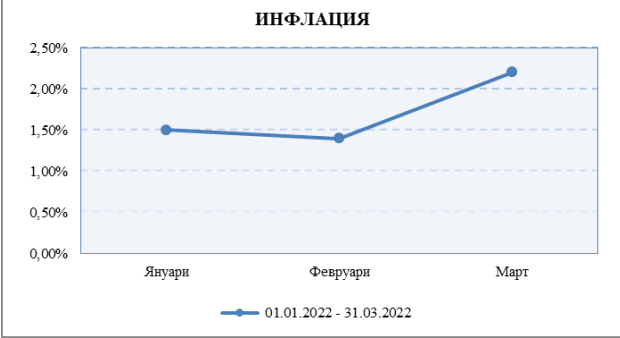
## "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

	<p>варианта „омикрон“ на коронавируса (COVID-19).</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>Икономическата оценка на Управителния съвет на Европейската Централна Банка към 9 март 2022 г., отразена в Икономически бюлетин, бр. 2 /2022 г., е че световната икономика се е развивала с устойчиви темпове през 2021 г. въпреки неблагоприятните фактори, свързани с възобновяването на пандемията от коронавирус, и затрудненията в доставките. Показателите от проучванията показват продължаващо засилване на икономическата активност през първото тримесечие на 2022 г. Войната между Русия и Украйна обаче поражда значителна несигурност за иначе стабилните глобални перспективи. Неотдавнашните проучвания за икономическата активност показват, че от януари до февруари инерцията на растежа се е засилила, тъй като пандемията и натискът от страна на предлагането са отслабнали. Въпреки това поради икономическите последици от войната и постепенната отмяна на политическите стимули прогнозите за глобалния растеж бяха преразгледани надолу спрямо тези от декември, по-специално за 2022 г. и 2023 г. Растежът на световния БВП в реално изражение (без еврозоната) се очаква да се забави до 4,1% през 2022 г. и до 3,6% през 2023 г. и 2024 г. Растежът на външното търсене в еврозоната се очаква да се понижи от 9,9% през 2021 г., до 4% през 2022 г., 3,2% през 2023 г. и 3,6% през 2024 г. Сравнявайки с глобалния внос, външното търсене в еврозоната е по-тежко засегнато от конфликта поради сравнително големия дял в търговията на еврозоната на Русия и страните от Централна и Източна Европа, които са особено силно изложени на неблагоприятните последици от конфликта. В сравнение с предишните прогнози темпът на растеж на външното търсене в еврозоната остана без промяна за 2022 г., като влиянието на инвазията напълно компенсира положителния остатъчен ефект от 2021 г., а за 2023 г. и 2024 г. той бе ревизиран надолу.</p> <p>Очакванията на експертите са през 2022 г. затрудненията в доставките да започнат да намаляват и до 2023 г. да бъдат изцяло преодолени. Експортните цени на конкурентите на еврозоната бяха ревизирани нагоре за 2022 г. и 2023 г., тъй като по-високите цени на борсовите стоки, затрудненията в доставките и възстановяващото се търсене съвпаднаха. Въпреки че бъдещото развитие на пандемията остава важен рисков фактор, който засяга базисните прогнози за глобалната икономика, войната между Русия и Украйна сериозно засилва несигурността. Така нареченият опашен, или остатъчен риск (tail risk) от надценяване, свързан с допълнителна ескалация, може да бъде значителен и да попречи на глобалното възстановяване, като същевременно засили инфлационния натиск. Войната между Русия и Украйна ще окаже съществено влияние върху икономическата активност в еврозоната чрез по-високите цени на енергийните и на борсовите стоки, нарушаването на международната търговия и отслабване на доверието. Въпреки това базовите условия са стабилни и са подкрепени от мащабна помощ по линия на паричната политика. Икономиката отбеляза 5,3% растеж през 2021 г., като в края на годината БВП се завърна на предпандемичното си равнище. Растежът обаче се забави до 0,3% в последното тримесечие на 2021 г. и се очаква да остане слаб и през първото тримесечие на 2022 г. Перспективите за икономиката ще зависят от хода на руско-украинската война, от влиянието на икономическите и финансовите санкции и от други мерки. Същевременно други фактори, които пречат на растежа, вече отслабват. Според базисния сценарий в прогнозите на експертите икономиката на еврозоната ще продължи да се развива стабилно през 2022 г., но с по-слаб темп, отколкото се очакваше преди да избухне войната. Мерките за ограничаване на разпространението на варианта „омикрон“ са имали по-слаб ефект от използваните при предишните вълни на пандемията и сега се отменят. Затрудненията в доставките, предизвикани от пандемията, също показаха известни признаци за намаляване, а пазарът на труда продължи да укрепва. Последиците от значителния шок по линия на цените на енергийните стоки върху хората и бизнеса може да бъдат отчасти смекчени чрез използване на спестяванията, натрупани по време на пандемията, и чрез компенсаторни фискални мерки.</p> <p>Руската инвазия в Украйна предизвика значителна нестабилност на финансовите пазари. След избухването на войната безрисковите лихвени проценти на паричния пазар частично забавиха увеличението си, наблюдавано след февруарското заседание на Управителния съвет, а курсът на акциите се понижи. Финансовите санкции срещу Русия, включително изключването на някои руски банки от СУИФТ, досега не са предизвикали сериозно напрежение на паричните пазари или недостиг на ликвидност в банковата система на еврозоната. Балансите на банките остават като цяло здрави благодарение на стабилните капиталови позиции и по-малкия брой необслужвани кредити. Сега банките са толкова</p>

## "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

	<p>рентабилни, колкото бяха и преди пандемията. Лихвените проценти по банкови кредити за фирми леко се повишиха, докато тези по ипотечни кредити за домакинства остават стабилни на исторически ниски нива. Кредитните потоци към фирми намаляха, след като през последното тримесечие на 2021 г. значително нараснаха. Кредитирането на домакинствата се запазва, особено за покупка на жилище.</p> <p>Въз основа на актуализираната си оценка и като взе предвид несигурната среда, Управителният съвет преразглежда графика на програмата за покупка на активи за следващите месеци. Месечно нетните покупки по <i>APP</i> ще възлязат на 40 млрд. евро през април, на 30 млрд. евро през май и на 20 млрд. евро през юни. Управителният съвет остава в готовност да внесе корекции във всички свои инструменти, когато е целесъобразно, за да гарантира, че инфлацията се стабилизира към неговата цел от 2% в средносрочен план.</p> <div style="text-align: center;">  <p>ОСНОВЕН ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ</p> <p>0,50 0,40 0,30 0,20 0,10 0,00</p> <p>Януари      Февруари      Март</p> <p>— Основен лихвен процент 01.01.2022 - 31.03.2022 г.</p> </div> <p style="text-align: right;">*Източник:БНБ</p>
<p><b>ИНФЛАЦИОНЕН РИСК</b></p>	<p>Инфлационният риск представлява всеобщо повишаване на цените, при което парите се обезценяват и съществува вероятност от понасяне на загуба от домакинствата и фирмите.</p> <p>По данни на НСИ индексът на потребителските цени за януари 2022 г. спрямо декември 2021 г. е 101.5%, т.е. месечната инфлация е 1.5%. Годишната инфлация за януари 2022 г. спрямо януари 2021 г. е 9.1%. Средногодишната инфлация за периода февруари 2021 - януари 2022 г. спрямо периода февруари 2020 - януари 2021 г. е 4.1%.</p> <p>По предварителни данни на НСИ хармонизиранят индекс на потребителските цени за януари 2022 г. спрямо декември 2021 г. е 101.2%, т.е. месечната инфлация е 1.2%. Годишната инфлация за януари 2022 г. спрямо януари 2021 г. е 7.7%. Средногодишната инфлация за периода февруари 2021 - януари 2022 г. спрямо периода февруари 2020 - януари 2021 г. е 3.5%.</p> <p>Индексът на потребителските цени за февруари 2022 г. спрямо януари 2022 г. е 101.4%, т.е. месечната инфлация е 1.4%. Инфлацията от началото на годината (февруари 2022 г. спрямо декември 2021 г.) е 2.9%, а годишната инфлация за февруари 2022 г. спрямо февруари 2021 г. е 10.0%. Средногодишната инфлация за периода март 2021 - февруари 2022 г. спрямо периода март 2020 - февруари 2021 г. е 5.0%.</p> <p>Хармонизиранят индекс на потребителските цени за февруари 2022 г. спрямо януари 2022 г. е 101.2%, т.е. месечната инфлация е 1.2%. Инфлацията от началото на годината (февруари 2022 г. спрямо декември 2021 г.) е 2.4%, а годишната инфлация за февруари 2022 г. спрямо февруари 2021 г. е 8.4%. Средногодишната инфлация за периода март 2021 - февруари 2022 г. спрямо периода март 2020 - февруари 2021 г. е 4.2%.</p> <p>Индексът на потребителските цени за март 2022 г. спрямо февруари 2022 г. е 102.2%, т.е. месечната инфлация е 2.2%. Инфлацията от началото на годината (март 2022 г. спрямо декември 2021 г.) е 5.2%, а годишната инфлация за март 2022 г. спрямо март 2021 г. е 12.4%. Средногодишната инфлация за периода април 2021 - март 2022 г. спрямо периода април 2020 - март 2021 г. е 6.0%.</p> <p>Хармонизиранят индекс на потребителските цени за март 2022 г. спрямо февруари 2022 г. е 102.1%, т.е. месечната инфлация е 2.1%. Инфлацията от началото на годината (март 2022 г. спрямо декември 2021 г.) е 4.5%, а годишната инфлация за март 2022 г. спрямо март 2021 г. е 10.5%. Средногодишната инфлация за периода април 2021 - март 2022 г. спрямо периода април 2020 - март 2021 г. е 5.0%</p>

## "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

	<div style="text-align: center;">  <p style="text-align: right; font-size: small;">*Източник:НСИ</p> </div>
<p><b>ВАЛУТЕН РИСК</b></p>	<p>Експозицията към валутния риск представлява зависимостта и ефектите от изменението на валутните курсове. Систематичният валутен риск е вероятността от евентуална промяна на валутния режим на страната (валутен борд), което би довело или до обезценяване на лева или до поскъпване на лева спрямо чуждестранните валути.</p> <p>Валутният риск ще има влияние върху компании, имащи пазарни дялове, плащанията на които се извършват във валута, различна от лева и еврото. Българският лев е фиксиран към еврото в съотношение EUR 1 = BGN 1.95583, а Българската народна банка е длъжна да поддържа ниво на българските левове в обръщение, равно на валутните резерви на банката, рискът от обезценяване на лева спрямо европейската валута е минимален и се състои във евентуално предсрочно премахване на валутния борд в страната. Очакванията са валутният борд да бъде отменен при приемането на еврото в България за официална платежна единица.</p> <p>На свое заседание на 30.06.2021 г. Координационният съвет за подготовка на Република България за членство в еврозоната прие проект на Национален план за въвеждане на еврото в Република България. Ангажиментът на България за приемане на единната европейска валута е препотвърден в Договора за присъединяването на Република България и Румъния към Европейския съюз, след като първоначално е заявен при започване на преговорите на страната ни за членство в ЕС. Подготовката за присъединяването на България към еврозоната е при целева дата 1 януари 2024 година. Въвеждането на еврото е планирано без преходен период, като датата на приемане на еврото ще съвпада с въвеждането му като официална разплащателна единица. Превалутирането ще се извършва чрез прилагането на неотменимо фиксирания валутен курс между еврото и лева. А след въвеждане на еврото в рамките на месец левът и еврото ще бъдат едновременно законно платежно средство. Националният план за въвеждане на еврото в България е стратегическият документ, въз основа на който ще се реализира оперативната работа за замяна на лева с еврото. Документът е подготвен и приет в срока – 30 юни 2021 г., поставен в Постановление № 103 на МС от 25 март 2021 г. за изменение и допълнение на Постановление № 168 на Министерския съвет от 2015 г. за създаване на Координационен съвет за подготовка на Република България за членство в еврозоната (ДВ, бр. 52 от 2015 г.).</p> <p>В Националния план за въвеждане на еврото в България са описани принципите, институционалната и правно-нормативната рамка за приемане на еврото, както и основните дейности за успешното въвеждане на еврото от 1 януари 2024 година. Документът разглежда всички важни оперативни дейности и мерки, които участниците в подготовката за въвеждането на еврото – частният, публичният сектор и гражданите – следва да извършват като част от процеса по въвеждането на еврото.</p> <p>В началото на януари 2022 г. министър – председателят Кирил Петков в интервю пред Bloomberg TV потвърди, че България ще стане член на Еврозоната на 1 януари 2024 година. Той изказа становище, че преходът от българския лев към еврото трябва да се третира внимателно и изисква мащабна обществена информационна кампания и уточни, че страната ни ще запази непроменен сегашния фиксирания лев-евро до влизането през 2024 г.</p> <p>Брутният външен дълг към даден момент отразява размерът на текущите и безусловни задължения, изискващи плащане на главница и/или лихва от дебитора в даден бъдещ момент, които се дължат на нерезиденти от резидентите на дадена икономика. Високият брутен външен дълг е предпоставка за потенциални проблеми с изплащането на задълженията, особено когато съществува значителен валутен риск.</p> <p>По данни на БНБ от 30.03.2022 г. брутният външен дълг<sup>1</sup> в края на януари 2022 г. възлиза на 41 675.8 млн. евро (55.5% от БВП<sup>2</sup>), което е с 2790.8 млн. евро (7.2%) повече в сравнение с края на януари 2021 г. (38 885 млн. евро, 57.3% от БВП). В края на януари 2022 г. краткосрочните задължения са 6701.5 млн. евро (16.1% от брутния дълг, 8.9% от БВП) и се</p>

## "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

	увеличават с 945.1 млн. евро (16.4%) спрямо края на януари 2021 г. (5756.4 млн. евро, 14.8% от дълга, 8.5% от БВП). Дългосрочните задължения възлизат на 34 974.3 млн. евро (83.9% от брутния дълг, 46.6% от БВП), като се увеличават с 1845.7 млн. евро (5.6%) спрямо края на януари 2021 г. (33 128.5 млн. евро, 85.2% от дълга, 48.8% от БВП).
ДАНЪЧЕН РИСК	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.
ВЛИЯНИЕ НА СЪБИТИЯТА В УКРАИНА И ПОСЛЕДИЦИТЕ ОТ COVID-19	През февруари 2022 г., след военния конфликт между Русия и Украйна, някои държави обявиха въвеждането на пакети от санкции срещу държавния дълг на Руската федерация и редица руски банки, както и персонални санкции срещу редица физически лица. Поради нарастващото геополитическо напрежение от февруари 2022 г. се наблюдава значително повишаване на волатилността на пазарите на ценни книжа и валута, както и значително поевтиняване на рублата спрямо щатския долар и еврото. Очакванията са въведените санкции да повлияят на дейността на руски и украински предприятия в различни сектори на икономиката. Предвид прогнозите за значително забавяне на икономиката в световен мащаб заради събитията в Украйна, се очаква това да доведе до намаляване на потреблението и реалните доходи на населението. Мащабните сътресения във веригите на доставки, които започнаха от началото на пандемията и се задълбочиха вследствие на руската инвазия, наложиха преосмисляне на цялата логистика, с цел скъсяване на разстоянията, за да се минимализира бъдещ риск от прекъсване на производствените процеси. Към момента на изготвяне на настоящия доклад е отпаднала извънредната епидемична обстановка в страната, като се очаква отмяна на различни плащания, въведени от централната власт като обезщетения за намаляване на негативните последици от преустановяване на бизнеса, във връзка с COVID-19.
РИСК ОТ ПОКАЧВАНЕ НА ЦЕНИТЕ НА ЕЛЕКТРОЕНЕРГИЯТА	Българският енергиен сектор е от ключово значение за бъдещото развитие и устойчивост на икономиката на цялата страна. Държавната политика в енергетиката се осъществява чрез Народното събрание и Министерския съвет, съгласно чл. 3 от Закона за енергетиката (ЗЕ). Енергийната политика на страната се провежда от министъра на енергетиката. Основния риск в сектора е зависимостта на страната от вноса на природен газ и други важни за сектора ресурси. Основен местен ресурс на България са лигнитните въглища. Ядрената енергия се отчита за местен източник и в значителна степен допринася за подобряване на енергийната независимост. Трябва да се отбележи, че енергийната зависимост на България е значително по-ниска от средната за страните членки на ЕС. Основен приоритет на Министерството на енергетиката при провеждането на енергийната политика на страната е набелязването на средносрочни и дългосрочни приоритети в развитието на енергетиката, включително постигане на хармонизирана връзка между енергийната политика на Република България и тази на Европейския съюз. Основните цели в сектора са постигане високотехнологична, сигурна и надеждна енергийна система, която използва максимално наличния ресурс в България и защитава максимално българските потребители. Очакваното свързване на газопреносните мрежи на България и Гърция ще допринесе за значителното намаляване на вероятността от рязко покачване на цените на доставяния природен газ, а от там и на произвежданите топлинна и ел. енергия.

### **НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ**

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



## "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

### РИСКОВИ ФАКТОРИ, СПЕЦИФИЧНИ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

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

#### *Операционен риск*

Операционният риск може да се определи като риск от загуби в резултат на неадекватни или неработещи вътрешни процеси, хора или събития. Основният риск е свързан с вземането на погрешни инвестиционни решения, които биха могли да доведат до загуби за Дружеството, респективно неговите акционери. Този риск е сведен до минимум чрез избора на обслужващо дружество, което има дългогодишен опит и експертиза в сферата на бизнес имотите както в брокерската дейност, така и в проектирането, проджект мениджмънт на строителството и управлението на имоти.

#### *Риск от избор на неподходяща пазарна стратегия*

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

#### *Кредитен риск*

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

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

#### *Лихвен риск*

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

#### *Валутен риск*

Валутния риск възниква за дружества, които оперират в различни страни и/или извършват сделки в различни валути. Той произтича от волатилността на обменните курсове за различните валути, което поражда риск от евентуални загуби при превалутиране в

## "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

националната (отчетната) валута, което се извършва за целите на съставянето на финансовите отчети на компаниите и представянето на тяхното финансово състояние, както и за данъчни цели.

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

### *Ликвиден риск*

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

Управлението на ликвидния риск за дружеството изисква консервативна политика по ликвидността чрез постоянно поддържане на оптимален ликвиден запас парични средства, добра способност за финансиране на фирмената дейност, осигуряване и поддържане на адекватни кредитни ресурси, ежедневен мониторинг на наличните парични средства, предстоящи плащания и падежи.

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

### *Риск от загуба на ключови служители*

Тъй като е новосъздадено дружество, успехът за бъдещото развитие на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ зависи изцяло от мениджърския 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 породи загуби за Дружеството и невъзможност то да извършва своята дейност.

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

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

## "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

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

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

*Риск, свързан с контрагентите – наематели*

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

*Риск, свързан с наличието на свободни площи*

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

*Риск от необходимост от преустройство на имотите в портфейла*

Този риск би могъл да възникне при прекратяване на договор за наем на даден имот, когато даден наемател по една или друга причина реши да напусне имота който обитава. Необходимостта от намиране на нов наемател би могла да породи нужда от преустройство на свободния имот, така че той да отговаря на изискванията и нуждите на новия наемател. Това би довело до генериране на допълнителни разходи за Фонда под формата на директни разходи,

## "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

свързани с преустройствените дейности, така и индиректно при загуба на приходи от наем за времето, в което имотът е необитаем. От друга страна, преустройството на имотите е свързано с нуждите на съответните наематели и е част от търговските преговори с нови наематели. Разходите за преустройство могат да бъдат изтъргувани срещу по-дълъг срок на новите договори за наем или по-висока наемна цена.

### *Риск от форсмажорни обстоятелства и непокрита загуби*

Дружеството ще застрахова притежаваните от него недвижими имоти в съответствие с обичайната благоразумна практика в страната. Съществуват обаче рискове, които не се покриват от застрахователните компании или чието застраховане по действителна стойност на имуществото не е икономически оправдано поради високите премии, които ще следва да се заплатят (например риск от терористичен акт). Ако произтекат вреди от застрахователно събитие над застрахователното покритие, Дружеството ще претърпи загуби, които могат да бъдат до размера на инвестирания в съответния недвижим имот капитал, като Дружеството ще продължи да бъде задължено по евентуално изтеглените заеми за придобиване и въвеждане в експлоатация на имота. Поради непредвидимото естество на този риск, той не може да бъде предвиден и управляван ефективно.

### *Риск от недостатъчен оборотен капитал за изплащане на дивиденди*

Дружествата със специална инвестиционна цел са задължени да разпределят минимум 90% от печалбата за годината под формата на дивидент по смисъла на чл. 29 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация. Следователно мениджмънтът трябва стриктно да планира и управлява входящите и изходящите парични потоци, така че Дружеството да разполага с достатъчно парични средства, за да може да изплати дължимия дивидент. Един от факторите, които биха могли да предизвикат проблеми с ликвидността е използването на дългово финансиране, което натоварва допълнително компанията с фиксирани плащания, свързани с обслужването на този дълг. Друг фактор, който влияе на ликвидността са вземанията на Дружеството от клиенти и това колко успешно ще успява да ги събира. За тази цел, дружеството ще прилага стриктна и консервативна политика при управление на вземанията. Управлението на имотите включва и активно управление на отношенията с наемателите на притежавани от Дружеството имоти и при нужда вземанията от наемателите ще бъдат компенсирани посредством наличните гаранции за добро изпълнение (банкови гаранции, депозити или други, които са предвидени като възможности в договорните отношения), както и своевременна замяна на наематели, които бавят наемни плащания.

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

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

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

## **"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ**

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

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

#### *Риск от силна конкуренция*

Очакванията за пазара на бизнес имоти през 2022 г. да бъде възстановен, за разлика от 2021 г., когато инвеститорите в цял свят изпитваха притеснения и не можеха да прогнозираят продължителността и щетите от кризата с COVID-19. Въпреки кризата с войната в Украйна в началото на 2022 г. се наблюдава засилен интерес към сделки със земя за логистични, търговски и жилищни проекти. Тенденцията за т.нар. работа отвсякъде кара много компании да залагат на работни площи, подлежащи на лесна трансформация с малък разход на ресурси. Прогнозите са през 2022 г. концепцията на споделени офис пространства да навлезе активно и в големите сгради в утвърдените бизнес локации в София. В сегмента на търговските площи се очаква да продължи вълната от развитие на проекти за ритейл паркове, която по-осезаемо се усети през 2021 г. Интересът на предприемачите е подкрепен от търсенето от страна на дискаунт вериги, дрогерии, спортни магазини, супермаркети и специализирани магазини за обзавеждане и стоки за дома, които търсят възможности за разрастване извън големите градове. Прогнозата на Cushman & Wakefield Forton е тези търговци да продължат активната си експанзия и през 2022 г.

Наличието на конкуренция не се очаква да застраши намирането на подходящи имоти за придобиване, тъй като Дружеството ще разчита на ЕМ БИ ЕЛ ЕООД, в качеството му на трето лице и водеща консултантска и посредническа компания, да подсигурава възможности за инвестиции, които имат висок потенциал за реализиране на доходност за акционерите на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ.

#### *Риск, свързан с намаляването на размера на наемите*

Основната част от приходите на Дружеството ще бъдат от наеми на недвижими имоти, които са зависими от равнището на наемите в подсекторите на пазара на недвижими имоти. Следователно, намаление на наемните равнища ще се отрази негативно на приходите на Дружеството, респективно на неговата печалба. При равни други условия, това ще окаже негативно влияние върху размера на паричния дивидент, изплащан от дружеството. Дружеството ще се стреми да намали риска от потенциално намаление на наемните равнища на притежаваните от него имоти чрез сключването на дългосрочни договори за наем и диверсификация на инвестициите в различни подсектори на пазара.

#### *Риск, свързан с инвестициите в недвижими имоти*

Недвижимите имоти се категоризират като по-неликвидни активи, за които е характерно, че сделките с тях се осъществяват по-трудно, отнемат повече време и са съпътствани от транзакционни разходи. Следователно основният риск за всички участници на този пазар, включително за Дружеството, е свързан с вероятността от реализиране на загуби, в случай на необходимост от бърза продажба на активи. Освен това, поради слабата ликвидност на този клас активи, Дружеството ще разполага с ограничени възможности за промяна в портфейла си от недвижими имоти и по-трудно ще може да го реструктурира при нужда вследствие на възникнали промени в икономическите, правните, политическите и други условия. Това от своя страна поражда риск от реализиране на загуби като няма гаранция, че Дружеството ще успее своевременно да продаде недвижими имоти или че продажната им цена ще надвишава цената на тяхното придобиване.

## "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

Мениджмънтът на фонда ще управлява активно този риск чрез внимателен предварителен подбор на имотите, които придобива, насочвайки се единствено към такива, към които има постоянно висок интерес поради първокласна локация, атрактивни наематели и висококачествено строителство. По този начин, Дружеството ще се стреми да минимизира риска от загуби при нужда от бърза продажба.

### *Риск, свързан с повишаване на застрахователните премии*

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ застрахова притежаваните от него имоти. Увеличаване на застрахователните премии за недвижими имоти при равни други условия ще се отрази негативно на финансовия резултат на Дружеството. Поради относително ниския размер на тези разходи, равнището на застрахователните премии ще има минимален ефект върху общата доходност на Дружеството. С цел контролиране на разходите за застрахователни премии, мениджмънтът ще търси оптимални оферти по отношение на застрахователно покритие и размер на застрахователна премия, като за целта е възможно да ползва услугите на застрахователни брокери и агенти.

### *Риск, свързан със забава при придобиване на имоти*

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

### *Риск от загуби, непокрити от застраховки*

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

### *Риск от намаляване на пазарните цени на недвижимите имоти*

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ ще инвестира в бизнес имоти в сегментите: офис, търговски и индустриални площи, като дейността ще се изразява в покупка на вече завършени изградени, годни за експлоатация имоти, генериращи доход от дългосрочни договори за наем. Рискът от намаляване на пазарните стойности на недвижимите имоти се изразява в две направления. Едното е свързано с намаляването на доходността от наемите - когато цените на недвижимите имоти се увеличават с по-бързо темпо, отколкото размерът на наемите или когато наемите остават непроменени, тогава доходността от наемите намалява. Другото направление е свързано с намаляване на капиталова печалба или дори реализиране на капиталова загуба в случай на последваща продажба на придобит предварително имот, когато пазарните цени на

## "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

имотите намаляват. Дружеството ще се фокусира върху бизнес имоти, които да издържат на евентуален пазарен натиск заради местоположението си на ключови за съответния сегмент (офис, търговски или индустриален) локации и които притежават конкурентни предимства, включващи – ефективни и предпочитани от наемателите сгради, както и сключени дългосрочни и непрекъсваеми договори за наем с водещи международни компании, с нужните гаранции за добро изпълнение.

### *Последици от Covid-19 и събитията в Украйна върху дейността на Дружеството*

Поради продължаващата пандемия отчита заетост на своя инвестиционен имот от 81.65 %. Намалението в заетостта се дължи на предсрочно прекратяване на един от наемните договори за офис площи. В тази връзка дружеството усвои пълния размер на внесения гаранционен депозит по договора.

Към 31.03.2022 г. дружеството има сключени дългосрочни договори с 6 наемателя. Продължават преговори с потенциални наематели за незаетите офис площи към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет.

През 2020 г. и 2021 г. във връзка с първоначално обявеното извънредно положение в страната във връзка с пандемията от COVID-19 бяха договорени намаления в дължимите наеми на двама от наемателите.

Към датата на изготвяне на настоящия документ събитията, свързани с военната инвазия на Русия в Украйна е динамична и непредвидима и Дружеството, доколкото не притежава клиенти/доставчици от тези държави, не е пряко нито косвено засегнато от тези събития. Независимо от това, ръководството на Дружеството ще продължи да наблюдава ситуацията около Украйна, както и преките и косвени ефекти върху дейността на стопанските субекти в България и конкретно проявлението им върху Дружеството. В случай, че конфликтът и неговото разрешаване се проточи във времето, то това би имало среден-към-значителен ефект върху предприятието - в отрицателна посока по отношение на очаквани високи цени на електроенергия, така и по-високи строителните разходи и нарушени вериги на доставки.

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

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

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

Във връзка с придобития от страна на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ недвижим имот, съгласно условията по договора с третото лице „ЕМ БИ ЕЛ“ ЕООД към 31.03.2022 г. са начислени следните възнаграждения:

Таблица 6

(хил. лева)

Изплатено възнаграждение в полза на „Ем Би Ел“ ЕООД	31.03.2022	31.03.2021
Такса управление	31	30
Префактурирана поддръжка на имот	37	36
Консултантски услуги	58	60
Ремонт по искане на наемател	100	-
<b>Всичко:</b>	<b>226</b>	<b>126</b>

Вознаграждението на ЕМ БИ ЕЛ ЕООД е формирано от такса управление и консултантски услуги, съгласно договора за обслужващо дружество. През отчетния период са признати предплатени разходи за комисионно възнаграждение в размер на 39 хил. лева.

## **"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ**

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

Дружеството има задължения към ЕМ БИ ЕЛ към 31.03.2022 г. в размер на 30 хил. лева.

03.05.2022 г.  
гр. София

За "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ:

Асен Лисев  
/Изпълнителен директор/