

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

НА "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ,

гр. София

към 30.09.2020 г.

съгласно чл. 100о, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК

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

През периода 01.01.2020 г. – 30.09.2020 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е оповестило следната вътрешна информация до КФН, БФБ АД и обществеността:

На 13.01.2020 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността уведомление за извършено лихвено и главнично плащане по облигационна емисия със следното съдържание:

Правно основание: чл. 100е, ал. 1, т. 3, б. „г“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и чл. 100ц, ал. 2, т. 1 от ЗППЦК.

„Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, в качеството му на емитент на емисия обезпечени облигации, ISIN код BG2100008197, уведомява за наредено плащане на главница и лихва с падеж 11.01.2020 г. Съгласно условията на потвърдения с Решение на КФН № 943-Е от 08.08.2019 г. проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на емисията облигации, издадени от „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, в случай, че дата за плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден.

Общо дължимата сума: 466 405.74 лв. (четиристотин шестдесет и шест хиляди четиристотин и пет лева и седемдесет и четири).

Дължимата сума за главница: 225 000 лева (двеста двадесет и пет хиляди) лева. Дължимата сума за лихва: 241 405.74 лева (двеста четиридесет и една хиляди четиристотин и пет и седемдесет и четири лева).

Дата на падеж на плащането: 11.01.2020 г.

Дата на издаване на книгата на облигационерите, към която вписаните лица имат право на лихвено и главнично плащане: 08.01.2020 г.

На 30.01.2020 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността междинен финансов отчет за четвърто тримесечие на 2019 г.

На 30.01.2020 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността тримесечен отчет към 31.12.2019 г. в качеството му на емитент на облигации по емисия ISIN BG2100008197.

На 12.02.2020 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността годишен отчет на публично дружество и емитент на ценни книжа към 31.12.2019 г.

На 12.02.2020 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността Покана за свикване на РГОСА на "Браво Пропърти Фонд" АДСИЦ и материали. Поканата е със следното съдържание:

Съветът на директорите на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ, гр. София на основание разпоредбите на чл. 223, ал. 1 от ТЗ свиква редовно заседание на Общо събрание на

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

акционерите на дружеството на 24.03.2020 г. в 10.30 часа в гр. София, район Лозенец, ул. „Златовръх“ № 1, ет. 4, при следния дневен ред и проекти за решения:

1. Приемане на годишния доклад на Съвета на директорите за дейността на дружеството през 2019 г. Предложение за решение: Общото събрание на акционерите приема годишния доклад на Съвета на директорите за дейността на дружеството през 2019 г.
2. Приемане на одитирания годишен финансов отчет на дружеството за 2019 г. и одиторския доклад. Предложение за решение: Общото събрание на акционерите приема одитирания годишен финансов отчет на дружеството за 2019 г. и одиторския доклад.
3. Приемане на доклада по изпълнение на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ за 2019 г. Предложение за решение: Общото събрание на акционерите приема доклада по изпълнение на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ за 2019 г.
4. Приемане на решение за освобождаване на членовете на Съвета на директорите от отговорност за дейността им през 2019 г. Предложение за решение: Общото събрание на акционерите освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2019 г.: Асен Стоименов Лисев – Изпълнителен директор и член на СД; Константин Василев Проданов – Председател и член на СД; Владислав Димитров Христов – Член на СД от 09.09.2019 до края на 2019 г. и Андрей Костадинов Въчев – член на СД от 01.01.2019 г. до 09.09.2019 г.
5. Приемане на годишния доклад за дейността на директора за връзки с инвеститорите на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ през 2019 г. Предложение за решение: Общото събрание на акционерите приема представения Доклад за дейността на директора за връзки с инвеститорите на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ през 2019 г.
6. Приемане на годишния доклад на Одитния комитет на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ за 2019 г. Предложение за решение: Общото събрание на акционерите приема годишния доклад на Одитния комитет на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ за 2019 г.
7. Приемане на решение за преизбиране на одитния комитет на дружеството. Предложение за решение: Общото събрание на акционерите преизбира одитния комитет в следния състав: Анелия Петкова – Тумбева – независим член; Атанас Иванов – независим член и Константин Проданов – като член на СД.
8. Определяне на мандата на одитния комитет и размера на възнаграждението на неговите членове. Предложение за решение: Общото събрание на акционерите определя едногодишен мандат на одитния комитет и размер на възнаграждението на неговите членове, съгласно писмените материали.
9. Приемане на решение за разпределение на печалбата на дружеството за 2019 г. Предложение за решение: Печалбата на дружеството, реализирана през 2019 г. и подлежаща на разпределение след законовите корекции, съгласно ЗДСИЦ и при съобразяване с изискванията на чл. 247а от ТЗ, в размер на 1 541 126.22 лева, да бъде разпределена както следва: сумата от 1 537 730 лева, да бъде разпределена на акционерите като дивидент, а именно 0,0419 лв. дивидент на една акция. Остатъкът от печалбата в размер на 3 396,22 лева да бъде отнесен във Фонд „Резервен“ на дружеството. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като такива с право на дивидент към 14-тия ден след датата на ОС. ОСА овластява СД на дружеството да предприеме всички необходими правни и фактически действия относно изплащането на дивидента на акционерите, включително избор на търговска банка, начален и краен срок за изплащане на дивидента.
10. Приемане на решение за Промяна в Политиката за възнагражденията на СД на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ. Предложение за решение: Общото събрание на акционерите приема решение за промяна в Политиката за възнагражденията на СД на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ.

Поканват се всички акционери на дружеството да вземат участие лично или чрез представител.

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

Писмените материали за събранието са на разположение на акционерите по седалището и адреса на управление на дружеството в гр. София, район Средец, ул. „Кузман Шапкарев” № 1, всеки работен ден от 10 до 16 ч. Поканата заедно с писмените материали по точките от дневния ред на събранието са публикувани на електронната страница на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ – <http://bpf.bg/> за времето от обявяването на поканата в Търговския регистър до приключването на общото събрание.

Лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ могат да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на общото събрание по реда на чл. 223а от Търговския закон. Не по-късно от 15 дни преди откриването на общото събрание тези акционери представят за обявяване в търговския регистър списък на въпросите, които ще бъдат включени в дневния ред и предложенията за решения. С обявяването в търговския регистър въпросите се смятат включени в предложения дневен ред. Най-късно на следващия работен ден след обявяването, акционерите представят списъка от въпроси, предложенията за решения и писмените материали по седалището и адреса на управление на дружеството, както и на Комисията за финансов надзор.

Акционерите имат право да поставят въпроси по време на общото събрание и да се изказват по включените в дневния ред въпроси и по направените предложения за решения. Акционерите имат право по време на общото събрание да задават въпроси и относно икономическото и финансовото състояние и търговската дейност на дружеството, независимо дали последните са свързани с дневния ред. Акционерите имат право да правят по същество предложения за решения по всеки въпрос, включен в дневния ред и при спазване изискванията на закона, като ограничението по чл. 118, ал. 3 от ЗППЦК се прилага съответно; крайният срок за упражняване на това право е до прекратяване на разискванията по този въпрос преди гласуване на решението от общото събрание. Акционерите в дружеството имат право да упълномощат всяко физическо или юридическо лице да участва и да гласува в общото събрание от тяхно име.

При липса на кворум на първата обявена дата за ОСА, на основание чл. 227, ал. 3 ТЗ общото събрание ще се проведе на 08.04.2020 г. в 10:30 часа, на същото място и при същия дневен ред. В дневния ред на новото заседание не могат да се включват точки по реда на 223а от ТЗ.

Регистрацията на акционерите ще се извършва в деня на общото събрание от 10:00 часа до 10:30 часа. За регистрация и участие в ОСА физическите лица - акционери представят документ за самоличност. Юридическите лица - акционери представят оригинал на актуално удостоверение за търговска регистрация, както и документ за самоличност на законния представител.

Правила за гласуване чрез пълномощник: В случай на представителство на акционер в общото събрание на основание на разпоредбата на чл. 31 от Устава на дружеството упълномощаването трябва да е за конкретно общо събрание, да е изрично и да има минималното съдържание, определено в закона. Акционерите, юридически лица се представляват в Общото събрание от техните представителни органи или от специално упълномощени за събранието лица.

В случаите, когато юридическото лице не се представлява от законния си представител, пълномощникът представя документ за самоличност, оригинал на актуално удостоверение за търговска регистрация на съответното дружество – акционер и изрично писмено пълномощно за конкретното общо събрание със съдържанието по чл. 116, ал. 1 ЗППЦК.

В случай на представителство на акционер на дружеството от юридическо лице – пълномощник се представя освен документ за самоличност на представляващия дружеството - пълномощник, оригинал на актуално удостоверение за търговска регистрация на съответното дружество – пълномощник и изрично писмено пълномощно за конкретното общо събрание със съдържанието по чл. 116, ал. 1 ЗППЦК.

На основание чл. 116, ал. 4 от ЗППЦК преупълномощаването с правата предоставени на пълномощника съгласно даденото му пълномощно е нищожно, както и пълномощното дадено в нарушение на разпоредбата на чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК.

Удостоверението за търговска регистрация, както и пълномощното за представителство в Общото събрание на акционерите, издадени на чужд език трябва да бъдат съпроводени с

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

легализиран превод на български език, в съответствие с изискванията на действащото законодателство. При несъответствие между текстовете, за верни се приемат данните в превода на български език.

Съветът на директорите на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ представя образец на писмено пълномощно на хартиен и електронен носител, заедно с материалите за общото събрание. Образецът на пълномощно е на разположение и на електронната страница на дружеството <http://bpf.bg/> При поискване, образец на писмено пълномощно се представя и след свикване на редовното заседание на общото събрание на акционерите.

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ ще получава и приема за валидни уведомления и пълномощни по електронен път на следната електронна поща: alisev@bpf.bg, като електронните съобщения следва да са подписани с универсален електронен подпис от упълномощителя и към тях да е приложен електронен документ (електронен образ) на пълномощното, който също да е подписан с универсален електронен подпис от упълномощителя.

Гласуването чрез кореспонденция не е допустимо съгласно действащия устав на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ.

Гласуването чрез електронни средства не е приложимо за конкретното заседание на общото събрание.

Съветът на директорите на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ уведомява, че общият брой на акциите на дружеството и правата на глас към датата на решението на Съвета на директорите за свикване на общото събрание – 12.02.2020 г. е 36 700 000 броя. В съответствие с чл. 115 "б", ал. 1 от ЗППЦК правото на глас в ОСА упражняват лицата, които са вписани като такива с право на глас в регистрите на "Централен депозитар" АД 14 (четиринадесет) дни преди датата на ОСА. Датата по предходното изречение за редовното заседание на Общо събрание на акционерите на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ свикано за 24.03.2020 г. е 10.03.2020 г. Само лицата, вписани като такива с право на глас на тази дата, имат право да участват и гласуват на общото събрание. При липса на кворум на първата обявена дата, на втората обявена дата – 08.04.2020 г. правото на глас в ОСА упражняват лицата, които са вписани като такива с право на глас в регистрите на "Централен депозитар" АД 14 (четиринадесет) дни преди втората дата на ОСА. Датата по предходното изречение при липса на кворум за второ редовното заседание на Общо събрание на акционерите на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ АД е 25.03.2020 г. Само лицата, вписани като такива с право на глас на тази дата, имат право да участват и гласуват на общото събрание.

На 12.02.2020 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета със следния текст:

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ ще разпредели първия си дивидент. Дружеството реализира 4.64 ст. печалба на акция за 2019 г. и очаква още по-високи приходи през 2020 г. Дружеството (борсов код: ВРУ) планира да разпределя дивидент на своите акционери два пъти годишно.

През 2019 г. БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ реализира счетоводна печалба в размер на 3.1 милиона лева. След корекциите съгласно чл. 10 от ЗДСИЦ, резултатът подлежащ на разпределяне е в размер на 1,703,094 лева. Съгласно изискванията на ЗДСИЦ, минималният размер на брутния дивидент следва да бъде поне 90% или 4.17 стотинки на акция. Точният размер на дивидента предстои да бъде гласуван на Общо Събрание на акционерите, което е свикано за 24-ти март 2020 г. Съветът на директорите на БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ е предложил на акционерите да приемат решение на предстоящото годишно общо събрание да бъде разпределен дивидент в размер на 1 537 730 лева, а именно 4.19 стотинки брутен дивидент на една акция.

През 2019 г. БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ постигна пълна заетост на новопридобитата административна сграда „Офис А". Дружеството очаква да реализира по-високи постъпления от наем и печалба през текущата година.

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

За 2020 г. Дружеството прогнозира средногодишната печалба на акция да достигне до малко над 9.00%, като ефект от следните фактори: средно-претегленият неизтекъл срок на договорите за наем до възможно най-ранна дата за прекратяване е 5.68 години, считано от 1 януари 2020 г., а очакваните средно-годишни приходи от наем ще достигнат малко над 4.72 милиона лева.

През 2019 г. бяха извършени всички дължими плащания по облигационния заем, съответно 450,000 лева по главница и 485,662 лева за купонни плащания (лихви), като коефициентът на покритие на лихвените плащания достигна 5.43 (при изискване за минимум от 2.0).

Пазарната оценка на имота към 31 декември 2019 година се повиши с 1.5% до 63,097,032 лева, а коефициентът на дълга към стойността на активите спадна до 40.2%.

През 2020 г. БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ ще продължи да търси атрактивни възможности за разрастване на портфейла си от имоти, генериращи стабилен доход от наеми, с което да увеличи доходността на акционерите.

Припомняме, че Дружеството закупи новопостроената сграда "Офис А" с РЗП от близо 22,000 кв. м. за 59,457,232 лева през май 2019 г. Разположена в офис хъб на бул. Цариградско шосе, в близост до търговски център "The Mall", офис сградата се радва на местоположение в утвърдена офис локация с множество технологични фирми опериращи там, както и до разнообразен градски транспорт, места за хранене и забавления. Сред наемателите са Каменица, Endava, This Way, ABC Global и Genius Sports.

За Браво Пропърти Фонд АДСИЦ:

БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти, по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Дружеството е вписано в Търговския регистър на 21.08.2017 г. за неопределен срок. С Решение № 120 - ДСИЦ на Комисията за финансов надзор (КФН) от 02.02.2018 г. на БРАВО

ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ е издаден лиценз за упражняване на дейност като акционерно дружество със специална инвестиционна цел.

На 18.02.2020 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета - Уведомление за сключен договор с ИП "Карол" АД за маркет-мейкърство: "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ сключи договор за маркет - мейкърство с Инвестиционен посредник „Карол“ АД.

На 17.02.2020 г., „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ сключи договор с Инвестиционен посредник „Карол“ АД, съгласно който „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ възлага, а Инвестиционен посредник „Карол“ АД приема да действа като маркет - мейкър за емисия акции с ISIN код BG1100016176. Съгласно договора „Карол“ АД ще изпълнява задълженията си при спазване на правилата, приложими към дейността на маркет-мейкъра, съдържащи се в Закона за пазарите на финансови инструменти, Делегиран регламент (ЕС) 2017/578 на Комисията от 13.06.2016 г. за допълване на Директива 2014/65/ЕС на Европейския Парламент и на Съвета относно пазарите на финансови инструменти във връзка с регулаторните технически стандарти, с които се уточняват изискванията за споразуменията и схемите за поддържане на пазара, Глава I, Раздел IX, част II „Правила за членство“ и Глава III, Раздели III, IV и V от част IV „Правила за търговия“ от Правилника на „БФБ-София“ АД („БФБ“ АД). Договорът се сключва за срок до 31.2020 г. Договорът се прекратява по взаимно съгласие на страните, както и с едномесечно писмено предизвестие, отправено от която и да е страна по договора до другата.

На 19.02.2020 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността Уведомление относно публикувана на 18.02.2020 г. покана за свикване на ОСА за 24.03.2020 г.

На 04.03.2020 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент №596/2014

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

на ЕП и на Съвета - Уведомление за сключени сделки с акции на Браво Пропърти фонд АДСИЦ на Изпълнителния директор на дружеството със следното съдържание:

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

В „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ е постъпило уведомление по чл. 19, параграф 1 от Регламент ЕС 596/2014.

- На 04.03.2020 г. Асен Лисев, в качеството му на Изпълнителен директор и член на СД на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ и вътрешно лице, както и лице изпълняващо ръководни функции в публичното дружество уведомява за сключена от него сделка от свое име и за своя сметка, а именно: покупка на 28.02.2020 г. на 1 000 000 на акции на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ. Покупката е осъществена на цена 1,00 лв. и обща стойност на сделката 1 000 000 лева извън регулиран пазар. Дата на сепълмент на сделката 04.03.2020 г.

- На 04.03.2020 г. Константин Проданов, в качеството му на Председател на СД на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ и вътрешно лице, както и лице изпълняващо ръководни функции в публичното дружество уведомява за сключена от него сделка от свое име и за своя сметка, а именно: продажба на 28.02.2020 г. на 1 000 000 на акции на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ. Продажбата е осъществена на цена 1,00 лв. и обща стойност на сделката 1 000 000 лева извън регулиран пазар. Дата на сепълмент на сделката 04.03.2020 г.

На 04.03.2020 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета - уведомление по чл.1486 ОТ ЗППЦК за промяна в правото на глас в ОСА на дружеството: На 04.03.2020 г. е постъпило следното уведомление в „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ:

- Асен Стоименов Лисев, в качеството си на акционер, притежаващ 9 892 броя акции и 12 009 892 права на глас, представляващи 32,72 % от правата на глас и капитала на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ е придобил на 28.02.2020 г. 1 000 000 броя акции с право на глас. В резултат на извършената сделка, Асен Стоименов Лисев притежава пряко 1 009 892 броя акции броя и 13 009 892 права на глас или 35.449 % от правата на глас на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ. Асен Лисев не притежава чрез свързани лица акции с право на глас в капитала на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ.

На 10.03.2020 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета - уведомление по чл.1486 ОТ ЗППЦК за промяна в правото на глас в ОСА на дружеството: Във връзка с изискванията на чл.1486 от ЗППЦК с настоящото уведомяваме, че на 09.03.2020 г. е постъпило следното уведомление в „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ:

- На 06.03.2020 г. „Икстрим Софт“ ООД, представлявано от управителя Димитър Кръстев Кръстев е продало 1 021 280 броя акции от капитала на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, гр. София. Дата на сепълмент на сделката 10.03.2020 г. В резултат на сделката, прякото дялово участие на „Икстрим Софт“ ООД в капитала на публичното дружество е спаднало до 1 678 720 броя акции или 4,57 % от акциите с право на глас. В резултат на сделката, дяловото участие на Кръстю Димитров Кръстев, пряко и непряко чрез контролираното от него дружество по §1, т. 14, б. „в“ от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК дружество - „Икстрим Софт“ ООД е спаднало до 5.39 % от акциите с право на глас в общото събрание на публичното дружество „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ

На 17.03.2020 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета - Информация относно сключени сделки от Изпълнителния директор на дружеството: Във връзка с изискванията на чл.17, параграф 1 от Регламент 596/2014 е настоящото уведомяваме обществеността относно следното:

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

В „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ е постъпило уведомление по чл. 19, параграф 1 от Регламент ЕС 596/2014.

• На 16.03.2020 г. Асен Лисев, в качеството му на Изпълнителен директор и член на СД на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ и вътрешно лице, както и лице изпълняващо ръководни функции в публичното дружество уведомява за сключени от него сделки от свое име и за своя сметка, а именно: покупка на 16.03.2020 г. на 11 000 броя акции от капитала на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ. Покупките са осъществени на извън регулиран пазар чрез три сделки на цена 1,05 лв. и обща стойност транзакциите 11 550 лева. Дата на сключване на сделката 18.3.2020 г.

На 24.03.2020 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността Протокол от Редовно годишно общо събрание на акционерите на "Браво Пропърти Фонд" АДСИЦ, проведено на 24.03.2020 г.

На 24.03.2020 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността Уведомление за решение за раздаване на дивиденди взето от Редовно годишно общо събрание на акционерите на "Браво Пропърти Фонд" АДСИЦ, проведено на 24.03.2020 г.

На 14.04.2020 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността уведомление относно плащане на главница и лихва по облигационна емисия, издадена от "Браво Пропърти Фонд" АДСИЦ със следното съдържание:

Правно основание: чл. 100е, ал. 1, т. 3, б. „г" от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и чл. ЮОц, ал. 2, т. 1 от ЗППЦК.

„Браво Пропърти Фонд" АДСИЦ, в качеството му на емитент на емисия обезпечени облигации, ISIN код BG2100008197, уведомява за наредено плащане на главница и лихва с падеж 11.01.2020 г. Съгласно условията на потвърдения с Решение на КФН № 943-Е от 08.08.2019 г. проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на емисията облигации, издадени от „Браво Пропърти Фонд" АДСИЦ, в случай, че дата за плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден.

Общо дължима сума: 461 963.63 лв. (четиристотин шестдесет и една хиляди деветстотин шестдесет и три лева и шестдесет и три стотинки).

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

Дължима сума за лихва: 236 963.63 лева (двеста тридесет и шест хиляди деветстотин шестдесет и три лева и шестдесет и три стотинки).

Дата на падеж на плащането: 11.04.2020 г.

Дата на издаване на книгата на облигационерите, към която вписаните лица имат право на лихвено и главнично плащане: 08.04.2020 г.

На 14.04.2020 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността уведомление относно плащане на дивидент, във връзка с взето решение на ОСА на "Браво Пропърти Фонд" АДСИЦ, проведено на 24.03.2020 г. със съдържание:

С настоящото ви уведомяваме, че във връзка с приетото решение на проведеното на 24.03.2020 г. ОСА на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ за разпределяне на дивидент СД на дружеството прие следните условия за изплащане на дивидента на базата на установения общ размер от 1 537 730 лева:

1. Брутен размер на дивидента за една акция 0,0419 лева
2. Нетен размер на дивидента на една акция - 0.0398 лева за акционерите физически лица.
3. Начин на изплащане на дивидент: На акционерите, чиито сметки за ценни книжа се намират в регистър Б на Централен депозитар /клиентска подсметка при инвестиционен посредник/ дивидентът ще бъде изплащан чрез съответния инвестиционен посредник със съдействието на Централен депозитар. За акционери, чиито ценни книжа се намират в регистър

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

А на ЦД АД дружеството ще изплати дивидента по банков път по изрично посочени от акционерите банкови сметки в сроковете за изплащане на дивидент.

4. Начален срок за изплащане на дивидента 21.04.2020 г.

5. Краен срок за изплащане на дивидента 21.07.2020 г.

6. След изтичане на крайният срок за изплащане на дивидента, в рамките на петгодишния давностен срок всеки акционер, който не е получил своя дивидент за 2019 г. ще може да го получи от дружеството по банков път след изрично отправено искане за това на адреса на управление на дружеството - гр. София 1000, ул. Кузман Шапкарев № 1 или на електронна поща ir@bpf.bg Неполучените и непотърсени дивиденти след изтичане на петгодишния давностен срок се отнасят във Фонд Резервен на дружеството.

На 28.04.2020 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността уведомление относно отлагане публикуването на отчет за първо тримесечие на 2020 г., както и отчет за първо тримесечие на Дружеството в качеството му на емитент по емисия обезпечени облигации със следния текст:

Във връзка с указания на Комисията за финансов надзор, публикувани на 27.03.2020 г., с настоящото уведомяваме, че във връзка с обявеното извънредно положение с Решение на Народното събрание на Република България и приетия впоследствие Закона за мерките и действията по време на извънредното положение, обявено с решение на Народното събрание от 13 март 2020 г., обнародван в брой 28 от 24.03.2020 г. на Държавен вестник, „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, ще оповести тримесечния си финансов отчет към 31.03.2020 г., както и тримесечен отчет като емитент на облигации по чл. 100е, ал. 1, т. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) в срок не по-късно от 30.06.2020 г.

Основна причина за забавянето е въведенният дистанционен режим на работа и ползване единствено на електронна форма на кореспонденция между обслужващото дружество и ръководството на компанията.

На 29.06.2020 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността междинен отчет на дружеството за първо тримесечие на 2020 г.

На 29.06.2020 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността тримесечен отчет облигационна емисия на дружеството към 31.03.2020 г.

На 13.07.2020 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността уведомление за плащане на главница и лихва по издадена от Браво Пропърти фонд АДСИЦ облигационна емисия с текст:

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

Общо дължима сума: 460 789.73 лв. (четиристотин и шестдесет хиляди седемстотин осемдесет и девет седемдесет и три стотинки).

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

Дължима сума за лихва: 235 789.73 лева (двеста тридесет и пет хиляди седемстотин осемдесет и девет седем и три стотинки).

Дата на падеж на плащането: 11.07.2020 г.

Дата на издаване на книгата на облигационерите, към която вписаните лица имат право на лихвено и главнично плащане: 08.07.2020 г.

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

На 21.07.2020 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността междинен отчет на дружеството за второ тримесечие на 2020 г.

На 21.07.2020 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността тримесечен отчет по облигационна емисия на дружеството към 30.06.2020 г.

На 22.07.2020 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността покана за извънредно заседание на Общо събрание на акционерите на дружеството на 28.08.2020 г. Поканата е със следния дневен ред и предложения за решения:

1. Одобряване на 6-месечния финансов отчет на Дружеството за периода, приключващ на 30 юни 2020 г. *Предложение за решение:* Общото Събрание одобрява 6-месечния финансов отчет на Дружеството за периода, приключващ на 30 юни 2020 г.

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

3. Приемане на решение за разпределяне на шестмесечен дивидент от част от печалбата на Дружеството за първата половина на 2020 г., съгласно чл. 115в ЗППЦК и чл. 62 от Устава на дружеството. *Предложение за решение:* Общото Събрание приема решение за разпределяне на 6-месечен дивидент, съгласно чл. 115в ЗППЦК и чл. 62 от Устава на дружеството, а именно 1 468 000 лева или 0,04 лв. дивидент на една акция. ОСА овластява СД на дружеството да предприеме всички необходими правни и фактически действия относно изплащането на дивидента на акционерите, включително избор на търговска банка, начален и краен срок за изплащане на дивидента.

4. Избиране на членове на Съвета на директорите, с нов петгодишен мандат. *Предложение за решение:* Общото събрание на акционерите избира с нов петгодишен мандат Съвет на директорите в състав Асен Лисев, Владислав Христов, Константин Проданов - независим член.

На 17.08.2020 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността актуализирана покана за извънредно заседание на Общо събрание на акционерите на дружеството на 28.08.2020 г. Поканата е актуализирана съгласно чл. 115, ал. 8 от ЗППЦК във връзка с упражнено право по чл. 118, ал. 2, т. 4 от ЗППЦК във връзка с чл. 223а от ТЗ за включване на нова точка в дневния ред на общото събрание от страна на акционера „БЛЕК СИЙ ДИВЕЛОПМЕНТ" ЕООД

Поканата е със следния дневен ред и предложения за решения:

1. Одобряване на 6-месечния финансов отчет на Дружеството за периода, приключващ на 30 юни 2020 г. *Предложение за решение:* Общото Събрание одобрява 6-месечния финансов отчет на Дружеството за периода, приключващ на 30 юни 2020 г.

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

3. Приемане на решение за разпределяне на шестмесечен дивидент от част от печалбата на Дружеството за първата половина на 2020 г., съгласно чл. 115в ЗППЦК и чл. 62 от Устава на дружеството. *Предложение за решение:* Общото Събрание приема решение за разпределяне на 6-месечен дивидент, съгласно чл. 115в ЗППЦК и чл. 62 от Устава на дружеството, а именно 1 468 000 лева или 0,04 лв. дивидент на една акция. ОСА овластява СД на дружеството да предприеме всички необходими правни и фактически действия относно изплащането на дивидента на акционерите, включително избор на търговска банка, начален и краен срок за изплащане на дивидента.

4. Избиране на членове на Съвета на директорите, с нов петгодишен мандат. *Предложение за решение:* Общото събрание на акционерите избира с нов петгодишен мандат, Съвет на директорите в състав Асен Лисев, Владислав Христов, Константин Проданов - независим член.

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

5. (нова, добавена по искане на акционера „БЛЕК СИЙ ДИВЕЛОПМЕНТ" ЕООД) Приемане на решение за избор на регистриран одитор, който да провери и завери годишния финансов отчет на дружеството за 2020 г. *Предложение за решение:* Общото събрание на акционерите приема решение за избор на регистриран одитор, който да провери и завери годишния финансов отчет на дружеството за 2020 г., съгласно предложение на акционера „БЛЕК СИЙ ДИВЕЛОПМЕНТ" ЕООД, а именно: Мур България Одит ООД, с водещодитор Иван Симов, ИДЕС 131.

На 28.08.2020 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността протокол от проведено на 28.08.2020 г. извънредно заседание на Общо събрание на акционерите на дружеството.

На 28.08.2020 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността протокол от проведено на 28.08.2020 г. извънредно общо събрание на акционерите, обективиращ взето решение за разпределяне на дивидент.

На 23.09.2020 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността протокол от проведено на 16.09.2020 г. заседание на Съвета на директорите на дружеството, на което е решение за извършване на процедура по изплащане на дивидент, съгласно решение на ОСА от 28.08.2020 г.

2. Влияние на важните събития за "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ, настъпили през периода 01.01.2020 г. до 30.09.2020 г. върху резултатите във финансовия отчет

Към 30.09.2020 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ отчита общо приходи от дейността в размер на 3 792 хил. лева, като общо разходите за дейността на дружеството са на стойност 1 507 хил. лв.

Към 30.09.2020 г. дружеството отчита нетен финансов резултат от дейността в размер на 2 285 хил. лв., като същият към 30.09.2019 г. е в размер на 339 хил. лв.

Към 30.09.2020 г. общата сума на активите на дружеството е 69 842 хил. лв. Стойността на собствения капитал е 38 931 хил. лв.

2.1. Показатели за ликвидност

Таблица 1

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЛИКВИДНОСТ:	30.09.2020 г.	30.09.2019 г.
Коефициент на обща ликвидност	3,44	4,38
Коефициент на бърза ликвидност	3,44	4,38
Коефициент на абсолютна ликвидност	3,02	4,33
Коефициент на незабавна ликвидност	3,02	4,33

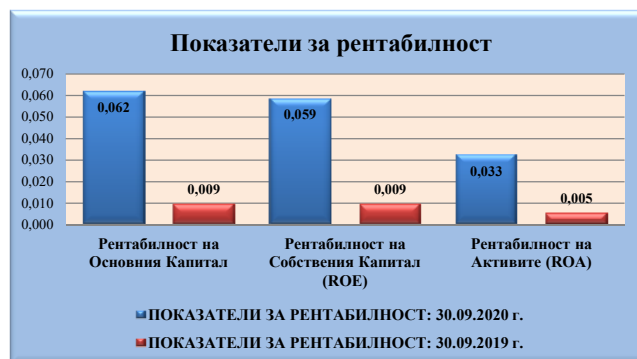


"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

2.2. Показатели за рентабилност

Таблица 2

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕНТАБИЛНОСТ:	30.09.2020 г.	30.09.2019 г.
Рентабилност на Основния Капитал	0,062	0,009
Рентабилност на Собствения Капитал (ROE)	0,059	0,009
Рентабилност на Активите (ROA)	0,033	0,005



2.3. Показатели за задлъжнялост

Таблица 3

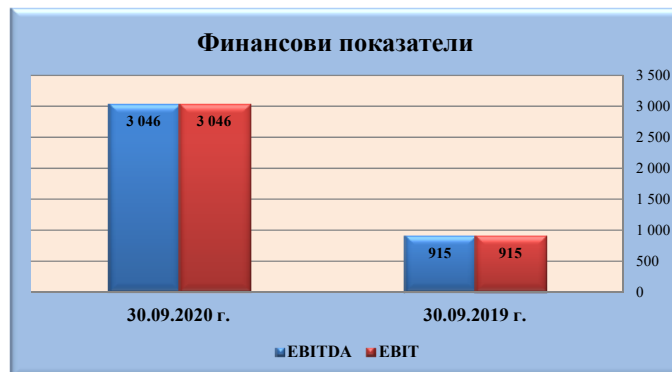
ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ:	30.09.2020 г.	30.09.2019 г.
Коефициент на задлъжнялост	0,79	0,86
Дълг / Активи	0,44	0,46
Коефициент на финансова автономност	1,26	1,16



2.4. Финансови показатели

Таблица 4

ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ	30.09.2020 г.	30.09.2019 г.
ЕВИТДА	3 046	915
ЕВИТ	3 046	915




"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

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 общоевропейския проблем с интензивния бежански поток от Близкия изток.</p> <p>Други фактори, които също влияят на този риск, са евентуалните законодателни промени и в частност тези, касаещи стопанския и инвестиционния климат в страната.</p>
ОБЩ МАКРОИКОНОМИЧЕСКИ РИСК	<p>По данни на Националния статистически институт през септември 2020 г. общият показател на бизнес климата се повишава с 0.8 пункта спрямо август в резултат на подобрените мнения на стопанските ръководители в търговията на дребно.</p> <div style="text-align: center;"> <p>Бизнес климат – общо</p>  <p>Източник: НСИ</p> </div> <p>Съставният показател „бизнес климат в промишлеността“ през септември 2020 г. запазва приблизително нивото си от предходния месец. Промислените предприемачи оценяват настоящата производствена активност като благоприятна, като и прогнозите им за дейността през следващите три месеца се подобряват. Несигурната икономическа среда остава основната пречка за развитието на бизнеса. На второ и трето място са недостатъчното търсене от страната и недостатъчното търсене от чужбина. Относно продажните цени в промишлеността очакванията на мениджърите са те да останат без промяна през следващите три месеца.</p> <p>По данни на Националния статистически институт през септември 2020 г. съставният показател „бизнес климат в строителството“ се понижава с 1.0 пункт в резултат на по-неблагоприятните оценки и очаквания на строителните предприемачи за бизнес състоянието на предприятията. По тяхно мнение има намаление на получените нови поръчки през последния месец, което е съпроводено и с влошени очаквания за строителната активност през следващите три месеца. Най-сериозните затруднения за дейността продължават да са несигурната икономическа среда, недостигът на работна сила и конкуренцията в бранша,</p>

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

въпреки че през последния месец се отчита намаление на отрицателното им влияние. По отношение на продажните цени в строителството по-голяма част от мениджърите очакват те да запазят своето равнище през следващите три месеца.

По данни на Националния статистически институт през септември 2020 г. съставният показател „бизнес климат в търговията на дребно“ нараства с 4.2 пункта, което се дължи на подобрените оценки и очаквания на търговците на дребно за бизнес състоянието на предприятията. По-благоприятни са и очакванията им за обема на продажбите и поръчките към доставчиците през следващите три месеца. Несигурната икономическа среда, конкуренцията в бранша и недостатъчното търсене остават основните проблеми за развитието на бизнеса, като анкетата регистрира нарастване на негативното въздействие на първите два фактора. Относно продажните цени търговците предвиждат те да останат без промяна през следващите три месеца.

По данни на Националния статистически институт през януари 2020 г. съставният показател „бизнес климат в сектора на услугите“ остава на равнището си от август. Оценките и очакванията на мениджърите относно настоящото и очаквано търсене на услуги се изместват към по-умерените мнения. Основният фактор, ограничаващ дейността, продължава да бъде несигурната икономическа среда, следвана от недостатъчното търсене и конкуренцията в бранша. По отношение на продажните цени в сектора на услугите очакванията на мениджърите са те да запазят своето равнище през следващите три месеца.


Икономическата оценка на Управителния съвет на Европейската Централна Банка към 10 септември 2020 г. отчита, че реалният БВП на еврозоната се сви с 11,8% на тримесечна база през второто тримесечие на 2020 г. Постъпващите данни и резултатите от наблюденията показват продължително възстановяване на икономиката в еврозоната и скок на БВП през третото тримесечие, макар и оставащ под предкризисните равнища. Успоредно със значителното оживление в промишленото производство и услугите, се наблюдават признаци на отчетливо възстановяване и при потреблението. Наскоро инерцията в сектора на услугите се забави в сравнение с тази в сектора на преработващата промишленост, което се вижда и в резултатите от августовското наблюдение. Увеличението в темпа на заразяване с коронавирус през летните месеци представлява препятствие за краткосрочната прогноза. В перспектива по-нататъшното устойчиво възстановяване остава силно зависимо от развитието на пандемията и от успеха в прилагането на политиката на ограничителни мерки. Макар че несигурността, свързана с развитието на пандемията, вероятно ще подкопае възстановяването на пазара на труда, на потреблението и на инвестициите, икономиката в еврозоната трябва да бъде подпомогната с благоприятни условия за финансиране, с експанзионистична бюджетна позиция и със засилване на икономическата активност и търсенето в световен мащаб.

Тази оценка като цяло е намерила отражение и в макроикономическите прогнози за еврозоната на експертите на Евросистемата от септември 2020 г. Според тях се предвижда -8,0% годишен темп на растеж на реалния БВП през 2020 г., 5,0% през 2021 г. и 3,2% през 2022 г. В сравнение с макроикономическите прогнози на експерти на Евросистемата от юни 2020 г. прогнозата за растежа на реалния БВП е ревизирана нагоре за 2020 г. и като цяло остава без промяна за 2021 г. и 2022 г. Предвид изключителната несигурност, свързана понастоящем с перспективите, прогнозата включва два алтернативни сценария – благоприятен и неблагоприятен, съответстващи на различните допускания относно развитието на пандемията. Като цяло балансът на рисковете, свързан с перспективата за икономическия растеж на еврозоната, изглежда остава надценен. Тази оценка до голяма степен отразява все още несигурните икономически и финансови последици от пандемията.

Европейската комисия определя пандемията от коронавирус като голямо сътресение за европейската и световната икономика. Държавите от ЕС вече 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.

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

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

	<p>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 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>
ЛИХВЕН РИСК	<p>Лихвеният риск е свързан с възможни, евентуални, негативни промени в лихвените нива, установени от финансовите институции на Република България.</p> <p>На своето заседание по въпросите на паричната политика на 10 септември 2020 г. Управителният съвет на ЕЦБ взе решение да продължи нерестриктивната си парична политика. Постъпващата информация показва значително, макар и непълно възстановяване на икономическата активност, като цяло в съответствие с предишните очаквания, въпреки че степента на активност остава много под равнищата, съществуващи преди пандемията от COVID-19. Докато в преработващата промишленост активността продължи да се подобрява, инерцията в сектора на услугите бележи напоследък известен спад. Устойчивостта на възстановяването се характеризира със значителна несигурност, тъй като продължава в голяма степен да зависи от бъдещото развитие на пандемията и от успешното прилагане на ограничителни мерки. Вътрешното търсене в еврозоната бележи значително възстановяване спрямо ниските си нива, въпреки че засилената несигурност относно икономическите перспективи продължава да затруднява потребителските разходи и бизнес инвестициите. Общата инфлация остана вяла поради ниските цени на енергията и слабия натиск върху цените в условията на слабо търсене и сериозен застои на пазара на труда. В тази обстановка се запазва необходимостта от значително парично стимулиране с цел да се подпомогне икономическото възстановяване и да се запази средносрочната ценова стабилност. Поради това на заседанието си на 10 септември 2020 г. Управителният съвет реши да препотвърди своята нерестриктивна позиция по паричната политика.</p> <div style="text-align: center;">  <p>ОСНОВЕН ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ</p> <p>..... *Източник:БНБ</p> </div>
ИНФЛАЦИОНЕН РИСК	<p>Инфлационният риск представлява всеобщо повишаване на цените, при което парите се обезценяват и съществува вероятност от понасяне на загуба от домакинствата и фирмите.</p> <p>По 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</p>

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

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%. 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%.

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%.

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%.

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%.

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 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%

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%.

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%.

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%.

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%.

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%.

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%.

Индексът на потребителските цени за юли 2020 г. спрямо юни 2020 г. е 100.5%, т.е.

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

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%.

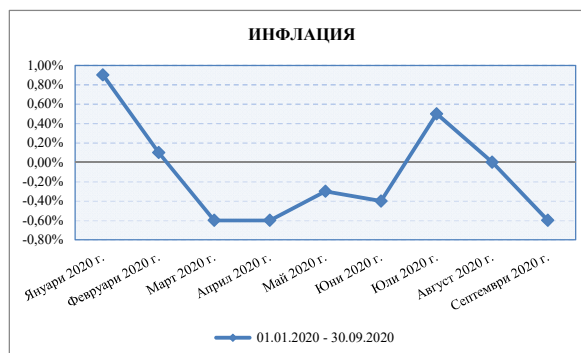
Хармонизираният индекс на потребителските цени за юли 2020 г. спрямо юни 2020 г. е 100.8%, т.е. месечната инфлация е 0.8%. Инфлацията от началото на годината (юли 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е 0.2%, а годишната инфлация за юли 2020 г. спрямо юли 2019 г. е 0.4%. Средногодишната инфлация за периода август 2019 - юли 2020 г. спрямо периода август 2018 - юли 2019 г. е 2.0%.

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%.

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%.

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%.

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%.



*Източник:НСИ

ВАЛУТЕН РИСК

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

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

Европейската централна банка на 10.07.2020 г. излезе с Комюнике, със следното съдържание: „По искане на българските власти финансовите министри на държавите-членки от еврозоната, президентът на Европейската централна банка и финансовите министри и управителите на централните банки на Дания и България решиха единодушно да включат българския лев във Валутен механизъм II (ВМ II). В процеса на вземане на това решение бе включена Европейската комисия и бяха проведени консултации с Икономическия и

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

	<p>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 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 28.09.2020 г. брутният външен дълг в края на юли 2020 г. е 35 611.5 млн. евро (62.7% от БВП2), което е с 433.3 млн. евро (1.2%) повече в сравнение с края на 2019 г. (35 178.2 млн. евро, 58% от БВП). Дългът нараства с 581.4 млн. евро (1.7%) спрямо юли 2019 г. (35 030.1 млн. евро, 57.7% от БВП). В края на юли 2020 г. дългосрочните задължения са 27 744.2 млн. евро (77.9% от брутният дълг, 48.9% от БВП), като нарастват с 1216.5 млн. евро (4.6%) спрямо края на 2019 г. (26 527.7 млн. евро, 75.4% от дълга, 43.7% от БВП). Дългосрочният дълг се повишава с 1310.3 млн. евро (5%) спрямо юли 2019 г. (26 433.9 млн. евро, 43.6% от БВП). Краткосрочните задължения възлизат на 7867.3 млн. евро (22.1% от брутният дълг, 13.9% от БВП) и намаляват със 783.2 млн. евро (9.1%) спрямо края на 2019 г. (8650.5 млн. евро, 24.6% от дълга, 14.3% от БВП). Краткосрочният външен дълг намалява със 728.9 млн. евро (8.5%) спрямо юли 2019 г. (8596.2 млн. евро, 14.2% от БВП).</p>
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.

НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

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

1. РИСКОВИ ФАКТОРИ, СПЕЦИФИЧНИ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

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

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

Риск, свързан с кратката история на дружеството

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

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

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

Риск от избор на неподходяща пазарна стратегия

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

Кредитен риск

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

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

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

си и на други контрагенти към него, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск.

Лихвен риск

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

Валутен риск

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

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

Ликвиден риск

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

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

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

Риск от загуба на ключови служители

Тъй като е новосъздадено дружество, успехът за бъдещото развитие на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ зависи изцяло от текущия мениджърски екип, които определя стратегията за развитие. Следователно успехът и резултатите на Дружеството, в бъдеще, зависят изцяло от професионалните умения, знания и компетенции на мениджърския екип и в този смисъл той е ключов за Фонда. От тази гледна точка, загубата на мениджърския екип може да бъде пагубна за неговото бъдеще. Дружеството ще прилага мотивираща схема за възнаграждение, за да задържи ключови за него служители. В същото време, този риск е до

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

голяма степен ограничен поради пълната взаимозаменяемост на всички ключови служители в лицето на мениджърския екип, тъй като никой е от тях не е толкова тясно специализиран, че липсата му да породи загуби за Дружеството и невъзможност то да извършва своята дейност.

Риск, свързан с обслужващите дружества

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

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

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

Риск, свързан с контрагентите – наематели

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

Риск, свързан с наличието на свободни площи

Този риск произтича от възможността част от имотите в портфейла на Фонда да останат без наематели за определен период от време, което би се отразило негативно върху 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

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

момента на сделката за придобиване вече генерират приходи от наем, тоест те вече са отдадени под наем или такива, при които предишните собственици остават наематели в придобития имот. Освен това Дружеството ще придобива само първокласни имоти, които превъзхождат като характеристики конкурентни имоти и по този начин също се намалява риска от наличие на свободни площи, тъй като отличните характеристики на имотите ги правят изключително атрактивни за наемане.

Риск от необходимост от преустройство на имотите в портфейла

Този риск би могъл да възникне при прекратяване на договор за наем на даден имот, когато даден наемател по една или друга причина реши да напусне имота който обитава. Необходимостта от намиране на нов наемател би могла да породи нужда от преустройство на свободния имот, така че той да отговаря на изискванията и нуждите на новия наемател. Това би довело до генериране на допълнителни разходи за Фонда под формата на директни разходи, свързани с преустройствените дейности, така и индиректно при загуба на приходи от наем за времето, в което имотът е необитаем. От друга страна, преустройството на имотите е свързано с нуждите на съответните наематели и е част от търговските преговори с нови наематели. Разходите за преустройство могат да бъдат изтъргувани срещу по-дълъг срок на новите договори за наем или по-висока наемна цена.

Риск от формални 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. 10 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Следователно мениджмънтът трябва стриктно да планира и управлява входящите и изходящите парични потоци, така че Дружеството да разполага с достатъчно парични средства, за да може да изплати дължимия дивидент. Един от факторите, които биха могли да предизвикат проблеми с ликвидността е използването на дългово финансиране, което натоварва допълнително компанията с фиксирани плащания, свързани с обслужването на този дълг. Друг фактор, който влияе на ликвидността са вземанията на Дружеството и това колко успешно той ще успява да ги събира. За тази цел, дружеството ще прилага стриктна и консервативна политика при управление на вземанията. Управлението на имотите включва и активно управление на отношенията с наемателите на притежавани от Дружеството имоти и при нужда вземанията от наемателите ще бъдат компенсирани посредством наличните гаранции за добро изпълнение (банкови гаранции, депозити или други, които са предвидени като възможности в договорните отношения), както и своевременно замяна на наематели, които бавят наемни плащания.

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

Този риск се изразява в сключването на сделки със свързани лица, които се сключват при условия, различни от пазарните, което може да доведе до загуби и други щети за

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

Дружеството, респективно неговите акционери. Мениджърите ще спазват законите и най-добрите практики за разкриване и избягване на конфликт на интереси, а при възникване на такъв – да го разкрият своевременно по начин, достъпен за инвеститорите. Ако бъде разкрит потенциален конфликт на интереси от страна на някой от членовете на Съвета на директорите на Дружеството, същият е длъжен да се оттегли от дискусиите и вземането на решение относно дадения казус.

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

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

2. СПЕЦИФИЧНИ РИСКОВИ ФАКТОРИ ЗА ОТРАСЪЛА, В КОЙТО ДРУЖЕСТВОТО ОПЕРИРА

Риск от силна конкуренция

Пазарът на бизнес имоти у нас приключи предходната финансова година без мащабни сделки, като за първи път от две години насам доминираха местни купувачи. Големите инвестиционни активи в наличност бяха разпродадени през 2017 г. и 2018 г., когато почти всички основни търговски центрове в София смениха собствеността си, последвани от няколко големи сделки с офис сгради. Липсата на качествен нов продукт върна пазара на обичайните му нива преди оживлението през последните две години.

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

Риск, свързан с намаляването на размера на наемите

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

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

вследствие на възникнали промени в икономическите, правните, политическите и други условия. Това от своя страна поражда риск от реализиране на загуби като няма гаранция, че Дружеството ще успее своевременно да продаде недвижими имоти или че продажната им цена ще надвишава цената на тяхното придобиване.

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

Риск, свързан с повишаване на застрахователните премии

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

Риск, свързан със забава при придобиване на имоти

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

Риск от загуби, непокрити от застраховки

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ ще застрахова притежаваните от него недвижими имоти в съответствие с обичайната благоразумна практика в страната. Съществуват, обаче, рискове, които не се покриват от застрахователните компании или чието застраховане по действителна стойност на имуществото е икономически неоправдано поради високите премии, 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

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

недвижимите имоти се увеличават с по-бързо темпо, отколкото размерът на наемите или когато наемите остават непроменени, тогава доходността от наемите намалява. Другото направление е свързано с намаляване на капиталова печалба или дори реализиране на капиталова загуба в случай на последваща продажба на придобит предварително имот, когато пазарните цени на имотите намаляват. Дружеството ще се фокусира върху бизнес имоти, които да издържат на евентуален пазарен натиск заради местоположението си на ключови за съответния сегмент (офис, търговски или индустриален) локации и които притежават конкурентни предимства, включващи – ефективни и предпочитани от наемателите сгради, както и сключени дългосрочни и непрекъсваеми договори за наем с водещи международни компании, с нужните гаранции за добро изпълнение.

Влияние на Covid-19 върху дейността на Дружеството

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

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

След обявяване на извънредно положение в следствие от пандемията от COVID-19 бяха договорени намаления общо за 137 хил. лева в дължимите наеми на двама от наемателите за срок от два месеца, които са преустановили дейността си. Наред с това бе прекратен един от договорите за наем, но веднага бе подписан договор с нов наемател, считано от 01.04.2020 г.

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

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

„ЕМ БИ ЕЛ“ ЕООД е обслужващо дружество на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, съгласно сключен на 02.02.2018 г. договор.

Във връзка с придобития от страна на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ недвижим имот, съгласно условията по договора с обслужващото дружество „ЕМ БИ ЕЛ“ ЕООД, към 30.09.2020 г. са начислени следните възнаграждения:

Изплатено възнаграждение в полза на „Ем Би Ел“ ЕООД	За периода 01.01.2020-30.09.2020
(хил. лева)	
Такса управление	90
Разходи за поддръжка	117
Консултантски услуги	193
Всичко:	400

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

Дружеството има задължения към „ЕМ БИ ЕЛ“ ЕООД към 30.09.2020 г. в размер на 206 хил. лева.

30.10.2020 г.
гр. София

За "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ:



Асен Лисев
/Изпълнителен директор/