

Ръководството представя своя годишен доклад и годишния финансов отчет към 31 декември 2017 г., изготвен в съответствие с Международните Стандарти за Финансова Отчетност (МСФО).

## ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

### ДОКЛАД

#### на управлението по чл. 33 от Закона за счетоводството

2017 година

#### 1. Обща информация за дружеството

“Браво Пропърти Фонд” АДСИЦ (“Дружеството”) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти, по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

Предметът на дейност на Дружеството е инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти, с цел генериране на доход от наем и предоставянето им за управление, отдаване под наем и продажбата им.

Дружеството е вписано в Търговския регистър на 21 август 2017 г.

Дейността на Дружеството не се ограничава със срок.

#### Управление

“Браво Пропърти Фонд” АДСИЦ има едностепенна система на управление със Съвет на директорите (СД) от трима членове, както следва:

Асен Лисев	Изпълнителен директор
Андрей Въчев	Член на СД
Константин Проданов	Член на СД

Дружеството се представлява и управлява от Изпълнителния директор Асен Лисев.

#### Локации и клонове:

Седалище и адрес на управление на Дружеството: ул. Кузман Шапкарев 1, район Средец, гр. София.

#### Основни акционери:

Регистрираният към 31.12.2017 г. капитал в размер на 500 000 лв. е разпределен в 500 000 броя безналични поименни акции с номинал 1 лев всяка една от тях. Към 31.12.2017 г.

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ  
ДОКЛАД НА РЪКОВОДСТВОТО  
31 ДЕКЕМВРИ 2017

акционерният капитал е разпределен както следва:

Асен Лисев	326,000 акции
Андрей Въчев	24,000 акции
Карол Капитал Мениджмънт ЕАД, действащо от името и за сметка на колективна инвестиционна схема ДФ „АДВАНС ИНВЕСТ“	150,000 акции

Браво Пропърти Фонд АДСИЦ не е част от икономическа група и няма дъщерни дружества.

**2. Преглед на дейността на дружеството през 2017 г.**

През 2017 г. Дружеството все още не е получило лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел и не е извършвало дейност по придобиване на недвижими имоти.

**3. Планове за развитие на дружеството през 2018 г.**

След получаване от Комисията за Финансов Надзор на лиценз за упражняване на дейност, Дружеството ще се насочи към няколко основни пазарни сегмента:

• **Офис площи (относителен дял в портфейла: 70%)**

Браво Пропърти Фонд АДСИЦ 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 (относителен дял в портфейла: 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 (относителен дял в портфейла: 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.

**Цели по отношение на доходността**

Основен фокус на Дружеството ще бъдат инвестиции в бизнес имоти, генериращи доход от наем. От началото на 2017 година, общият оборот от сделки с инвестиционни имоти на българския пазар надхвърля 800 милиона евро, като средната брутна доходност (без да се вземат предвид разходи за консултанти и други разходи по сделката) е в размер на 7.00 до 9.00% за работещи имоти (молове, офис сгради, портфейли от бензиностанции и други).

Към момента на изготвяне на настоящия доклад, доходността (брутна) по сделки с първокласни имоти е в диапазон 7.00%-8.00% за офис сгради и търговски центрове (молове), а за индустриални имоти достига 9.00%. По дефиниция, първокласни имоти са онези, които предполагат минимум риск за своите собственици поради подходяща локация, съвременни технически инсталации и системи (климатизация, вентилация, асансьори, вътрешно разпределение, процент общи части, брой паркоместа и т.н.), финансово стабилни (blue-chip) наематели с дългосрочни, непрекъсваеми и добре структурирани (investment-grade) договори за наем.

Цел на Дружеството ще бъде придобиване на първокласни инвестиционни имоти и постигане на нетна печалба в размер на 6.0-7.0% от стойността на активите.

#### **Географски ограничения**

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

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

#### **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.

#### **Политика на инвестиране на свободните средства**

Основната цел на Дружеството е да инвестира набраните парични средства в доходносни имоти. В случаите когато Дружеството разполага със свободни ликвидни средства, същите ще бъдат инвестирани в лихвоносни банкови депозити при следните ограничения:

1. *Избягване на риск от концентрация*  
С оглед минимизиране на потенциална концентрация, максималният размер на депозит в една банка ще бъде максимум 40% от наличните свободни средства, когато тяхната стойност/сума е над 1,000,000 лв.
2. *Поддържане на ликвидност*  
С цел поддържане на бърза ликвидност, максималният срок на депозитите ще бъде 6 месеца.
3. *Избягване на валутни рискове*  
За избягване на валутен риск, свободните средства ще бъдат депозирани единствено в еври и/или левови депозити.

#### Информация по чл. 247 от ТЗ

##### **1. Брой на заетите лица (ако има такива) и възнаграждения по позиции.**

Служители на Дружеството са тримата директори. Брутното възнаграждението на всеки от тримата е в размер на 600 лв месечно:

1. Асен Лисев - 600 лв. месечно
2. Андрей Въчев - 600 лв. месечно
3. Константин Проданов - 600 лв. месечно

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ  
ДОКЛАД НА РЪКОВОДСТВОТО  
31 ДЕКЕМВРИ 2017

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

Освен придобитите от текущите акционери акции в процеса на учредяване на Дружеството през 2017 г., а именно:

Асен Лисев	326,000 акции
Андрей Въчев	24,000 акции
Карол Капитал Мениджмънт ЕАД, действащо от името и за сметка на колективна инвестиционна схема ДФ „АДВАНС ИНВЕСТ“	150,000 акции

Членовете на СД не са имали други прехвърлителни сделки с ценни книжа на Дружеството.

**3. Договори по чл. 240б, сключени през годината**

Няма такива

**4. Финансови инструменти и управление на финансовия риск.**

В хода на обичайната си дейност Дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, сред които са – пазарен (включващ ценови валутен риск), ликвиден и кредитен риск.

Общото управление на риска ще бъде фокусирано върху прогнозиране на финансовите пазари и минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които могат да се отразят върху финансовите резултати Дружеството. Управлението на риска се осъществява текущо под прякото ръководство на Изпълнителния директор и финансовите експерти в обслужващото дружество, с които се съгласуват конкретните процедури за управление на специфични рискове, като ценови, лихвен, кредитен и ликвиден.

**а) Неблагоприятни пазарни изменения (ценови риск)**

Дружеството е изложено на риск от промени в пазарните цени на инвестиционни имоти и наемните нива. При отдаването под наем и/или продължаването на наемните договори в придобити от Дружеството имоти, последното ще се стреми да сключва дългосрочни договори с благоприятни за бизнеса на дружеството клаузи, като наемателите ще бъдат проучват внимателно с оглед надеждност при събиране на вземанията

**б) Неликвидни инвестиции**

Инвестициите в недвижими имоти обикновено се свързват с по-голяма трудност имотите да бъдат продадени бързо, с минимални транзакционни разходи и на пазарни цени. Предвид наличието на потенциален ликвиден риск, инвестиционната стратегия на БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ ще включва придобиването на недвижими имоти с атрактивно местоположение, пълна заетост с наематели и дългосрочни, непрекъсваеми договори за наем с първокласни наематели, при съответните гаранции за плащане на договорените наеми.

**в) Системни рискове:**

**• Регулационен риск**

Това е рискът от реализиране на загуби поради промяна на нормативната уредба, касаеща дружествата със специална инвестиционна цел.

**• Неблагоприятни промени в данъчните и други закони**

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ  
ДОКЛАД НА РЪКОВОДСТВОТО  
31 ДЕКЕМВРИ 2017

От съществено значение за финансовия резултат на АДСИЦ е размерът на данък печалба, както и евентуални промени в данъчния режим, на който то е субект.

• *Условия за достъп до банково финансиране*

Дружеството ще търси възможности за привличане на банково финансиране по сделките за покупка на имоти, с цел:

- Достъп до сделки с по-висока покупко-продажна цена.
- Максимизиране възвръщаемостта на собствения капитал.

Наличието на благоприятни условия за привличане на дълг е важна предпоставка за финансовия резултат на Дружеството.

• *Кредитен риск на страната*

За успешния изход от направени инвестиции е от съществено значение достъпът, както до местни, така и до чуждестранни институционални инвеститори. Инвестиционната политика на последните често пъти им налага ограничения относно инвестиции в държави под определен кредитен рейтинг. По-високият кредитен рейтинг е фактор за понижаването на рисковата премия, съответно доходността по сделките с имоти. От своя страна, понижаването на кредитния рейтинг на България би имало отрицателно влияние върху цената на нови дългово финансиране на Дружеството или върху цената на вече съществуващи кредит с плаваща лихва.

• *Валутен риск*

При въвеждането на валутен борд в България през 1997 г., българският лев бива фиксиран към еврото при курс 1.95583 лева за 1 евро.

Въвеждането на валутния борд благоприятства за стабилизиране на българската икономика, намаляване на инфлацията и елиминира валутния риск при разплащания в евро и лева.

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 левово изражение, но при курса за деня EUR/BGN на Българска Национална Банка в деня на транзакцията.

• *Политически риск*

Политическите рискове са свързани с възможността от възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятна промяна в стопанското законодателство. Този риск е свързан с възможността правителството на една държава внезапно да смени политиката си и в резултат на това средата, в която Дружеството работи да се промени неблагоприятно, а инвеститорите да понесат загуби. В момента, не считаме че евентуална бъдеща промяна на управляващата политическа конфигурация може да доведе до някакви сериозни неблагоприятни изменения, касаещи дейността и финансовия резултат на Дружеството.

• *Инфлационен риск*

Рискът от увеличение на цените в икономиката е свързан с намаляване на реалната покупателна сила на икономическите субекти и евентуалната обезценка на активите, деноминирани в местна валута. Поради контролираното парично предлагане в условията на валутен борд, този риск е ограничен, но не напълно елиминиран. Нарастването на цените на внасяните суровини и материали, оказват възходящ натиск върху общото ценово равнище.

• *Други системни рискове*

Другите рискове, зависещи от световната политическа и икономическа конюнктура, са

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ  
ДОКЛАД НА РЪКОВОДСТВОТО  
31 ДЕКЕМВРИ 2017

глобална рецесия, потенциална нестабилност или военни действия в региона.  
Допълнителни фактори, влияещи върху стабилността на пазарите са трудно предвидими природни бедствия и аварии.

**Отговорности на ръководството**


- **Изпълнителен директор** - поема управлението и контрола на цялостната дейност на Дружеството във всичките ѝ аспекти, включително, но не само, материалното снабдяване, финансите, счетоводната отчетност, информационните технологии, управление на персонала и всички други дейности, свързани с предмета на дейност на Дружеството.
- **Изпълнителни членове** - участват в работата и в заседанията на Съвета на директорите; в разработването на бизнес-задачите на Дружеството за целия срок на договора за управление и за всяка година поотделно. Също, спазва законите, Устава на Дружеството и действащите вътрешнокорпоративни актове, както и предоставя на разположение на Дружеството работната си сила и управленчески възможности.

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 2017 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.

  
Изпълнителен Директор:

Дата: 03.01.2018 г.  
Гр. София

