

**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА
"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ
ЗА ФИНАНСОВАТА 2018 Г.**

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

УВАЖАЕМИ АКЦИОНЕРИ,

Ние, членовете на Съвета на Директорите на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ (или наричано за краткост Дружеството), водени от стремежа да управляваме Дружеството в интерес на акционерите, както и на основание изискванията на разпоредбите на чл. 33 от Закона за счетоводството, чл.100н, ал. 7 от ЗППЦК и приложение № 10, към чл. 32, ал. 1, т. 2 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа изготвихме настоящият доклад за дейността /Доклада/. Докладът представя коментар и анализ на финансови и нефинансови основни показатели за резултата от дейността, имащи отношение към стопанската дейност на Дружеството, включително информация по въпроси, свързани с екологията и служителите. Докладът съдържа обективен преглед, който представя вярно и честно развитието и резултатите от дейността на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ, както и неговото състояние, заедно с описание на основните рискове, пред които е изправено.

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

Настъпилите през 2018 г. обстоятелства, които ръководството на Дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават публично предлагани ценни книжа, са оповестени в предвидените от ЗППЦК срокове и начин на инвеститорите, регулирания пазар на ценни книжа и на Комисията за финансов надзор.

I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО.

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

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

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

e-mail: alisev@bpf.bg

website: www.bpf.bg

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, учредено на 15.08.2017г. в град София и вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 21.08.2017г. с ЕИК (единен идентификационен код): 204729982 и е с неограничен период на съществуване. Наименованието му се изписва на латиница: „BRAVO PROPERTY FUND“ REIT.

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

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

Предметът на дейност на дружеството, съгласно чл. 5 от Устава е: набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и последващо инвестиране на набраните средства в недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи, подобрения и обзавеждане в последните, с цел предоставянето им за управление, отдаването им под наем, лизинг или аренда и/или последващата им препродажба и всяка друга дейност, свързана със секюритизация на недвижими имоти и позволена от закона.

От учредяването на дружеството до датата на настоящия регистрационен документ БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД:

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

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

СТРУКТУРА НА КАПИТАЛА

Към 31.12.2018 г. дружеството е с регистриран капитал в размер на 650 000 лв. (шестстотин и петдесет хиляди лева точно), разпределен в 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) бр. обикновени, безналични, свободно прехвърляеми акции с номинална стойност 1лв. един лев) всяка една.

Към 31.12.2018 г. структурата на капитала на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е следната:

Таблица 1

Акционери	Брой акции	% от капитала
Асен Лисев	469 500	72,23%
Карол Капитал Мениджмънт ЕАД, действащо от името и за сметка на колективна инвестиционна схема ДФ "Аванс Инвест"	120 000	18,46%
Други акционери	60 500	9,31%

Промяна в броя на притежаваните гласове за периода 01.01.2018 г. – 31.12.2018 г.

На 24.07.2018 г. в Търговския регистър по партидата на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, с вписване № 20180724165721, е вписано увеличение на капитала на дружеството от 500 000 лв. на 650 000 лв., разпределени в съответния брой акции, с номинална стойност 1 лев. В резултат на увеличението на капитала, акционерът Асен Лисев придобива допълнително 143 500 броя акции към притежаваните 326 000 броя преди увеличението, предвид което дяловото участие на Асен Лисев в капитала на дружеството е нараснало до 72.23%.

В резултат на осъществена на 16.08.2018 г. сделка, Договорен Фонд „Аванс Инвест“, организирано и управлявано от УД „Карол Капитал Мениджмънт“ ЕАД, акционер, притежаващ 150 000 броя, представляващи 23.077% от капитала на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ е продало 30 000 броя акции, представляващи 4.615% от капитала на дружеството. В резултат на осъществената на 16.08.2018 г. сделка, ДФ „Аванс Инвест“, организирано и управлявано от УД „Карол Капитал Мениджмънт“ ЕАД притежава пряко 120 000 броя акции, представляващи 18.462% от капитала на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ.

ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СИСТЕМАТА НА УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ се управлява и представлява от Съвет на директорите. Към 31.12.2018 г. СД е в следния състав:

- Асен Стоименов Лисев - изпълнителен директор и член на СД
- Андрей Костадинов Въчев - зам. председател и независим член на СД
- Константин Василев Проданов - председател и независим член на СД

Дружеството се представлява от Асен Стоименов Лисев- Изпълнителен член на Съвета на директорите.

II. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА И НА СЪСТОЯНИЕТО НА ДРУЖЕСТВОТО

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е дружество, създадено през август 2017 г., и към 31.12.2018 г. все още не е започнало да извършва инвестиционна дейност.

На 2 февруари 2018 г. „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, с Решение № 120-ДСИЦ на Комисията за финансов надзор, получи лиценз да извършва дейност като дружество със специална инвестиционна цел – инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти. Със същото решение беше потвърден и проспекта за публично предлагане на 150 хил. нови акции на Дружеството, издавани с цел първоначално увеличение на капитала на дружеството.

На 24 юли 2018 г. първоначалното увеличение на капитала, постигнато в резултат на успеха на това публично предлагане е вписано в търговския регистър.

На 1 август 2018 г. Комисията за финансов надзор е вписала „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ в регистъра на публичните дружества.

1. Основна дейност

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

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

- предоставяне на възможност на акционерите да инвестират в диверсифициран портфейл от недвижими имоти, действайки на принципа на разпределение на риска за акционерите си;
- осигуряване на акционерите запазване и нарастване на стойността на инвестициите им чрез реализиране на стабилен доход при балансирано разпределение на риска;
- диверсификация на портфейла от недвижими имоти посредством инвестиране в различни видове недвижими имоти, находящи се в различни региони на Република България, с цел намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл;

- участия в учредяване или в придобиване на дялове или акции в специализирани дружества по чл. 22а от ЗДСИЦ

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

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

Дружеството не може:

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

Независимо от горните ограничения, Дружеството има право:

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

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

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

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

Дружеството няма да инвестира в:

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

2. Пазари и продажби

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

Към 31.12.2018 г. Дружеството не е извършвало сделки по предмета на дейност.

Към 31.12.2018 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ не регистрира приходи от дейността.

III. ИНФОРМАЦИЯ ПО ВЪПРОСИ, СВЪРЗАНИ С ЕКОЛОГИЯТА И СЛУЖИТЕЛИТЕ

Дейността на Дружеството не е свързана с възможност за екологични проблеми и дружеството не отчита екологичния риск като специфичен за "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ.

Към 31.12.2018 г. дружеството има 4 служителя - тримата членове на СД, назначени на договор за управление и директор за връзки с инвеститорите

IV. ДОКЛАДВАНЕ НА НЕФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

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

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

Като големи предприятия са дефинирани такива с нетни приходи от продажби - 76 млн. лв. или балансова стойност на активите – 38 млн. лв.

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

V. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

Дружеството е учредено през 2017г. и към 31.12.2018 г. не е извършвало инвестиционна дейност.

Към 31.12.2018г. активите му се състоят единствено от парични средства в размер на 580 хил. лв. Дружеството не е извършвало друга дейност освен проучвателна, и няма приходи, но са начислявани разходи – основно за външни услуги и заплати. В резултат, към 31.12.2018г., Дружеството отчита нетна загуба от 40 хил. лева, като през 2017 г. е отчетен отрицателен финансов резултат преди облагане на стойност (23) хил. лева. Натрупаната загуба за 2017 и 2018 г. е 63 хил. лева

Таблица № 2

			(в хил. лв.)
СОБСТВЕН КАПИТАЛ	2017	%	2018
А. СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
I. Основен капитал	500	30%	650
II. Резерви	0	-100%	-7
III. Финансов резултат			
1. Натрупана печалба (загуба) в т.ч.:	0	-100%	-23
неразпределена печалба	0	0%	0
непокрити загуба	0	-100%	-23
еднократен ефект от промени в счетоводната политика	0	0%	0
2. Текуща печалба	0	0%	0
3. Текуща загуба	-23	73,91%	-40
Общо за група III:	-23	173,91%	-63
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" (I+II+III):	477	21,59%	580

Таблица № 3

	към 31.12.2017 г.	към 31.12.2018 г.
ОПЕРАТИВЕН ФИНАНСОВ РЕЗУЛТАТ	-23	-36

Към 31.12.2018 г. дружеството отчита оперативна загуба на стойност (38) хил. лв., в сравнение с регистрираната към 31.12.2017 г. оперативна загуба на стойност (23) хил. лв.

Разходи за основна дейност по категории дейности

Таблица № 4

(в хил. лв.)			
РАЗХОДИ	2017	%	2018
А. Разходи за дейността			
I. Разходи по икономически елементи			
1. Разходи за материали	0	0%	0
2. Разходи за външни услуги	14	-42,86%	8
3. Разходи за амортизации	0	0%	0
4. Разходи за възнаграждения	7	228,57%	23
5. Разходи за осигуровки	2	150%	5
6. Балансова стойност на продадени активи (без продукция)	0	0%	0
7. Изменение на запасите от продукция и незавършено производство	0	0%	0
8. Други, в т.ч.:	0	0%	0
Общо за група I:	23	56,52%	36

Към 31.12.2018 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АД СИЦ отчита разходи по икономически елементи в размер на 36 хил. лв., което представлява нарастване на разходите по икономически елементи с 56,52 % в сравнение със стойността им за 2017 г. в размер на 23 хил. лева. За финансовата 2018 г. разходите са 28 хил. лева лв. за възнаграждение и осигуровки и 8 хил. лева за външни услуги.

ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ е ново дружество, което още не е започнало да извършва основната си дейност и единствените активи, които Емитентът притежава към 31.12.2018г. са парични средства в размер на 580 хил. лв. по банкови сметки. Към 31.12.2018 г. Дружеството не отчита текущи и нетекущи пасиви, поради което не се представят показатели за ликвидност и задлъжнялост.

ПОКАЗАТЕЛИ НА РЕНТАБИЛНОСТ

Таблица № 5

	31.12.2018	31.12.2017
Рентабилност на Основния Капитал	-0,06	-0,05
Рентабилност на Собствения Капитал (ROE)	-0,07	-0,05
Рентабилност на Активите (ROA)	-0,07	-0,05

Рентабилност на Собствения капитал (ROE)

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

И през двете финансови години стойностите на коефициента на Рентабилност на собствения капитал са отрицателни поради отчетените от дружеството финансови резултати. Към 31.12.2018 г. този показател е в размер на (0,07) и показва, че през годината един лев собствен капитал носи 0,07 лв. балансова загуба.

През 2018 г. спрямо 2017 г. нетният финансов резултат намалява със 73,91 % при нарастване на собствения капитал на дружеството с 21,59 %.

Рентабилност на активите (ROA)

Показателят за Рентабилност на активите показва ефективността на използване на общите активи.

Към 31.12.2018 г., показателят за рентабилност намалява спрямо 2017 г. Стойността на показателят е аналогичен на рентабилност на собствения капитал поради факта, че общата сума на активите е равна на собствения капитал на Дружеството.

Рентабилност на Основния капитал

Към 31.12.2018 г. коефициентът на рентабилност на основния капитал е отрицателна стойност в размер на (0,06). През 2018 г. спрямо 2017 г. основният капитал на дружеството е увеличен с 30%, като нетният финансов резултат загуба се понижава със 73,91 %.

УПРАВЛЕНСКИ ПОКАЗАТЕЛИ

Таблица № 6

	31.12.2018	31.12.2017
ЕБИТДА	-36	-23
ЕБИГ	-36	-23

VI. ОСНОВНИ РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНО ДРУЖЕСТВОТО**СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ**

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

Таблица № 7

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 декември 2018 г. общият показател на бизнес климата намалява с 0.5 пункта в сравнение с предходния месец в резултат на по-неблагоприятния бизнес климат в промишлеността.</p> <div style="text-align: center;"> <p>Бизнес климат – общо</p> </div> <p style="text-align: right;">Източник: НСИ</p> <p>Съставният показател „бизнес климат в промишлеността“ през декември 2018 г. се понижава с 2.7 пункта главно поради по-резервираните очаквания на промишлените предприемачи за бизнес състоянието на предприятията през следващите шест месеца. По тяхно мнение настоящата производствена активност се запазва, като очакванията им за дейността през следващите три месеца са по-благоприятни. Несигурната икономическа среда и недостигът на работна сила остават най-сериозните пречки за развитието на бизнеса, посочени съответно от 37.0 и 34.1% от предприятията. По отношение на продажните цени в промишлеността по-голяма част от мениджърите предвиждат запазване на тяхното равнище през следващите три месеца.</p> <p>По данни на Националния статистически институт през декември съставният показател „бизнес климат в строителството“ запазва приблизително нивото си от предходния месец. Анкетата регистрира подобрене в оценките на строителните предприемачи относно настоящото бизнес състояние на предприятията, докато очакванията им за следващите шест месеца са по-резервирани. Основните проблеми за дейността продължават да бъдат свързани с недостига на работна сила, несигурната икономическа среда и конкуренцията в бранша, макар че през последния месец се отчита намаление на негативното им влияние. Относно продажните цени в строителството мениджърите не очакват промяна през следващите три месеца.</p> <p>По данни на Националния статистически институт съставният показател „бизнес климат</p>

	<p>в търговията на дребно“ нараства с 3.2 пункта, което се дължи на оптимистичните оценки и очаквания на търговците на дребно за бизнес състоянието на предприятията. Същевременно обаче очакванията им, както за обема на продажбите, така и за поръчките към доставчиците през следващите три месеца са по-неблагоприятни. Най-сериозното затруднение за бизнеса остава конкуренцията в бранша, посочено от 57.0% от предприятията. През последния месец се наблюдава и засилване на негативното влияние на фактора „недостатъчно търсене“, който измества на трето място фактора „несигурна икономическа среда“. Търговците на дребно предвиждат продажните цени в сектора да запазят своето равнище през следващите три месеца.</p> <p>По данни на Националния статистически институт през декември съставният показател „бизнес климат в сектора на услугите“ остава приблизително на равнището си от ноември. По отношение на търсенето на услуги настоящата тенденция се оценява като намалена, като и очакванията за следващите три месеца са по-резервирани. Конкуренцията в бранша и несигурната икономическа среда продължават да са основните пречки за дейността на предприятията. Относно продажните цени в сектора на услугите мениджърите очакват те да останат без промяна през следващите три месеца.</p> <p>Икономическата оценка на Управителния съвет на Европейската Централна Банка към 13 септември 2018 г. отчита, че през третото тримесечие на 2018 г. БВП в реално изражение на еврозоната нараства на тримесечна база с 0,2% след растеж от 0,4% през предходните две тримесечия. Най-новите данни и резултати от проучвания са по-слаби от очакваното, отразявайки намаляващия принос на външното търсене и някои специфични фактори за отделни страни и сектори. Независимо че някои от тези фактори вероятно ще отшумят, това може да е признак за предстояща по-слаба инерция на растеж. В същото време вътрешното търсене, подкрепено също и от позицията на Управителния съвет за нерестриктивна парична политика, продължава да подпомага икономическия подем в еврозоната. Стабилният пазар на труда, който намира проявление в нарастваща заетост и повишаващи се заплати, все така подкрепя частното потребление. Освен това вътрешното търсене, благоприятните условия на финансиране и подобряващите се баланси имаха положително влияние върху бизнес инвестициите. Жилищните инвестиции остават стабилни. В допълнение се очаква икономическата активност в световен мащаб да продължи да се засилва, макар и с по-бавен темп, стимулирайки износа от еврозоната.</p> <p>Според макроикономическите прогнози на експертите на ЕЦБ от декември 2018 г. се предвижда БВП на еврозоната в реално изражение да нарасне на годишна база с 1,9% през 2018 г., 1,7% през 2019 г., 1,7% през 2020 г. и с 1,5% през 2021 г. В сравнение с макроикономическите прогнози на експертите от ЕЦБ от септември 2018 г. прогнозата за растежа на реалния БВП е ревизирана леко надолу за 2018 г. и 2019 г. Рисковете относно перспективите за растежа в еврозоната могат все още да се оценят като в общи линии балансирани. Балансът на рисковете обаче се измества към по-ниски от очакваните резултати вследствие на трайната несигурност, свързана с фактори от геополитически характер, заплахата от протекционизъм, уязвими места в нововъзникващите пазари и колебанията на финансовите пазари.</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 13 декември 2018 г. Управителният съвет взе решение да преустанови нетните покупки на активи през декември 2018 г., като запази без промяна основните лихвени проценти на ЕЦБ и доразвие ориентира си за реинвестиране на активи. Независимо че постъпващите данни са по-слаби от очакваното, отразявайки по-ниското външно търсене, а и поради някои фактори, специфични за отделни страни и сектори, силното в основата си вътрешно търсене продължава да подкрепя икономическия подем в еврозоната и постепенно засилващия се инфлационен натиск. Това затвърждава увереността на Управителния съвет, че устойчивото доближаване на инфлацията до целевото ѝ равнище ще продължи и ще се запази дори след преустановяването на нетните покупки на активи. Същевременно остава налице значителна несигурност, свързана с геополитически фактори, със заплахата от протекционизъм, с уязвими места в страните с</p>

	<p>нововъзникващи пазари и колебанията на финансовите пазари. Ето защо все още е необходима политика на значително парично стимулиране, която да подпомага понататъшното засилване на натиска на вътрешните цени и на динамиката на общата инфлация в средносрочен план. Ориентирът на Управителния съвет относно основните лихвени проценти на ЕЦБ, подкрепен от реинвестициите на значителен обем придобити активи, продължава да осигурява необходимото парично предлагане за устойчивото доближаване на инфлацията към целевото ѝ равнище. Във всеки случай Управителният съвет е в готовност да приспособява всички свои инструменти в зависимост от обстоятелствата, за да гарантира, че инфлацията продължава устойчиво да се доближава до целевото си равнище.</p> <div data-bbox="563 546 1270 943" data-label="Figure"> <table border="1"> <caption>ОСНОВЕН ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ</caption> <thead> <tr> <th>Месец</th> <th>Лихвен процент (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Януари 2018 г.</td><td>0.00</td></tr> <tr><td>Февруари 2018 г.</td><td>0.00</td></tr> <tr><td>Март 2018 г.</td><td>0.00</td></tr> <tr><td>Април 2018 г.</td><td>0.00</td></tr> <tr><td>Май 2018 г.</td><td>0.00</td></tr> <tr><td>Юни 2018 г.</td><td>0.00</td></tr> <tr><td>Юли 2018 г.</td><td>0.00</td></tr> <tr><td>Август 2018 г.</td><td>0.00</td></tr> <tr><td>Септември 2018 г.</td><td>0.00</td></tr> <tr><td>Октомври 2018 г.</td><td>0.00</td></tr> <tr><td>Ноември 2018 г.</td><td>0.00</td></tr> <tr><td>Декември 2018 г.</td><td>0.00</td></tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">*Източник: БНБ</p> </div>	Месец	Лихвен процент (%)	Януари 2018 г.	0.00	Февруари 2018 г.	0.00	Март 2018 г.	0.00	Април 2018 г.	0.00	Май 2018 г.	0.00	Юни 2018 г.	0.00	Юли 2018 г.	0.00	Август 2018 г.	0.00	Септември 2018 г.	0.00	Октомври 2018 г.	0.00	Ноември 2018 г.	0.00	Декември 2018 г.	0.00
Месец	Лихвен процент (%)																										
Януари 2018 г.	0.00																										
Февруари 2018 г.	0.00																										
Март 2018 г.	0.00																										
Април 2018 г.	0.00																										
Май 2018 г.	0.00																										
Юни 2018 г.	0.00																										
Юли 2018 г.	0.00																										
Август 2018 г.	0.00																										
Септември 2018 г.	0.00																										
Октомври 2018 г.	0.00																										
Ноември 2018 г.	0.00																										
Декември 2018 г.	0.00																										
<p>ИНФЛАЦИОНЕН РИСК</p>	<p>Инфлационният риск представлява всеобщо повишаване на цените, при което парите се обезценяват и съществува вероятност от понасяне на загуба от домакинствата и фирмите.</p> <p>По предварителни данни на НСИ индексът на потребителските цени за януари 2018 г. спрямо декември 2017 г. е 100.3%, т.е. месечната инфлация е 0.3%. Годишната инфлация за януари 2018 г. спрямо януари 2017 г. е 1.8 %. Средногодишната инфлация за периода февруари 2017 - януари 2018 г. спрямо периода февруари 2016 - януари 2017 г. е 2.1 %.</p> <p>По предварителни данни на НСИ хармонизираният индекс на потребителските цени за януари 2018 г. спрямо декември 2017 г. е 100.2 %, т.е. месечната инфлация е 0.2%. Годишната инфлация за януари 2018 г. спрямо януари 2017 г. е 1.3 %. Средногодишната инфлация за периода февруари 2017 - януари 2018 г. спрямо периода февруари 2016 - януари 2017 г. е 1.3 %.</p> <p>Индексът на потребителските цени за февруари 2018 г. спрямо януари 2018 г. е 100.3%, т.е. месечната инфлация е 0.3%. Инфлацията от началото на годината (февруари 2018 г. спрямо декември 2017 г.) е 0.6%, а годишната инфлация за февруари 2018 г. спрямо февруари 2017 г. е 2.0%. Средногодишната инфлация за периода март 2017 - февруари 2018 г. спрямо периода март 2016 - февруари 2017 г. е 2.1%.</p> <p>Хармонизираният индекс на потребителските цени за февруари 2018 г. спрямо януари 2018 г. е 100.2%, т.е. месечната инфлация е 0.2%. Инфлацията от началото на годината (февруари 2018 г. спрямо декември 2017 г.) е 0.4%, а годишната инфлация за февруари 2018 г. спрямо февруари 2017 г. е 1.5%. Средногодишната инфлация за периода март 2017 - февруари 2018 г. спрямо периода март 2016 - февруари 2017 г. е 1.3%.</p> <p>Индексът на потребителските цени за март 2018 г. спрямо февруари 2018 г. е 99.7%, т.е. месечната инфлация е минус 0.3%. Инфлацията от началото на годината (март 2018 г. спрямо декември 2017 г.) е 0.3%, а годишната инфлация за март 2018 г. спрямо март 2017 г. е 2.2%. Средногодишната инфлация за периода април 2017 - март 2018 г. спрямо периода април 2016 - март 2017 г. е 2.2%.</p> <p>Хармонизираният индекс на потребителските цени за март 2018 г. спрямо февруари 2018 г. е 99.8%, т.е. месечната инфлация е минус 0.2%. Инфлацията от началото на годината (март 2018 г. спрямо декември 2017 г.) е 0.2%, а годишната инфлация за март 2018 г. спрямо март 2017 г. е 1.9%. Средногодишната инфлация за периода април 2017 -</p>																										

	<p>март 2018 г. спрямо периода април 2016 - март 2017 г. е 1.4%.</p> <p>Индексът на потребителските цени за април 2018 г. спрямо март 2018 г. е 100.4%, т.е. месечната инфлация е 0.4%. Инфлацията от началото на годината (април 2018 г. спрямо декември 2017 г.) е 0.7%, а годишната инфлация за април 2018 г. спрямо април 2017 г. е 2.0%. Средногодишната инфлация за периода май 2017 - април 2018 г. спрямо периода май 2016 - април 2017 г. е 2.1%.</p> <p>Хармонизираният индекс на потребителските цени за април 2018 г. спрямо март 2018 г. е 100.3%, т.е. месечната инфлация е 0.3%. Инфлацията от началото на годината (април 2018 г. спрямо декември 2017 г.) е 0.6%, а годишната инфлация за април 2018 г. спрямо април 2017 г. е 1.7%. Средногодишната инфлация за периода май 2017 - април 2018 г. спрямо периода май 2016 - април 2017 г. е 1.4%.</p> <p>Индексът на потребителските цени за май 2018 г. спрямо април 2018 г. е 100.3%, т.е. месечната инфлация е 0.3%. Инфлацията от началото на годината (май 2018 г. спрямо декември 2017 г.) е 1.0%, а годишната инфлация за май 2018 г. спрямо май 2017 г. е 2.6%. Средногодишната инфлация за периода юни 2017 - май 2018 г. спрямо периода юни 2016 - май 2017 г. е 2.1%.</p> <p>Хармонизираният индекс на потребителските цени за май 2018 г. спрямо април 2018 г. е 100.4%, т.е. месечната инфлация е 0.4%. Инфлацията от началото на годината (май 2018 г. спрямо декември 2017 г.) е 1.0%, а годишната инфлация за май 2018 г. спрямо май 2017 г. е 2.3 %. Средногодишната инфлация за периода юни 2017 - май 2018 г. спрямо периода юни 2016 - май 2017 г. е 1.5%.</p> <p>Индексът на потребителските цени за юни 2018 г. спрямо май 2018 г. е 100.1 %, т.е. месечната инфлация е 0,1 %. Инфлацията от началото на годината (юни 2018 г. спрямо декември 2017 г.) е 1,1 %, а годишната инфлация за юни 2018 г. спрямо юни 2017 г. е 3,2 %. Средногодишната инфлация за периода юли 2017 - юни 2018 г. спрямо периода юли 2016 - юни 2017 г. е 2,2 %.</p> <p>Хармонизираният индекс на потребителските цени за юни 2018 г. спрямо май 2018 г. е 100,5 %, т.е. месечната инфлация е 0,5 %. Инфлацията от началото на годината (юни 2018 г. спрямо декември 2017 г.) е 1,4 %, а годишната инфлация за юни 2018 г. спрямо юни 2017 г. е 3,0 %. Средногодишната инфлация за периода юли 2017 - юни 2018 г. спрямо периода юли 2016 - юни 2017 г. е 1,6 %.</p> <p>Индексът на потребителските цени за юли 2018 г. спрямо юни 2018 г. е 100.7%, т.е. месечната инфлация е 0.7%. Инфлацията от началото на годината (юли 2018 г. спрямо декември 2017 г.) е 1.7%, а годишната инфлация за юли 2018 г. спрямо юли 2017 г. е 3.5%. Средногодишната инфлация за периода август 2017 - юли 2018 г. спрямо периода август 2016 - юли 2017 г. е 2.4%.</p> <p>Хармонизираният индекс на потребителските цени за юли 2018 г. спрямо юни 2018 г. е 101.0%, т.е. месечната инфлация е 1.0%. Инфлацията от началото на годината (юли 2018 г. спрямо декември 2017 г.) е 2.5%, а годишната инфлация за юли 2018 г. спрямо юли 2017 г. е 3.6%. Средногодишната инфлация за периода август 2017 - юли 2018 г. спрямо периода август 2016 - юли 2017 г. е 1.9%.</p> <p>Индексът на потребителските цени за август 2018 г. спрямо юли 2018 г. е 100.1%, т.е. месечната инфлация е 0.1%. Инфлацията от началото на годината (август 2018 г. спрямо декември 2017 г.) е 1.8%, а годишната инфлация за август 2018 г. спрямо август 2017 г. е 3.5%. Средногодишната инфлация за периода септември 2017 - август 2018 г. спрямо периода септември 2016 - август 2017 г. е 2.6%.</p> <p>Хармонизираният индекс на потребителските цени за август 2018 г. спрямо юли 2018 г. е 100.3%, т.е. месечната инфлация е 0.3%. Инфлацията от началото на годината (август 2018 г. спрямо декември 2017 г.) е 2.8%, а годишната инфлация за август 2018 г. спрямо август 2017 г. е 3.7%. Средногодишната инфлация за периода септември 2017 - август 2018 г. спрямо периода септември 2016 - август 2017 г. е 2.1%.</p> <p>Индексът на потребителските цени за септември 2018 г. спрямо август 2018 г. е 100.3%, т.е. месечната инфлация е 0.3%. Инфлацията от началото на годината (септември 2018 г. спрямо декември 2017 г.) е 2.1%, а годишната инфлация за септември 2018 г. спрямо</p>
--	--

септември 2017 г. е 3.6%. Средногодишната инфлация за периода октомври 2017 - септември 2018 г. спрямо периода октомври 2016 - септември 2017 г. е 2.7%. Хармонизираният индекс на потребителските цени за септември 2018 г. спрямо август 2018 г. е 99.7%, т.е. месечната инфлация е минус 0.3%. Инфлацията от началото на годината (септември 2018 г. спрямо декември 2017 г.) е 2.5%, а годишната инфлация за септември 2018 г. спрямо септември 2017 г. е 3.6%. Средногодишната инфлация за периода октомври 2017 - септември 2018 г. спрямо периода октомври 2016 - септември 2017 г. е 2.3%.

Индексът на потребителските цени за октомври 2018 г. спрямо септември 2018 г. е 100.7%, т.е. месечната инфлация е 0.7%. Инфлацията от началото на годината (октомври 2018 г. спрямо декември 2017 г.) е 2.8%, а годишната инфлация за октомври 2018 г. спрямо октомври 2017 г. е 3.7%. Средногодишната инфлация за периода ноември 2017 - октомври 2018 г. спрямо периода ноември 2016 - октомври 2017 г. е 2.8%.

Хармонизираният индекс на потребителските цени за октомври 2018 г. спрямо септември 2018 г. е 100.2%, т.е. месечната инфлация е 0.2%. Инфлацията от началото на годината (октомври 2018 г. спрямо декември 2017 г.) е 2.6%, а годишната инфлация за октомври 2018 г. спрямо октомври 2017 г. е 3.6%. Средногодишната инфлация за периода ноември 2017 - октомври 2018 г. спрямо периода ноември 2016 - октомври 2017 г. е 2.5%.

Индексът на потребителските цени за ноември 2018 г. спрямо октомври 2018 г. е 99.9%, т.е. месечната инфлация е минус 0.1%. Инфлацията от началото на годината (ноември 2018 г. спрямо декември 2017 г.) е 2.7%, а годишната инфлация за ноември 2018 г. спрямо ноември 2017 г. е 3.1%. Средногодишната инфлация за периода декември 2017 - ноември 2018 г. спрямо периода декември 2016 - ноември 2017 г. е 2.8%.

Хармонизираният индекс на потребителските цени за ноември 2018 г. спрямо октомври 2018 г. е 99.7%, т.е. месечната инфлация е минус 0.3%. Инфлацията от началото на годината (ноември 2018 г. спрямо декември 2017 г.) е 2.3%, а годишната инфлация за ноември 2018 г. спрямо ноември 2017 г. е 3.0%. Средногодишната инфлация за периода декември 2017 - ноември 2018 г. спрямо периода декември 2016 - ноември 2017 г. е 2.6%.

Индексът на потребителските цени за декември 2018 г. спрямо ноември 2018 г. е 100.0%, т.е. месечната инфлация е 0.0%. Годишната инфлация за декември 2018 г. спрямо декември 2017 г. е 2.7%. Средногодишната инфлация за периода януари - декември 2018 г. спрямо периода януари - декември 2017 г. е 2.8%.

Хармонизираният индекс на потребителските цени за декември 2018 г. спрямо ноември 2018 г. е 100.0%, т.е. месечната инфлация е 0.0%. Годишната инфлация за декември 2018 г. спрямо декември 2017 г. е 2.3%. Средногодишната инфлация за периода януари - декември 2018 г. спрямо периода януари - декември 2017 г. е 2.6%.



*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

	<p>които се извършват във валута, различна от лева и еврото. Тъй като съгласно действащото законодателство в страната 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. На този етап това изглежда малко вероятно, тъй като очакванията са валутният борд да бъде отменен при приемането на еврото в България за официална платежна единица.</p> <p>Теоретично, валутният риск би могъл да се повиши, когато България се присъедини към втория етап на Европейския Валутен Механизъм (ERM II). Това е режим, в който страната трябва да поддържа валутния курс спрямо еврото в границите на +/-15% спрямо централен паритет. На практика, всички държави, които понастоящем са в този механизъм (Дания, Естония, Кипър, Литва, Латвия, Малта), са свидетели на колебания, които са съществено по-малки от позволените $\pm 15\%$.</p> <p>Фиксираният курс на лева към еврото не елиминира за българската валута риска от неблагоприятни движения на курса на еврото спрямо другите основни валути (щатски долар, британски паунд, швейцарски франк) на международните финансови пазари, но към настоящия момент дружеството не счита, че такъв риск би бил съществен по отношение на дейността му. Дружеството може да бъде засегнато от валутния риск в зависимост от вида на валутата на паричните постъпления и от вида на валутата на потенциалните заеми на дружеството.</p> <p>Съгласно „External Debt Statistics: Guide for Compilers and Users“, стр. 7, параграф 2,3, Брутният външен дълг към даден момент представлява 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 предварителни данни на БНБ от 27.12.2018 г. брутният външен дълг в края на октомври 2018 г. е 33 982.5 млн. евро (64.4% от БВП2), което е с 585.2 млн. евро (1.8%) повече в сравнение с края на 2017 г. (33 397.3 млн. евро, 64.6% от БВП). Дългът нараства с 878.8 млн. евро (2.7%) спрямо октомври 2017 г. (33 103.7 млн. евро, 64.1% от БВП). В края на октомври 2018 г. дългосрочните задължения са 25 879.5 млн. евро (76.2% от брутният дълг, 49% от БВП), като нарастват с 284.2 млн. евро (1.1%) спрямо края на 2017 г. (25 595.3 млн. евро, 76.6% от дълга, 49.5% от БВП). Дългосрочният дълг нараства с 225.3 млн. евро (0.9%) спрямо октомври 2017 г. (25 654.2 млн. евро, 49.7% от БВП). Краткосрочните задължения възлизат на 8103.1 млн. евро (23.8% от брутният дълг, 15.3% от БВП) и нарастват с 301 млн. евро (3.9%) спрямо края на 2017 г. (7802 млн. евро, 23.4% от дълга, 15.1% от БВП). Краткосрочният външен дълг нараства с 653.5 млн. евро (8.8%) спрямо октомври 2017 г. (7449.6 млн. евро, 14.4% от БВП).</p>
ДАНЪЧЕН РИСК	<p>От определящо значение за финансовия резултат на компаниите е запазването на текущия данъчен режим. Няма гаранция, че данъчното законодателство, което е от пряко значение за дейността на Дружеството, няма да бъде изменено в посока, която да доведе до значителни непредвидени разходи и съответно да се отрази неблагоприятно на неговата печалба. Системата на данъчно облагане в България все още се развива, в резултат на което може да възникне противоречива данъчна практика.</p>

НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

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

РИСКОВИ ФАКТОРИ, СПЕЦИФИЧНИ ЗА ЕМИТЕНТА

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

РИСК, СВЪРЗАН С КРАТКАТА ИСТОРИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО

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

Въпреки че Дружеството е с кратка история, неговият мениджмънт е с дългогодишен опит. Всеки от членовете на Съвете на директорите притежава дългогодишен стаж в сферата на финансите, недвижимите имоти и управлението на проекти. Предвид тези факти, рискът от вземане на грешни решения въпреки кратката история на Емитента е сведен до минимум, тъй като мениджмънтът е този, 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 Емитента, респективно неговите акционери да бъдат максимално защитени. В този смисъл рискът, свързан с кратка история на Дружеството е минимизиран.

ОПЕРАЦИОНЕН РИСК

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

РИСК ОТ ИЗБОР НА НЕПОДХОДЯЩА ПАЗАРНА СТРАТЕГИЯ

Бъдещите печалби и икономическата дейност на Емитента зависят от стратегията, избрана от висшия мениджърски екип на компанията. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до значителни загуби. 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

Кредитният риск е свързан с невъзможността на Емитента да изплаща навреме, частично или пълно задълженията си по привлечени средства. Към датата на Доклада дружеството няма

привлечени заемни средства, но с цел по-бързото разрастване на дейността на Дружеството, то ще се финансира и със заеман капитал. Това ще доведе до увеличаване на финансовия риск, който ще бъде управляван чрез стриктно планиране на входящите и изходящите парични потоци и парични наличности. Едновременно с това, при използването на заемни средства ще бъде избрана консервативна политика за ниво на привлечени средства, така че кредитите да могат да бъдат обслужвани и при неблагоприятни пазарни условия.

ЛИХВЕН РИСК

Лихвеният риск представлява потенциалният негативен ефект върху печалбата на Дружеството от покачване на пазарните лихвени проценти. Към датата на Доклада такъв риск не съществува за Емитента, тъй като той няма поети лихвени заеми и задължения. Предвид характера на дейността, Фондът планира да финансира част от инвестициите си с привлечен заеман капитал, който ако бъде с плаващ лихвен процент, ще зависи от пазарната среда. При покачване на лихвените равнища, Емитентът ще генерира повече разходи за лихви, което ще се отрази негативно върху печалбата на Дружеството. При нужда този риск може да бъде управляван чрез използването на хеджиращи финансови инструменти като лихвен суап.

ВАЛУТЕН РИСК

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

Предвид наличието на 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

Ликвиден риск за Дружеството представлява невъзможността да покрие в срок задълженията си поради недостиг на парични средства. Към датата на регистрационния документ Емитентът няма поети ангажименти към други страни, които биха могли да повлияят негативно на неговата ликвидност. Но този факт ще се промени за бъдеще, тъй като Дружеството ще финансира голяма част от покупката на имоти със заемни средства, което ще доведе до поемане на значителни задължения, което пък от своя страна ще породи и ликвиден риск. Мениджмънтът на фонда ще управлява ефективно този риск чрез планиране и стриктен контрол на входящите и изходящите парични потоци и парични наличности с цел обезпечаване на предстоящи плащания, за да не се стига до ситуации на ликвидни кризи, при които Емитентът да не може да обслужва текущо задълженията си.

РИСК ОТ ЗАГУБА НА КЛЮЧОВИ СЛУЖИТЕЛИ

Тъй като е новосъздадено дружество, успехът за бъдещото развитие на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ зависи изцяло от текущия мениджърски екип, който определя стратегията за

развитие. Следователно успехът и резултатите на Дружеството в бъдеще зависят изцяло от професионалните умения, знания и компетенции на мениджърския екип и в този смисъл той е ключов за Фонда. От тази гледна точка загубата на мениджърския екип може да бъде пагубна за неговото бъдеще. Дружеството ще прилага мотивираща схема за възнаграждение, за да задържи ключови за него служители. В същото време този риск е до голяма степен ограничен поради пълната взаимозаменяемост на всички ключови служители в лицето на мениджърския екип, тъй като никой е от тях не е толкова тясно специализиран, че липсата му да 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 ще се ръководи от досегашната история, репутация, професионална квалификация и опит на обслужващите дружества и ръководния им персонал.

РИСК, СВЪРЗАН С НЕСИГУРНОСТТА ПО ОТНОШЕНИЕ НА ОСИГУРЯВАНЕ НА НЕОБХОДИМОТО ФИНАНСИРАНЕ

Този риск произтича от несигурността по отношение на набавянето на необходимите средства за финансиране на инвестициите на Емитента. При невъзможност за 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 на Емитента и довело до пропуснати ползи. Фондът може да пропусне реализиране на изгодни сделки, които могат да бъдат осъществени от конкуренти. Това би могло да повлияе върху бъдещите перспективи за развитие на Емитента, както и на очакваните резултати от неговата дейност. С цел да се минимизира този риск, ще бъде извършвано сктриктно планиране на бъдещите инвестиции и нуждата от финансиране, за да бъдат предприемани навременни действия по осигуряването му, така че да не се стига до забавяне на дейността и пропуснати ползи.

РИСК, СВЪРЗАН С КОНТРАГЕНТИТЕ - НАЕМАТЕЛИТЕ

Основната част от приходите на Дружеството 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 Емитента. Забавяне на плащанията от страна на наемателите би имало негативен ефект върху възвръщаемостта от инвестициите на Фонда от една страна, а от друга би имало негативно влияние и върху ликвидността на Дружеството, която е ключова предвид факта, че Емитентът 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 Емитентът ще придобива само първокласни имоти, които превъзхождат като характеристики конкурентни имоти и по този начин също се намалява риска от наличие на свободни площи, тъй като отличните характеристики на имотите ги правят изключително атрактивни за наемане.

РИСК ОТ НЕОБХОДИМОСТ ОТ ПРЕУСТРОЙСТВО НА ИМОТИТЕ В ПОРТФЕЙЛА

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

РИСК ОТ ФОРСМАЖОРНИ ОБСТОЯТЕЛСТВА И НЕПОКРИТИ ЗАГУБИ

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

РИСК ОТ НЕДОСТАТЪЧЕН ОБОРОТЕН КАПИТАЛ ЗА ИЗПЛАЩАНЕ НА ДИВИДЕНТИ

Дружествата със специална инвестиционна цел са задължени да разпределят минимум 90% от печалбата за годината под формата на дивидент по смисъла на чл.10 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Следователно мениджмънтът трябва

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

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

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

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

СПЕЦИФИЧНИ РИСКОВИ ФАКТОРИ ЗА ОТРАСЪЛА, В КОЙТО ЕМИТЕНТЪТ ОПЕРИРА

РИСК ОТ СИЛНА КОНКУРЕНЦИЯ

Изминалата 2018 г. беше доста динамична за пазара на бизнес имоти основно в сегмента на офис площи, като тази активност привлича все повече инвеститори на пазара и поражда конкуренция, което би могло да доведе до повишаване на цените на имотите.

От една страна, след повече от шест години на повишен ликвиден риск, наличието на повишена ликвидност на пазара на бизнес имоти в България се счита за добър сигнал както към чуждестранни, така и към български инвеститори и подsigурява потенциален интерес към имоти на Дружеството, когато и ако бъде взето решение за изход от направени вече инвестиции.

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 подsigурява възможности за инвестиции, които имат висок потенциал за реализиране на привлекателна доходност за акционерите на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ.

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 Емитента, 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, Емитентът ще разполага с ограничени възможности за промяна в портфейла си от недвижими имоти и по-трудно ще може да го реструктурира при нужда в следствие 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 ще застрахова притежаваните от него имоти. Увеличаване на застрахователните премии за недвижими имоти при равни други условия ще се отрази негативно на финансовия резултат на Емитента. Поради относително ниския размер на тези разходи, равнището на застрахователните премии ще има минимален ефект върху общата доходност на Дружеството. С цел контролиране на разходите за застрахователни премии, мениджмънтът 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 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 инвестицията 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“ АД СИЦ ще инвестира в бизнес имоти в сегментите:офис, търговски и индустриални площи като дейността ще се изразява в покупка на вече завършени изградени, годни за експлоатация имоти, генериращи доход от дългосрочни договори за наем. Рискът от намаляване на пазарните стойности на недвижимите имоти се изразява в две направления. Едното е свързано с намаляването на доходността от наемите – когато цените на недвижимите имоти се увеличават с по-бързо темпо, отколкото размерът на наемите или когато наемите остават непроменени, тогава доходността от наемите намалява. Другото направление е свързано с намаляване на капиталова печалба или дори реализиране на капиталова загуба в случай на последваща продажба на придобит предварително имот, когато пазарните цени на имотите намаляват. Дружеството ще се фокусира върху бизнес имоти, които да издържат на евентуален пазарен натиск заради местоположението си на ключови за съответния сегмент (офис, търговски или индустриален) локации и които притежават конкурентни предимства, включващи – ефективни и предпочитани от наемателите сгради, както и сключени дългосрочни и непрекъсваеми договори за наем с водещи международни компании, с нужните гаранции за добро изпълнение.

РИСКОВЕ ОТ ИЗПОЛЗВАНЕ НА ДЪЛГОВО ФИНАНСИРАНЕ

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

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

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

На 03.01.2019 г. е проведено извънредно общо събрание на акционерите на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, на което е взето решение за промяна в устава на дружеството. Промените касаят възможността ДСИЦ да инвестира в специализирани дружества по чл. 22а от ЗДСИЦ, както и упълномощаване на Съвета на директорите да взема решение за издаването на обикновени или конвертируеми облигации до общ размер до 50 000 000 евро или равностойността му в лева при условията на публично предлагане, така и при непублично (частно) пласиране.

На 22.01.2019 г. на проведено заседание на СД е взето решение за приемане на предварително решение за издаване на емисия обезпечени облигации, съгласно делегацията в устава на чл. 39, ал. 3, т. 16, а именно издаване Първа по ред емисия обикновени, безналични, обезпечени, неконвертируеми, свободно прехвърляеми, лихвоносни облигации Валута BGN (лева) Обща номинална и емисионна стойност на емисията 30,000,000 (тридесет милиона) лева Номинална и емисионна стойност на една Облигация 1,000 (хиляда) лева Брой Облигации 30,000 (тридесет хиляди) Минимален размер на емисията Облигационният заем ще се счита за сключен при записването и заплащането на 30,000 (тридесет хиляди) Облигации с обща номинална стойност минимум 30,000,000 (тридесет милиона) лева. Срок на Облигационния заем 5 (пет) години. Съгласно взетото решение на СД са предвидени следните обезпечения по емисията: Първа по ред ипотека върху недвижимия имот, който ще бъде придобит с нетните приходи от предлагането на облигациите; Задължителни финансови показатели за спазване от Емитента Условия за издаване на нови облигационни емисии първи по ред особен залог върху вземания по наемни договори на обекти от този недвижим имот.

На 07.02.2019 г., Браво Пропърти Фонд АДСИЦ е оповестило информация за постановено Решение № 178-ДСИЦ от 06.02.2019 г. на заместващия председателя на КФН, г-н Бойко Атанасов относно замяна на „Рафайзенбанк България“ ЕАД с „ОББ“ АД, за банка-депозитар, която ще изпълнява функциите на чл. 9 от ЗДСИЦ.

На 13.02.2019 г., Браво Пропърти Фонд АДСИЦ е представило проспект за публично предлагане на 36 400 000 обикновени безналични акции с право на глас, дивидент и ликвидационен дял от увеличението на капитала. КФН е потвърдила проспекта с решение № 250 - Е от 12.02.2019 г.

На 15.02.2019 г. Браво Пропърти Фонд АДСИЦ е представило протокол от проведено на 15.02.2019 г. Общо събрание на акционерите. На събранието на акционерите е взето овластително решение по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, като акционерите овластиха членовете на Съвета на директорите на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, дружеството да сключи предварителен договор с насрещна страна „ОФИС А“ ООД за покупко-продажба на недвижим имот, както и да сключи окончателен договор под формата на нотариален акт за придобиване от „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ на недвижимия имот, при условия и параметри, подробно описани в представения към материалите мотивиран доклад. От мнозинството по вземането на решение за сключване на договора са изключени гласовете на Асен Лисев, който е идентифициран изрично като заинтересовано лице по чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК.

На 19.03.2019 г. е представило уведомление че във връзка с взетото решение за увеличение на капитала с нова емисия акции в размер до 36 400 000 броя акции. Търговията с правата

стартира на 01.03.2019г. и е продължила до 14.03.2019 г., като първият етап от подписката за записване на нови акции е приключил на 18.03.2019 г.

По данни на Водещия мениджър на емисията, УниКредит Булбанк АД, са упражнени 649 695 права и са подадени заявки за записване на 36 382 920 броя нови акции или 99.95% от предложените за записване. За успешното увеличение беше необходимо записване на минимум 36 000 000 броя акции. На 25.03.2019 г. на аукцион на БФБ ще бъдат предложени за търговия 305 броя права за записване на 17 080 броя нови акции, представляващи 0.05% от общия предложен брой.

VIII. ВЕРОЯТНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

И през последното тримесечие на 2018г. пазарът на офис площи в София продължи да се развива динамично, запазвайки високата активност наблюдавана през цялата година. Рекорд отбелязаха нетно усвоените площи – 41,500 кв.м., най-високото ниво на тримесечна база от 3 години насам. Обемът на подписаните нови сделки се запази над средното за последните 10 години, като остава висок процентът на сделки в новостроящи се сгради. Запазва се тенденцията най-активни наематели на пазара да са фирми от секторите ИТ, ВРО и центровете за споделени услуги с общ дял около 67%. Очаква се строителната активност да продължи да се покачва. Нивото на планираните нови проекти също ще расте, като се очаква през следващите 3-4 години процентът на свободните площи да започне леко да нараства, въпреки че търсенето засега остава силно. Наемните нива се очаква да останат стабилни до края на 2019 г., но в дългосрочен план е възможно понижение.

Към датата на изготвяне на настоящия Доклад, дружеството и неговото ръководство са планирали извършването на значими конкретни бъдещи инвестиции. Дружеството възнамерява да придобие през първата половина на 2019 г. действаща офис сграда, генерираща доход от наем, в гр. София, район Младост, заедно с наемните договори на съществуващите наематели. За одобряването на това придобиване е получено разрешение на Общото събрание на акционерите на 15 февруари 2019 г. Общо събрание на акционерите, е овластило Съвета на директорите относно сключването на предварителен и окончателен договор за покупка на тази сграда по реда на чл. 114 от ЗППЦК. Стойността на тази инвестиция ще бъде около 74 млн. лева, заедно с разходите, непосредствено свързани със сделката. Тя ще бъде финансирана с приходите от публично предлагане на минимум нови акции 36 000 000 броя акции с номинална стойност 1 лев всяка една, както и с облигационен заем и/или банков/и кредит/и, като облигациите ще бъдат издадени, съответно кредитите ще бъдат отпуснати от определени банкови институции. Продавач на офис сградата ще бъде „Офис А” ООД, ЕИК 204124346, с адрес гр. София, ул. Кузман Шапкарев № 1.

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

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

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

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

През 2018 г. не са придобивани и не са прехвърляни собствени акции на дружеството.

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

Дружеството не притежава собствени акции.

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

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

Всеки от членовете на СД е получил по 600 лева брутно месечно възнаграждение, или общо по 7 200 лева за посочения период. Не са изплащани други възнаграждения или компенсации, включително и в натура.

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

Таблица № 8

Членове на СД	Към 01.01.2018	На 24.07.2018	Към 31.12.2018	% от капитала
Асен Лисев	326 000	143 500	469 500	72,23%
Андрей Вълчев	24 000	0	24 000	3,69%

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

Членовете на СД на Дружеството могат да придобиват свободно акции от капитала на Дружеството на регулиран пазар на ценни книжа при спазване на разпоредбите на Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти и Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

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

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

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

За последните 5 г. **Асен Лисев** участва в капитала и/или управлението на:

- „ЕМ БИ ЕЛ“ ЕООД , ЕИК 175139520, адрес: гр. София, р-н Средец, ул. „Кузман Шапкарев“ №1 – управител и едноличен собственик на капитала;
- „ОФИС А“ ООД, ЕИК 204124346, адрес: гр. София, р-н Средец, ул. „Кузман Шапкарев“ №1 – управител и съдружник с 50% от капитала;
- „ПИ ЕНД ЕЛ“ ООД, ЕИК 202037743, адрес: гр. София, р-н Средец, ул. „Кузман Шапкарев“ №1 – управител и съдружник с 50% от капитала;
- „ОФИС Т“ ЕООД, ЕИК 204512441, адрес: гр. София, р-н Средец, ул. „Кузман Шапкарев“ №1 – управител и едноличен собственик на капитала;
- „БИО БУНОВО“ ЕООД, ЕИК 201113818, адрес: област София, община Мирково, село Буново – управител и едноличен собственик на капитала.

Асен Лисев не участва в дружества като неограничено отговорен съдружник и през последните 5г.:

- не е осъждан за измама;
- не е бил свързан с несъстоятелност или управление от синдик в качеството си на член на административен, управителен или надзорен орган или висш ръководител;
- не е официално публично инкриминиран и/или санкциониран от законови или регулаторни органи (вкл. професионални органи);
- не е лишаван от съда от правото да бъде член на административните, управителните или надзорните органи на даден емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или от изпълняването на дейността на някои емитент.

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

АНДРЕЙ КОСТАДИНОВ ВЪЧЕВ - НЕЗАВИСИМ ЧЛЕН НА СД НА „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ

Андрей Въчев е роден през 1977 г. в София, завършил Стопански факултет на СУ „Св. Климент Охридски“ – бакалавър по Икономика и магистър по Финанси и банково дело. От 2000г. – създава, развива и управлява успешно аптечна верига.

За последните 5г. **Андрей Въчев** участва / е участвал в капитала и/или управлението на:

- „АКВЕЛОН“ ЕООД, ЕИК 131341805, адрес: гр. София, р-н Изгрев, ул. „Елемаг“ №13А – управител и едноличен собственик на капитала;
- „СКАЙ ТРЕЙД“ ЕООД, ЕИК 131425267, адрес: гр. София, р-н Изгрев, ул. „Елемаг“ №13А – управител и едноличен собственик на капитала;

- „ПРОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ ЕООД, ЕИК 201235473, адрес: гр. София, р-н Изгрев, ул. „Елемаг“ №13А –управител и едноличен собственик на капитала;
- „А И К 2012“ ООД, ЕИК 202241468, адрес: гр. София, р-н Изгрев, ул. "Фредерик Жолио Кюри" №9, партер – управител и съдружник с 50% от капитала.

Андрей Въчев не участва в дружества като неограничено отговорен съдружник и през последните 5 г.:

- не е осъждан за измама;
- не е бил свързан с несъстоятелност или управление от синдик в качеството си на член на административен, управителен или надзорен орган или висш ръководител;
- не е официално публично инкриминиран и/или санкциониран от законови или регулаторни органи (вкл. професионални органи);
- не е лишаван от съда от правото да бъде член на административните, управителните или надзорните органи на даден емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или от изпълняването на дейността на някои емитент.

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

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

За последните 5 г. **Константин Проданов** не е участвал в капитала и/или управлението на никакви дружества.

5. Сключени през 2018 г. договори с членове на Съвета на директорите или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия

През 2018 г. не са сключвани договори с Дружеството от членовете на СД.

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

Дружеството прогнозира средно-годишната печалба на акция да се увеличи на 9.49% за следващите 5 години, като ефект от следните фактори:

- На 28.02.2019 е подписан е 10-годишен непрекъсваем договор с фирма Sterling serviced offices за отдаване под наем на един етаж от OFFICE A (2,103м2).
- Средно-претегленият неизтекъл срок на договорите за наем до възможно най-ранна дата за прекратяване е увеличен до 6 години.

- С подписването на нови договори за наем, очакваните годишни приходи ще се повишат до малко над 4.8 милиона лева

X. НАЛИЧИЕ НА КЛОНОВЕ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО

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

XI. ИЗПОЛЗВАНИТЕ ОТ ПРЕДПРИЯТИЕТО ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ

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

XII. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО РАДЗЕЛ VI A ОТ ПРИЛОЖЕНИЕ № 10 НА НАРЕДБА № 2 НА КФН

1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година

Към 31.12.2018 г. Дружеството не регистрира нетни приходи от продажби.

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

Информация относно приходите, разпределени по основни категории дейност

Към 31.12.2018 г. Дружеството не регистрира приходи.

Информация относно приходите, разпределени по вътрешни и външни пазари

Дружеството може да придобива право на собственост и други (ограничени) вещни права върху недвижими имоти само на територията на Република България. Дружеството не е придобивало право на собственост и други (ограничени) вещни права върху недвижими имоти през 2018 г.

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

През 2018 г. Дружеството не е сключвало големи сделки и сделки, които са от съществено значение за дейността му.

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

През 2018 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ не сключвало сделки със свързани лица.

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

Към 31.12.2018 г. не са налице събития или показатели с необичаен за емитента характер.

6. Информация за сделки, водени извънбалансово.

През 2018 г. не са сключвани сделки, водени извънбалансово.

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

Към 31.12.2018 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ не притежава дялови участия в други дружества.

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

Към 31.12.2018 г. Дружеството няма сключени договори за заем в качеството си на заемополучател.

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

През отчетната година Дружеството няма сключени договори за заем в качеството си на заемодател.

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

Към 31.12.2018 г. Дружеството не е емитирало нови акции и не е увеличавало акционерния си капитал.

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

Ръководството на Дружеството няма публикувани прогнози относно финансовите резултати за 2018 г., респективно не е коригирало такива прогнози.

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

Стратегия

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ ще инвестира в бизнес имоти (офис, търговски, обществени и индустриални площи), генериращи доход от наем – това следва да са такива имоти, които са вече отдадени под наем или такива, при които предишните собственици остават наематели в придобития имот (покупко-продажба с обратно наемане – sale leaseback). Инвестиционната стратегия на Дружеството се основава на принципа за получаване на текущи (оперативни доходи) от експлоатацията на недвижимите имоти под формата на наемни и/или лизингови вноски, както и чрез продажби на тези имоти, с оглед формирането на стабилен „портфейл на оперативния доход“ при балансирано разпределение на риска за акционерите и кредиторите.

Инвестиционни цели

Съгласно Устава на БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД, основните инвестиционни цели на дружеството са:

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

Финансови цели

Основна цел на БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД е увеличаване на приходите като резултат от активното управление на портфейла от имоти. Основен фокус на Дружеството ще бъдат инвестиции в бизнес имоти, генериращи доход от наем.

Източници на финансиране

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

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

През следващите две-три години (2020-2022) БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД ще продължи да търси сделки с бизнес имоти, съобразно инвестиционните цели и ограничения на

Дружеството, с ясна идея за придобиване, начин на управление и потенциал за генериране на доходи. След това ще бъдат търсени начини за финансиране на тези проекти, като възможностите са за друго увеличение на капитала на Дружеството, както и дългово финансиране.

Дружеството планира да се насочи към няколко основни пазарни сегмента:

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

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

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

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

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

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

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

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

Географски ограничения

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

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

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

Други ограничения

Дружеството няма да инвестира в:

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

През първата половина на 2019 г. БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД има намерение да закупи готова и отдадена под наем офис сграда, с разгърнатата застроена площ (РЗП) от 14 479 кв. м. и площ за отдаване под наем от 13 391 кв. м., р-н Младост, гр. София, в близост до търговски център „THE MALL“. Сградата има шест офис етажа, партерен етаж с два ресторанта и паркоместа, и две подземни нива, с общо 240 паркоместа.

След като стане част от портфейла на Дружеството, сградата ще генерира доходи от наеми.

Сключените към момента наемни договори, както и тези, които се очаква да бъдат сключени, ще осигуряват годишни постъпления в размер на не по-малко от 4 607 000 лева (2 356 000 евро) без ДДС. Тези договори са със срок 10 години, с еднократна опция за прекратяване, както следва:

- 2022 г. – 15.6% от отдаваемите площи;
- 2024 г. – 49.6% от отдаваемите площи;
- 2025 г. – 34.8% от отдаваемите площи.

Всички съществуващи наемни договори ще бъдат прехвърлени на Дружеството заедно с придобиването на сградата. Собственикът на сградата се е ангажирал да отдаде под наем всички налични площи в сградата, преди тя да бъде продадена на БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД.

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

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

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

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

При описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска следва да се има предвид, че нито ЗППЦК, нито Националният кодекс за корпоративно управление дефинират вътрешно-контролна рамка, която публичните

дружества в България да следват. Ето защо за целите на изпълнението на задълженията на дружеството по чл. 100н, ал. 8, т. 4 от ЗППЦК при описанието на основните характеристики на системите са ползвани рамките на Международен одиторски стандарт 315.

Общо описание на системата за вътрешен контрол и управление на риска

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

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

Контролна среда

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

Процес за оценка на рисковете на Дружеството

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Текущо наблюдение на контролите

Текущото наблюдение на контролите е процес за оценка на ефективността на резултатите от функционирането на вътрешния контрол във времето. То включва своевременна оценка на ефективността на контролите и предприемане на необходимите оздравителни действия. Съветът на директорите извършва текущо наблюдение на контролите чрез текущи дейности, отделни оценки или комбинация от двете. Текущите дейности по наблюдение често са вградени в нормалните повтарящи се дейности на Дружеството и включват регулярни управленски и надзорни дейности.

16. Информация за настъпили промени в управителните органи на дружеството

През 2018 г. няма промяна в състава на Съвета на директорите на Дружеството.

През 2018 г. не е извършвана промяна в представителството на Дружеството. Дружеството се представлява от Асен Стоименов Лисев.

През 2018 г. не е назначаван или освобождаван прокурист на Дружеството.

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

През 2018г. „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е изплатило на Асен Лисев, Андрей Въчев и Константин Проданов само парични възнаграждения. Всеки от членовете на СД е получил по 600 лева брутно месечно възнаграждение, или общо по 7 200 лева за посочения период. Не са изплащани други възнаграждения или компенсации, включително и в натура.

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

Таблица № 9

Членове на управителните органи	Брой акции	% от капитала
Асен Стоименов Лисев	469 500	72,23%
Андрей Костадинов Въчев	24 000	3,69%

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

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

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

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

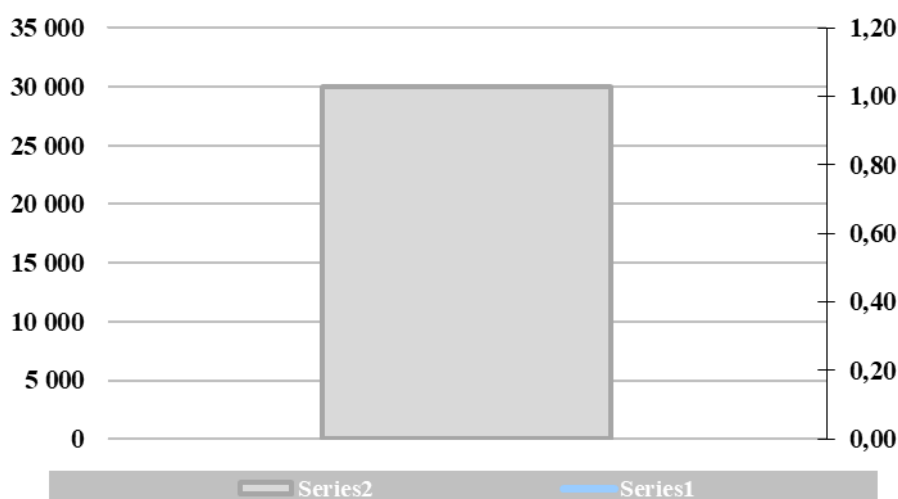
21. Данни за директора за връзки с инвеститорите

Към 31.12.2017 г. Директор за връзки с инвеститорите на дружеството е Мария Марчева:

тел. +359 2/ 988 86 50,

електронна поща: ir@bpf.bg

XIII. ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ЗА ПЕРИОДА 01.01.2018 Г. – 31.12.2018 Г.



XIV. РАЗЯСНЕНИЕ НА ИНФОРМАЦИЯТА ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 11 КЪМ ЧЛ. 32, АЛ. 1, Т. 4, ЧЛ. 35, АЛ. 1, Т. 5 И ЧЛ. 41, АЛ. 1, Т. 4 ОТ НАРЕДБА №2

1. Структура на капитала на дружеството, включително ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка, с посочване на различните класове акции, правата и задълженията, свързани с всеки от класовете акции, и частта от общия капитал, която съставлява всеки отделен клас

Към 31.12.2018 г. капиталът на “БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД” АДСИЦ (или наричано за краткост Дружеството) е в размер на 650 000 лв. (шестстотин и петдесет хиляди лева точно), разпределен в 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) броя акции с номинална стойност 1.00 (един) лев всяка една.

Дружеството издава само безналични, поименни, свободно прехвърляеми акции, водени в регистрите на "Централен депозитар" АД. Дружеството може да издава два класа акции: обикновени и привилегирани акции. Акциите с еднакви права образуват отделен клас. Ограничаването правата на отделни акционери от един клас не е допустимо.

Към 31.12.2018 г. емисията акции на Дружеството се търгува на „БФБ” АД, Сегмент за дружества със специална и инвестиционна цел.

Към 31.12.2018 г. “БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД” АДСИЦ не е издавало други ценни книжа, които не са допуснати за търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка.

СТРУКТУРА НА КАПИТАЛА НА “БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД” АДСИЦ КЪМ 31.12.2018 г.

Акционери	Брой акции	% от капитала
Асен Лисев	469 500	72,23%
Карол Капитал Мениджмънт ЕАД, действащо от името и за сметка на колективна инвестиционна схема ДФ "Аванс Инвест"	120 000	18,46%
Други акционери	60 500	9,31%

2.Ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер

Акциите на Дружеството се прехвърлят свободно, без ограничения или условия, при спазване на изискванията на действащото законодателство за сделки с безналични ценни книжа.

Не съществуват ограничения за придобиване и притежаване на акции от капитала на Дружеството, нито е необходимо получаване на одобрение от или друг акционер на “БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД” АДСИЦ.

3. Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите

Акционери	Брой акции	% от капитала
Асен Лисев	469 500	72,23%

Карол Капитал Мениджмънт ЕАД, действащо от името и за сметка на колективна инвестиционна схема ДФ "Аванс Инвест"	120 000	18,46%
--	---------	--------

4. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права

Дружеството няма акционери със специални контролни права.

5. Системата за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служители на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях

Дружеството няма система за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служители на Дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях. Всеки служител, който е акционер гласува по свое усмотрение.

6. Ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас или системи, при които със сътрудничество на дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите

Не съществуват ограничения в правата на глас на акционерите на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АД СИЦ. Правото на глас в Общото събрание на акционерите (или наричано за краткост ОСА) се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери 14 дни преди датата на Общото събрание на акционерите. Акционерите на Дружеството участвуват в ОСА лично или чрез законен представител, или пълномощник, упълномощен с изрично писмено нотариално заверено пълномощно, отговарящо на изискванията, предвидени в чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК.

7. Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас

На Дружеството не са известни споразумения между акционери, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

8. Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на дружеството и относно извършването на изменения и допълнения в устава

Общото събрание на акционерите на Дружеството избира и освобождава членовете на Съвета на директорите и определя тяхното възнаграждение, тантиеми и гаранцията за управлението им, в съответствие с изискванията на закона.

Членовете на Съвета на директорите следва да имат висше образование и да не са:

1. осъждани за умишлено престъпление от общ характер;
2. обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорени съдружници в търговско дружество и не се намират в производство за обявяване в несъстоятелност;
3. били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, при останали неудовлетворени кредитори;
4. лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност;
5. съпрузи или роднини до трета степен включително, по права или по сребрена линия на друг

член на Съвета на директорите или член на управителен или контролен орган на Обслужващото дружество.

Най малко една трета от членовете на Съвета на директорите следва да бъдат независими лица. Независимият член на Съвета на директорите не може да бъде:

1. служител в Дружеството;
2. акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица най-малко 25 /двадесет и пет/ процента от гласовете в Общото събрание на акционерите или е свързано с Дружеството лице;
3. лице, което е в трайни търговски отношения с Дружеството;
4. член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице по т. 2 и 3;
5. свързано лице с друг член на управителен или контролен орган на дружеството.

Всеки от членовете на Съвета на директорите може да бъде освободен от Общото събрание на акционерите и предсторчно при възникнала невъзможност да отговаря на общите и специални изисквания на нормативните катове, както и в случаите на причиняване на загуби и пропуснати ползи за Дружеството или са сериозно засегнати интересите на Дружеството.

Изменения и допълнение в Устава на Дружеството се приемат от Общото събрание на акционерите.

9. Правомощията на управителните органи на дружеството, включително правото да взема решения за издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството

Дружеството се управлява и представлява от Съвета на директорите. Съветът на директорите възлага изпълнението на своите решения и осъществяването на функциите по оперативното управление на Дружеството на Изпълнителен директор. Изпълнителният директор може да бъде сменен по всяко време.

10. Съществени договори на дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на дружеството; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона

“БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД” АДСИЦ няма сключени договори, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на Дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.

11. Споразумения между дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане

Не съществуват споразумения между “БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД” АДСИЦ и членовете на СД или служители на Дружеството за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

XV. ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРЕЦЕНКА НА ДРУЖЕСТВОТО

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

Декларацията за корпоративно управление на дружеството към 31.12.2018 г. съгласно изискването на чл. 100н, ал. 8 във връзка с ал. 7 на ЗППЦК е представена като самостоятелен документ, представляващ неразделна част от настоящия доклад.

Отговорности на ръководството

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

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика и че при изготвянето на финансовите отчети към 31 декември 2018 г. е спазен принципът на предпазливостта при оценката на активите, пасивите, приходите и разходите.

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

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

Дата на съставяне:
26.03.2019 г.

Изпълнителен директор и член на СД:
/Асен Лисев/