

**„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ**

<b>РАЗДЕЛ А - ВЪВЕДЕНИЕ И ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ КЪМ ИНВЕСТИТОРИТЕ</b>	
<b>A.1</b>	<p><b><u>Предупреждение към инвеститорите</u></b></p> <p>Настоящото резюме следва да бъде възприемано като въведение към Проспекта за публично предлагане на акции на “БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД” АДСИЦ (“БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД”, “Дружеството” или “Емитентът”).</p> <p>Всяко решение за инвестиране в ценните книжа на Емитента следва да се основава на задълбочен прочит на целия Проспект от страна на инвеститорите. В техен интерес е преди да вземат инвестиционно решение да се запознаят в детайли с Документа за предлаганите ценни книжа и Регистрационния документ, които заедно с Резюмето представляват Проспект за публично предлагане на ценни книжа.</p> <p>Проспектът съдържа цялата информация, съобразена с особеностите на Емитента и ценните книжа, които са обект на публично предлагане, която е необходима на инвеститорите за точна оценка на финансовата позиция на Емитента, неговите активи и пасиви, икономическото и финансовото му състояние, финансови резултати и перспективи за развитие, както и правата, свързани с ценните книжа.</p> <p>В случай, че бъде заведен иск във връзка със съдържащата се в Проспекта информация, съгласно съответното национално законодателство, за ищеца инвеститор може да възникне задължение за заплащане на разноски за превод на Проспекта преди образуването на съдебното производство.</p> <p>Само лицата, отговорни за изготвянето на Резюмето, включително негов превод, носят гражданска отговорност за вреди, причинени от съдържаща се в него невярна, неточна или подвеждаща информация, или такава, която противоречи на останалите части на Проспекта, както и ако четено заедно с другите части на Проспекта, не предоставя ключовата информация, която да подпомогне инвеститорите при вземането на решение дали да инвестират в предлаганите ценни книжа.</p>
<b>A.2</b>	<p><b><u>Съгласие за използване на проспекта</u></b></p> <p>“БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД” дава съгласието си за използването му при последваща препродажба или окончателно пласиране на ценните книжа, осъществени от финансови посредници в рамките на периода на предлагането (оферирането). Няма други условия по отношение на даденото съгласие за използването на Проспекта.</p> <p><b>Информацията относно условията и параметрите на офертата от всеки един финансов посредник се предоставя към момента на офертата от съответния финансов посредник.</b></p>
<b>РАЗДЕЛ Б – ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА И ВСЕКИ ГАРАНТ</b>	
<b>Б.1</b>	<p><b><u>Фирмата и търговското наименование на Емитента</u></b></p> <p>Наименованието на дружеството е “БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД” като се изписва еквивалентно на латиница BRAVO PROPERTY FUND REIT.</p>
<b>Б.2</b>	<p><b><u>Седалище и правна форма на Емитента, приложимо право</u></b></p> <p>“БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД” е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, учредено на 15.08.2017 г. в град София и е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 21.08.2017 г. с ЕИК 204729982, с неограничен период на съществуване и с едностепенна система на управление.</p> <p>Дружеството е със седалище и адрес на управление гр. София, район Средец, ул. „Кузман Шапкарев“ № 1. Адресът за кореспонденция е същият. Приложимото към дейността на Дружеството право е българското.</p>

Б.3	<p><b><u>Описание на основната дейност и текущите операции на Емитента и свързаните ключови фактори</u></b></p> <p>Предметът на дейност на БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД 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 секюритизация на недвижими имоти и позволена от закона.</p> <p>Към датата на Проспекта активната инвестиционна дейност на БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД все още не е започнала. През първата половина на 2019 г. Дружеството има намерение да закупи готова и отдадена под наем офис сграда, с разгърната застроена площ (РЗП) от 14 479 кв. м. и площ за отдаване под наем от 13 391 кв. м., находяща се в УПИ VI-537,1523, кв. 8, НЗП Изток, м. Къро, р-н Младост, гр. София, в близост до търговски център „THE MALL“. Договорената придобивна цена е 59 457 232 лева (30 400 000 евро), без ДДС, или 71 348 679 лева (36 480 560 евро) с ДДС. Непосредствените разходи – като местни данъци, посреднически комисиони, нотариални такси - свързани със закупуването на тази сграда, се очаква да бъдат около 2 390 000 лева с ДДС.</p>
Б.4	<p><b><u>Описание на основните актуални тенденции, засягащи Емитента и отраслите, в които развива дейност</u></b></p> <p>През 2018 година, ликвидността на пазара на бизнес недвижими имоти в България продължи да бъде висока, за което свидетелстват сделките на обща стойност близо 450 милиона евро, като доминиращи са сделките в офис сегмента с дял от около 300 милиона евро (67%).</p> <p>Сред сключените по-големи сделки с офис сгради са такива като – Мегепарк на бул. Цариградско шосе (над 80 милиона евро), Полиграфия на бул. Цариградско шосе (над 70 милиона евро), Милениум Център (55 милиона евро) и други.</p> <p>Пазарът на офис площи продължава своето динамично развитие, като свободните площи се понижиха до 8.3%, а много сгради биват частично или напълно отдавани още преди да бъдат завършени. Повишаването на ликвидността на българския пазар на инвестиционни имоти (такива, генериращи доход от наем) е силен положителен сигнал към чуждестранните инвеститори, които до скоро избягваха да поставят България на радар си именно поради липсата на пазарна дълбочина.</p> <p>Друг фактор за повишения брой инвестиционни сделки е все по-честото достигане до ценови консенсус между продавачи и купувачи – процес, подпомоган както от реалистичните очаквания на продавачите, така и от атрактивните условия по нови банкови кредити, получавани от купувачите.</p>
Б.5	<p><b><u>Описание на групата на Емитента</u></b></p> <p>Емитентът не е част от група, включително няма дъщерни дружества.</p>
Б.6	<p><b><u>Описание на лица с пряк или непряк интерес по отношение на капитала на Емитента. Права на глас и наличие на контрол</u></b></p> <p>Към датата на настоящия документ, лицата, които притежават <b>пряко над 5% от капитала</b> на Емитента, са:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Асен Стоименов Лисев притежава 469 500 акции с номинална стойност от 1 лев всяка, представляващи 72.23% от капитала на Дружеството;</li> <li>- Договорен фонд „АДВАНС ИНВЕСТ“, колективна инвестиционна схема, представлявана от и действаща чрез управляващо дружество „КАРОЛ КАПИТАЛ МЕНИДЖМЪНТ“ ЕАД, притежава 120 000 акции, с номинална стойност от 1 лев всяка, представляващи 18.46% от капитала на Дружеството.</li> </ul> <p>Други малцинствени акционери притежават общо 60 500 акции, представляващи 9.31% от капитала. Към датата на настоящия документ няма лица, притежаващи непряко над 5% от капитала на Емитента.</p> <p>Всички акции на БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД са от един клас - обикновени, поименни, безналични, и дават еднакви права на своите притежатели - право на глас, право на дивидент и право на ликвидационен дял. От горепосочените акционери контрол над Дружеството по смисъла на § 1, т. 14 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК упражнява само Асен Лисев като притежаващ пряко 72.23% от акциите на Дружеството. Няма други лица, които да упражняват пряк или непряк контрол върху Дружеството по смисъла на посочената разпоредба.</p>

Б.7	<p><b><u>Ключова финансова информация за отминали периоди</u></b></p> <p>Представените по-долу избрани финансови данни за Дружеството се основават на одитирания годишен финансов отчет към 31.12.2017 г. и на неодитирания междинен финансов отчет към 31.12.2018 г. Същите са приложени като неразделна част към Проспекта.</p> <p><b>Таблица 1: Избрани финансови показатели на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АД СИЦ за периода 21.08.2017г. – 31.12.2018г.</b></p> <table border="1" data-bbox="199 324 1476 985"> <thead> <tr> <th>Показатели, в хил. лв.</th> <th>31.10.2017*</th> <th>31.12.2018**</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 Приходи от дейността</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>2 Оперативни разходи</td> <td>-23</td> <td>-43</td> </tr> <tr> <td>3 Печалба/ загуба от оперативната дейност</td> <td>-23</td> <td>-43</td> </tr> <tr> <td>4 Финансови разходи, нетно</td> <td>0</td> <td>-4</td> </tr> <tr> <td>5 Нетна печалба/ загуба</td> <td>-23</td> <td>-47</td> </tr> <tr> <td>6 Нетна печалба/ загуба на една акция</td> <td>-0.046</td> <td>-0.072</td> </tr> <tr> <td>7 Нетекущи активи</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>8 Текущи активи</td> <td>477</td> <td>580</td> </tr> <tr> <td>9 Обща сума на активите</td> <td>477</td> <td>580</td> </tr> <tr> <td>10 Нетекущи пасиви</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>11 Текущи пасиви</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>12 Обща сума на пасивите</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>13 Основен акционерен капитал</td> <td>500</td> <td>650</td> </tr> <tr> <td>14 Неразпределена печалба/ Непокрита загуба</td> <td>-23</td> <td>-70</td> </tr> <tr> <td>15 Общо собствен капитал</td> <td>477</td> <td>580</td> </tr> <tr> <td>16 Брой акции към края на периода (хил. броя)</td> <td>500</td> <td>650</td> </tr> </tbody> </table> <p>* Данните са одитирани ** Данните са неодитирани</p>	Показатели, в хил. лв.	31.10.2017*	31.12.2018**	1 Приходи от дейността	0	0	2 Оперативни разходи	-23	-43	3 Печалба/ загуба от оперативната дейност	-23	-43	4 Финансови разходи, нетно	0	-4	5 Нетна печалба/ загуба	-23	-47	6 Нетна печалба/ загуба на една акция	-0.046	-0.072	7 Нетекущи активи	0	0	8 Текущи активи	477	580	9 Обща сума на активите	477	580	10 Нетекущи пасиви	0	0	11 Текущи пасиви	0	0	12 Обща сума на пасивите	0	0	13 Основен акционерен капитал	500	650	14 Неразпределена печалба/ Непокрита загуба	-23	-70	15 Общо собствен капитал	477	580	16 Брой акции към края на периода (хил. броя)	500	650
Показатели, в хил. лв.	31.10.2017*	31.12.2018**																																																		
1 Приходи от дейността	0	0																																																		
2 Оперативни разходи	-23	-43																																																		
3 Печалба/ загуба от оперативната дейност	-23	-43																																																		
4 Финансови разходи, нетно	0	-4																																																		
5 Нетна печалба/ загуба	-23	-47																																																		
6 Нетна печалба/ загуба на една акция	-0.046	-0.072																																																		
7 Нетекущи активи	0	0																																																		
8 Текущи активи	477	580																																																		
9 Обща сума на активите	477	580																																																		
10 Нетекущи пасиви	0	0																																																		
11 Текущи пасиви	0	0																																																		
12 Обща сума на пасивите	0	0																																																		
13 Основен акционерен капитал	500	650																																																		
14 Неразпределена печалба/ Непокрита загуба	-23	-70																																																		
15 Общо собствен капитал	477	580																																																		
16 Брой акции към края на периода (хил. броя)	500	650																																																		
Б.8	<p><b><u>Подбрана ключова проформа финансова информация</u></b></p> <p>Дружеството не е изготвяло проформа финансова информация.</p>																																																			
Б.9	<p><b><u>Прогнози за печалбата</u></b></p> <p>Дружеството не е изготвяло прогнози и не прави допускания за прогнозни или приблизителни стойности на печалбите.</p>																																																			
Б.10	<p><b><u>Описание на квалификациите в одиторския доклад на финансовата информация</u></b></p> <p>През периода, обхванат от историческата финансова информация, няма изразено квалифицирано мнение от страна на независимия одитор на Дружеството.</p>																																																			
Б.11	<p><b><u>Оборотен капитал</u></b></p> <p>За разглеждания исторически период, както и към датата на този документ, оборотният капитал е достатъчен за текущите нужди на Дружеството.</p> <p><b>Таблица 2: Данни за оборотния капитал на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АД СИЦ</b></p> <table border="1" data-bbox="199 1512 1476 1668"> <thead> <tr> <th>Показатели, в хил. лв.</th> <th>31.12.2017*</th> <th>31.12.2018**</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 Текущи активи</td> <td>477</td> <td>580</td> </tr> <tr> <td>2 Текущи пасиви</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>3 Оборотен капитал (1)-(2)</td> <td>477</td> <td>580</td> </tr> </tbody> </table> <p>* Данните са одитирани ** Данните се неодитирани</p>	Показатели, в хил. лв.	31.12.2017*	31.12.2018**	1 Текущи активи	477	580	2 Текущи пасиви	0	0	3 Оборотен капитал (1)-(2)	477	580																																							
Показатели, в хил. лв.	31.12.2017*	31.12.2018**																																																		
1 Текущи активи	477	580																																																		
2 Текущи пасиви	0	0																																																		
3 Оборотен капитал (1)-(2)	477	580																																																		
<b>РАЗДЕЛ В – ЦЕННИ КНИЖА</b>																																																				
Б.1	<p><b><u>Описание на вида и класа ценни книжа, които се предлагат в емисията</u></b></p> <p>Предмет на публичното предлагане са 36 400 000 (тридесет и шест милиона и четиристотин хиляди) броя обикновени акции с номинална и емисионна стойност от 1 (един) лев на акция. Предлаганите акции са от един и същи клас като вече издадените акции: обикновени, поименни, безналични, свободно прехвърляеми, с право на един глас всяка, право на дивидент и на ликвидационен дял съразмерно с номиналната стойност на акция.</p>																																																			

	<p>Емисията акции на Емитента е с ISIN код: BG1100016176.</p> <p>Акциите ще се предлагат само в Република България и няма да са предмет на международно предлагане.</p>
<b>В.2</b>	<p><b><u>Валута на емисията ценни книжа</u></b></p> <p>Български лева (BGN).</p>
<b>В.3</b>	<p><b><u>Брой на акциите, емитирани и изцяло платени или емитирани, но не платени изцяло. Номинална стойност</u></b></p> <p>Към датата на този документ, капиталът на “БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД” АДСИЦ е 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лв., разпределен в 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) броя обикновени безналични поименни свободно прехвърляеми акции, с номинална стойност от 1 (един) лев всяка. Всички издадени акции са от един и същи клас и дават еднакви права на притежателите си.</p> <p>Всички издадени акции са платени изцяло. Няма емитирани, но неплатени акции.</p>
<b>В.4</b>	<p><b><u>Описание на правата, свързани с ценните книжа</u></b></p> <p>Всяка от предлаганите нови акции ще предоставя на притежателя си следните права (новите акции ще са от един клас с вече издадените акции):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>1. Право на дивидент</b> – правото на акционер да получи част от чистата печалба на Дружеството, съразмерна на участието му в капитала и при наличието на определените в закона предпоставки. Дружеството е длъжно по закон да разпредели като дивидент най-малко 90 на сто от печалбата си, формирана съгласно чл. 10, ал. 3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел („ЗДСИЦ“). Законът забранява на Дружеството да капитализира подлежащата на разпределяне като дивидент печалба. Съгласно чл. 115в ЗППЦК, правото да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централен депозитар АД („ЦД“), като такива с право на дивидент на 14-ия ден след датата на ОСА, на което е приет годишния финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата. ЦД предоставя на Дружеството списък на акционерите към горепосочената дата. Присъствието на лицето в този списък е достатъчно условие то да получи дивидент, след надлежната му легитимация;</li> <li><b>2. Право на глас</b> - всяка акция дава право на 1 (един) глас в общото събрание на акционерите на Дружеството. Правото на глас в публично дружество се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като такива с право на глас 14 дни преди датата на общото събрание;</li> <li><b>3. Право на ликвидационен дял</b> – правото на акционер да получи, съразмерен на участието си в капитала на Дружеството дял от остатъчното му имущество, при ликвидация на Дружеството;</li> <li><b>4. Право на пропорционално закупуване на новоиздадени акции от същия клас</b> – право на записване на част от новите акции при увеличение на капитала на Дружеството, съразмерно на притежаваните акции до увеличаването.</li> <li><b>5. Допълнителни права:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Право на участие в управлението, чрез решаване на въпросите от компетентността на ОСА;</li> <li>• Право на информация, в това число и правото на предварително запознаване с писмените материали по обявения дневен ред на ОСА и свободното им получаване при поискване.</li> </ul> </li> <li><b>6. Малцинствени права</b> – акционери, притежаващи заедно или поотделно не по-малко от 5% (пет процента) от капитала на Дружеството, разполагат със следните права: <ul style="list-style-type: none"> <li>• да предявят иск пред окръжния съд по седалището на дружеството за обезщетение на вреди, причинени на дружеството от действия или бездействия на членовете на управителните и контролните органи и на прокуристите на дружеството;</li> <li>• да искат от общото събрание или от окръжния съд назначаването на контролори, които да проверят цялата счетоводна документация на дружеството и да изготвят доклад за констатациите си;</li> <li>• да искат от окръжния съд свикване на общо събрание или овластяване на техен представител да свика общо събрание по определен от тях дневен ред;</li> <li>• да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на общото събрание по реда на чл. 223а от Търговския закон и чл. 115, ал. 7 от ЗППЦК;</li> <li>• да правят по същество предложения за решения по всеки въпрос, включен в дневния ред и при спазване изискванията на закона, като ограничението по чл. 118, ал. 3 от ЗППЦК се прилага съответно; крайният срок за упражняване на това право е до прекратяване на разискванията по този въпрос преди гласуване на решението от общото събрание.</li> </ul> </li> </ol>
<b>В.5</b>	<p><b><u>Описание на евентуалните ограничения върху свободната прехвърляемост на ценните книжа</u></b></p> <p>Уставът на Дружеството не предвижда ограничения или условия за свободната прехвърляемост на акциите от капитала на Дружеството. Издадените акции могат да се прехвърлят свободно, без ограничения, според волята на притежателя им и по реда, предвиден в Закона за пазарите на финансови инструменти („ЗПИИ“), Закона за публичното предлагане на ценни книжа („ЗППЦК“), Наредба № 38 за изискванията към дейността на инвестиционните посредници („Наредба № 38“), другите приложими наредби на Комисията за финансов надзор („КФН“), приложимото законодателство на ЕС, Правилата на</p>

	<p>„Българска фондова борса“ АД („БФБ“) и Правилника на ЦД.</p> <p>Инвестиционен посредник няма право да изпълни нареждане за сключване на сделка за прехвърляне на акции, ако е декларирано или ако установи, че акциите - предмет на нареждането за продажба, не са налични по сметката на клиента или са блокирани в депозитарна институция, както и ако върху тях е учреден залог или е наложен запор. Забраната по отношение на заложените финансови инструменти не се прилага в следните случаи:</p> <p>а) приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените финансови инструменти, налице е изрично съгласие на зложния кредитор в предвидените по Закона за особените залози случаи;</p> <p>б) залогът е учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози.</p> <p>Забраната по отношение на поръчка за продажба на акции, които не са налични по сметка на клиента, не се прилага в случаите, когато инвестиционният посредник осигури по друг начин, че финансовите инструменти, предмет на продажбата, ще бъдат доставени към деня на сепълмент на сделката, както и в други случаи, определени с наредба.</p> <p>Инвестиционен посредник няма право да изпълни нареждане на клиент, ако клиентът, съответно неговият представител, откаже да подаде декларацията по чл. 35, ал. 1 от Наредба № 38 или декларира, че сделката - предмет на нареждането, представлява прикрита покупка или продажба на финансови инструменти.</p>
В.6	<p><u>Допускане до търгуване на регулиран пазар</u></p> <p>След успешното приключване на подписката от увеличението на капитала, Дружеството ще поиска емисията да бъде вписана в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН с цел търговия на регулиран пазар и ще подаде заявление за допускането на емисията акции до търговия на регулиран пазар – БФБ. Емисията от акции, която е предмет на публичното предлагане, ще бъде търгувана само в Република България.</p>
В.7	<p><u>Описание на политиката по отношение на дивидентите</u></p> <p>Дружеството е длъжно по закон да разпредели като дивидент най-малко 90 на сто от печалбата си, формирана съгласно чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ. Законът забранява на Дружеството да капитализира подлежащата на разпределяне като дивидент печалба. Съгласно Устава на Дружеството и закона, то е длъжно да изплати дивидентите на акционерите в срок до 12 месеца от края на съответната финансова година.</p>
<b>РАЗДЕЛ Г – РИСКОВЕ</b>	
Г.1	<p><u>Ключова информация за ключовите рискове, специфични и свойствени за Емитента:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) <b>Операционен риск:</b> Операционният риск може да се определи като риск от загуби в резултат на неадекватни или неработещи вътрешни процеси, хора или събития. Основният риск е свързан с вземането на погрешни инвестиционни решения, които биха могли да доведат до загуби за Дружеството, респективно неговите акционери. Този риск е значителен и произтича от факта, че Емитентът е новоучредено дружество, което още няма натрупан опит и експертиза, което поражда вероятност от вземане на грешни мениджърски и инвестиционни решения.</li> <li>2) <b>Риск от загуба на ключови служители:</b> Тъй като Емитентът е новосъздадено дружество без натрупан опит и експертиза, успехът за бъдещото развитие на БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД 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 Дружеството. От тази гледна точка загубата на мениджърския екип може да бъде пагубна за неговото бъдеще.</li> <li>3) <b>Риск, свързан с обслужващите дружества:</b> 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.</li> <li>4) <b>Риск, свързан с несигурността по отношение на осигуряване на необходимото финансиране:</b> 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 би имало негативен ефект върху неговите резултати. При прекомерното забавяне на набавяне на необходимите средства, Дружеството може да пропусне реализиране на изгодни сделки, които могат да бъдат осъществени от конкуренти. Това би могло да има силен негативен ефект, който да повлияе върху бъдещите перспективи за развитие на Емитента, както и на очакваните резултати от</li> </ol>

неговата дейност.

- 5) **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 към Емитента. Забавяне на плащанията от страна на наемателите би имало негативен ефект върху възвръщаемостта от инвестициите на Дружеството от една страна, а 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 Дружеството. Самото финансово състояние на кандидат-наемателите също ще бъде обект на преглед и оценка преди да бъдат предприети стъпки към сключване на сделка.
- 6) **Риск, свързан с наличието на свободни площи:** Този риск произтича от възможността част от имотите в портфейла на Дружеството да останат без наематели за определен период от време, което би се отразило негативно върху представянето на Дружеството 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.
- 7) **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 Дружеството 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.
- 8) **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.
- 9) **Риск, свързан с кратката история на Дружеството:** Въпреки че Дружеството е новосъздадено и съответно с кратка история, неговият мениджмънт е с дългогодишен опит. Всеки от членовете на Съвета на директорите притежава дългогодишен стаж в сферата на финансите, недвижимите имоти и управлението на проекти. Предвид тези факти, рискът от вземане на грешни решения въпреки кратката история на Емитента е сведен до минимум, тъй като мениджмънтът е този, който взема решения и неговата експертиза е ключова за успеха.
- 10) **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.
- 11) **Риск от недостатъчен оборотен капитал за изплащане на дивиденди:** Дружествата със специална инвестиционна цел са задължени да разпределят минимум 90% от печалбата за годината под формата на дивидент по смисъла на чл.10 от ЗДСИЦ. 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



договорните отношения), както и своевременна замяна на наематели, които бавят наемни плащания.

- 12) **Рискове, свързани със сключването 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.
- 13) **Риск от неуспешно осъществяване на публичното предлагане:** Предлагането ще бъде неуспешно, ако не е достигнат неговия минимален праг – ако не са записани и платени поне 36 000 000 нови акции. Поради високата долна граница на емисията, Емитентът счита, че този риск е реален, но неуспешното публично предлагане все пак не създава реална заплаха той да не може да извършва дейност като дружество със специална инвестиционна цел, доколкото ще бъдат използвани други способности за финансиране на дейността му.

**Ключова информация за ключовите рискове, специфични и свойствени за отрасъла, в който оперира Емитента:**

- 1. Риск, свързан с промяната в пазарните цени на недвижимите имоти:** Емитентът ще инвестира основно в сегмента на бизнес имотите: офис, търговски и индустриални площи като ще се насочи основно към покупка на вече напълно завършени и функциониращи имоти с реални наематели. Поради тази причина пазарните цени на тези имоти ще оказват съществено влияние върху реализиране на доходност от тях в случай на бъдеща продажба. Едно евентуално понижаване на пазарните цени на недвижимите имоти би довело до намаляване на реализираната капиталова печалба при продажбата на имотите и би оказало негативно влияние върху размера на паричния дивидент за инвеститорите и цената на акциите на Дружеството.
- 2. 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 подсигурава 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 подсигурава възможности за инвестиции, които имат висок потенциал за реализиране на привлекателна доходност за акционерите на БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД.
- 3. Риск, свързан с намаляването на размера на наемите:** Основната част от приходите на Дружеството ще бъдат от наеми на недвижими имоти, които са зависими от равнището на наемите в подсекторите на пазара на недвижими имоти. Следователно, намаление на наемните равнища ще се отрази негативно на приходите на Дружеството, респективно на неговата печалба. При равни други условия, това ще окаже негативно влияние върху размера на паричния дивидент, изплащан от Дружеството. Дружеството ще се стреми да намали риска от потенциално намаление на наемните равнища на притежаваните от него имоти чрез сключването на дългосрочни договори за наем и диверсификация на инвестициите в различни подсектори на пазара.
- 4. Риск, свързан с инвестициите в недвижими имоти:** Недвижимите имоти се категоризират като по-неликвидните 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.
- 5. Риск, свързан с увеличаване на застрахователните премии:** БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД ще застрахова притежаваните от него имоти. Увеличаване на застрахователните премии за недвижими имоти при равни други условия ще се отрази негативна 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 офери по отношение на застрахователно покритие и размер на застрахователна премия като за целта е възможно да ползва услугите на застрахователни брокери и агенти.
- 6. Риск, свързан със забава при придобиване на имоти:** Емитентът ще инвестира набрания капитал в недвижими имоти като е възможно да има значителен времеви период между получаване на паричните средства и инвестирането им в конкретен имот, поради липсата на предлагане в определен период от време на атрактивни имоти или на имоти, които да отговарят на критериите на Дружеството, както и поради правни и фактически

усложнения, свързани с прехвърлянето на собствеността върху имотите. За този период свободните парични средства ще бъдат инвестирани в банкови депозити. Съществува вероятност доходът, получен от тези инвестиции да бъде по-нисък от реализирания при инвестирането в имоти, което би намалило общата възвръщаемост от инвестициите на Дружеството. За да минимизира и контролира този риск, Дружеството ще извършва стриктно планиране на паричните потоци като ще търси гъвкавост в заемното финансиране, с цел избягване на държането на по-големи по размер от необходимите парични средства за продължителни периоди от време.

7. **Риск от загуби, непокрити от застраховки:** БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД 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 инвестираните 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.
8. **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.
9. **Рискове при използване на дългово финансиране:** Финансирането чрез дългов капитал поражда допълнителен риск за акционерите, който се дефинира като финансов риск. Финансовият риск представлява допълнителна несигурност за акционерите за получаване на печалба, респективно дивиденди, когато предприятието 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 Дружеството, така че да не изпада в ликвидна криза, но също така ще анализира внимателно възможностите на Дружеството за поемане на допълнително количество дълг преди да предприеме действия по неговото поемане. С цел да се ограничи прекомерното задължаване на Дружеството, максималното количество дълг, което Емитентът може да поеме е определено на 75% от стойността на собствения капитал.

Г.3

**Ключова информация за ключовите рискове, специфични за ценните книжа**

1. **Ценови риск** - При успешно провеждане на увеличението на капитала на Емитента чрез публично предлагане на новите акции, пазарната им стойност ще се определя от търсенето и предлагането им като цената на акциите може да нараства или да намалява. В този смисъл емисионната цена на акциите не е индикатор за тяхната пазарна стойност, която може значително да варира под влияние на различни фактори вкл. промени в оперативните резултати на Емитента в бъдеще, промени в прогнозите и очакванията за приходите и печалбата на Емитента от страна на мениджмънта на Емитента, пазарните участници или финансови анализатори. Пазарната цена на акциите може да бъде повлияна и от фактори, които не са директно свързани с резултатите от дейността на Емитента като: промяна в оперативните резултати на други компании в сектора, които пазарните участници смятат за аналози на Емитента и го сравняват с тях, както и промяна в пазарната стойност на акциите на такива компании. Други фактори, които могат да предизвикат значителна флукуация в цената на акциите на Емитента и да доведат до загуби за инвеститорите включват спекулации относно Емитента в медиите и пресата, както и сред инвестиционната общност, стратегически действия от страна на конкуренти на Емитента, свързани със сливания и придобивания в сектора, промяна в пазарната конюнктура, промяна в законодателството и други.
2. **Ликвиден риск** - Ликвидният риск се изразява във възможността за покупка или продажба в кратки срокове и при минимални разходи на дадени ценни книжа на вторичния пазар. Потенциалните инвеститори в акциите на Емитента



трябва да имат предвид, че не съществуват гаранции за бъдещото формиране и поддържане на ликвиден вторичен пазар за акциите на Емитента. Те трябва да отчетат факта, че ликвидността на книгата на Емитента ще зависи и от ликвидността на самия пазар на ценни книжа – Българската фондова борса. Освен това те трябва да обърнат внимание и на факта, че при неформирание на активен ликвиден вторичен пазар за акциите на Емитента, това би могло да се отрази негативно на тяхната пазарна цена.

3. **Инфлационен риск** - Инфлационен риск представлява вероятността от намаление на покупателната сила на местната валута и съответно от повишение на общото ценово равнище в страната и реализиране на загуби поради обезценка на активите, деноминирани в лева. В допълнение, инфлационните процеси водят до намаление на реалната доходност, която получават инвеститорите. През последните години нивото на инфлация в България (средногодишен ръст) бе отрицателно за 2014г. -1.4%, за 2015г. -1.1% и за 2016г. -1.3%. През 2017г. инфлацията е 1.2% и според МВФ (World Economic Outlook October 2018) годишната инфлация в България за 2018г. се очаква да достигне 2.6%, а през 2019г. и 2020г. да остане на ниво 2.3%.
4. **Валутен риск** - Този риск е свързан с възможността за обезценка на местната валута. За България конкретно, това е риск от преждевременен отказ от условията на паричен съвет при фиксиран курс на националната валута от 1.95583 лв. за 1 евро. Предвид приетата политика от страна на правителството на България и Българската народна банка, очакванията са за запазване на паричния съвет до приемането на страната в Еврозоната.
5. **Риск от промяна на интересите на мажоритарните акционери** - Мажоритарните собственици на капитала на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ към момента на изготвяне на настоящия документ са Асен Стоименов Лисев и Договорен фонд „Аванс инвест“, ЕИК 131134055, управлявано от „Карол Капитал Мениджмънт“ ЕАД, притежаващи общо 90.7% от размера на записания и внесен капитал на Емитента. Като мажоритарни собственици притежаващи общо повече от 2/3 от капитала на Дружеството, те могат да упражняват решаващо влияние върху всички въпроси, изискващи решение на ОСА на Дружеството, като например промени в устава, назначаване и освобождаване на членове на СД, одобряване на съществени за Дружеството сделки, разпределянето на дивиденди и др. За инвеститорите в акции на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ съществува риск от настъпването на евентуални промени в интересите на основните акционери, които биха могли да имат неблагоприятно проявление, както по отношение на дейността на Дружеството, така и спрямо интересите на миноритарните акционери.
6. **Риск от разводняване на стойността на акциите** - В устава на Дружеството, мениджмънтът не е заложил ограничения относно бъдещи емисии от акции и техният размер. В тази връзка, съществува риск, при увеличение на капитала, размерът на участието на тези акционери, които не упражняват своите права и не запишат пропорционален дял от новите акции, да бъде намален. Съществува също така риск стойността на активите на акция на Дружеството да намалее, в случай че при бъдещо увеличение на капитала, броят на издадените акции на Дружеството се увеличи с по-бързи темпове от размера на активите на същото.
7. **Липса на гаранция за изплащане на годишни дивиденди** - Въпреки че дружеството е длъжно по закон да разпределя като дивидент не по-малко от 90% от печалбата си, определена по съответния законов ред, съществува вероятност Дружеството да не е в състояние да изплаща дивиденди на акционерите. Финансовият резултат на Дружеството зависи от множество фактори, сред които уменията и професионализма на мениджърския екип, развитието на пазара, в който оперира дружеството, икономическото развитие на страната и региона и т.н. Всякакви бъдещи плащания на дивиденди ще зависят от печалбите и паричния поток на дружеството, както и от разходите и инвестиционните му планове.
8. **Риск от промяна на данъчното облагане на инвестициите в ценни книжа** - Рискът от промяна на данъчното облагане на инвестициите в ценни книжа се свързва с промяната на текущия режим на облагане на този род инструменти. Съгласно сега действащите закони, капиталовите печалби от сделки с акции на Дружеството са необлагаеми. Промяна на законодателството и отпадане на благоприятния данъчен режим, както и други потенциални промени в данъчното облагане на инвестициите в ценни книжа могат да окажат негативно влияние върху доходите на инвеститорите.

## РАЗДЕЛ Д – ПРЕДЛАГАНЕ

### Д.1 Общи нетни постъпления, както и прогнозни разходи по емисията

Информация за приблизителната стойност на разходите, свързани с увеличаването на капитала чрез издаване и публично предлагане на акции на БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД, е представена в таблицата по-долу. В нея не са включени разходите, които се отнасят до цялостната дейност на Дружеството или до повече от една емисия ценни книжа. Всички посочени по-долу разходи са за сметка на Дружеството.

Посочените еднократни разходи във връзка с увеличаването на капитала възлизат на 0.01 лева на една нова акция (както при записване на максималния, така и на минималния възможен брой нови акции) и се поемат изцяло от БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД.

Таблица 3: Разходи на Емитента по емисията

Вид разходи (приблизителни)	В лева
Такса на КФН за потвърждаване на проспекта	0
Такса на ЦД за присвояване на ISIN код на емисията права	72
Такса на ЦД за регистрация на емисията права	1 003
Такса на ЦД за издаване на справка за лица, упражнили/неупражнили права	68
Такса на ЦД за издаване на удостоверение за постъпили суми от продажбата на права	24
Такса на ЦД за регистрация на новата емисия акции*	1 000
Такса за допускане до търговия и поддържане на регистрацията на емисия права при БФБ	0
Допускане на новите акции до търговия на БФБ	600
Възнаграждение на инвестиционния посредник**	364 000
Публикуване на съобщения за публичното предлагане, други публикации, отпечатване на проспект и други документи, роуд шоу, други външни услуги***	10 000
Вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър	15
<b>ОБЩО РАЗХОДИ</b>	<b>376 782</b>

\*Таксата за „Централен депозитар“ АД включва и такса за регистрация на новоемитираните акции, като се изчислява към минимума от 1 000 лв. се прибавят броя на сметките (акционерите) умножени по 1 лв. за всяка сметка. Таксата е ограничена до 50 000 лв. Поради невъзможността на този етап да се прецени броя на бъдещите акционери, е посочен минималния размер на таксата.

\*\*Възнаграждението на „УниКредит Булбанк“ АД е плаващо и зависи от успеха на предлагането. То се формира по следния начин: а) възнаграждение за успех в размер на 0,9% от постъпленията от предлагането и б) възнаграждение за добро изпълнение в размер до 0,1% от постъпленията от предлагането, платимо по преценка на клиента като оценка на извършените от Водещия мениджър услуги. За целите на определяне на възнаграждението, в постъпленията от предлагането не се включва стойността на записаните акции от настоящия мажоритарен акционер. В таблицата е посочен максималният възможен размер на възнаграждението в лева (364 000 лева), който може да е дължим при условие, че бъдат записани и платени всички предложени нови акции (36 400 000 акции с емисионна стойност от 1 лев всяка), без участие от страна на настоящия мажоритарен акционер. При записване на минималния възможен брой нови акции (36 000 000 акции с емисионна стойност от 1 лев всяка), без участие от страна на настоящия мажоритарен акционер, максималният възможен размер на възнаграждението в лева на Водещия мениджър ще бъде 360 000 лева.

\*\*\*Прогнозна стойност.

За сметка на инвеститорите са разходите по сключване на сделките с акции на регулиран пазар, в т.ч. комисиони на инвестиционен посредник и други такси, ако не са включени в комисионата на посредника (такси на БФБ и ЦД).

При успешно приключване на предлагането и записване и заплащане на всички предложени нови акции нетните постъпления за Емитента ще бъдат в размер на 36 023 218 лв. Разходите за публичното предлагане при записване и заплащане на всички предложени нови акции ще са в размер на 376 782 лв.

При записване на минималния възможен брой нови акции (36 000 000 акции), който е необходим, за да е успешно предлагането, прогнозните разходи по предлагането ще са в размер на 372 782 лева, съответно нетните приходи от предлагането ще бъдат в размер на 35 627 218 лева.

## Д.2 Основания за предлагането, предназначение на постъпленията, очаквания за техния нетен размер

Предлагането на новите акции се извършва съгласно решение за увеличаване на капитала, прието на 20.12.2018 г. от Съвета на директорите на БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД. Съгласно това решение се предлагат нови 36 400 000 обикновени акции, с номинална и емисионна стойност в размер на 1 лев всяка, от увеличението на капитала на Дружеството. След евентуалното успешно приключване на публичното предлагане, капиталът на Дружеството ще бъде увеличен от 650 000 лева на до 37 050 000 лева. Капиталът на Дружеството ще бъде увеличен само ако бъдат записани и платени поне 36 000 000 нови акции, в който случай капиталът ще бъде увеличен със стойността на записаните и платени нови акции.

При успешно приключване на предлагането и записване и заплащане на всички предложени нови акции нетните постъпления за Емитента ще бъдат в размер на 36 023 218 лв. При записване на минималния възможен брой нови акции (36 000 000 акции), който е необходим, за да е успешно предлагането, нетните приходи от предлагането ще бъдат в размер на 35 627 218 лева.

В случай, че предлагането на новите акции на Емитента завърши успешно и бъде осигурено допълнително дългово финансиране в размер на около 42 млн. лева, 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., находяща се в УПИ VI-537,1523, кв. 8, НЗП Изток, м. Къро, 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. Договорената придобивна цена е 59 457 232 лева (30 400 000 евро), без ДДС, или 71 348 679 лева (36 480 560 евро) с ДДС. Непосредствените разходи – като местни данъци, посреднически комисиони, нотариални такси - свързани със закупуването на тази сграда, се очаква да бъдат около 2 390 000 лева с ДДС.

Планира се придобиването на офис сградата да стане с постъпленията от новите акции в размер на 36 млн. лева и с издаване на корпоративни облигации на стойност 30 млн. лева, както и с банков заем за финансиране на дължимия ДДС в размер около 12 млн. лева. Така, финансирането с капитал ще бъде около 48.82 %, а с облигации и банкови заеми – 51.18% от общата стойност на сделката.

Алтернативно, вместо облигационен заем, Дружеството може да избере да финансира тази част от цената на сделката с банков кредит в същия размер – 30 млн. лева.

Матуритетът на облигационната емисия се предвижда да бъде 5 години, а на банковият заем за финансиране на дължимия ДДС – до 12 месеца.

Към датата на този Проспект, БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД е в процес на финализиране на договореност с няколко банкови институции, включително и Водещия мениджър по Емисията, според която последните да се ангажират, при условие, че това предлагане завърши успешно, да отпуснат и/или осигурят дълговото финансиране на сделката чрез облигационен заем и/или кредити в размерите, посочени в тази точка.

След като стане част от портфейла на Дружеството, сградата ще генерира доходи от наеми в полза на Дружеството. Сключените към момента договори за наем са непрекъсваеми, със срок 10 години, но в полза на наемателите има еднократна опция за прекратяването им, съгласно посоченото по-долу:

- През 2022 г. – по отношение на 15.8% от отдаваемите площи;
- През 2024 г. – по отношение на 50.7% от отдаваемите площи;
- През 2025 г. – по отношение на 33.5% от отдаваемите площи.

Сградата ще осигурява договорени годишни постъпления от наеми в размер на най-малко 4 607 000 лева (2 356 000 евро) без ДДС. Всички съществуващи наемни договори и постъпленията от тях ще бъдат прехвърлени на Дружеството. Обслужващото дружество има ангажимента да подsigури навременната замяна с нови наематели или разширяване на ползваните площи от съществуващите наематели, така че да осигури пълна заетост на имота и постъпления от наеми за Дружеството.

Настоящият собственик на офис сградата е „Офис А” ООД, ЕИК 204124346, с адрес гр. София, ул. Кузман Шапкарев № 1, в което изпълнителният директор и основен акционер на БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД Асен Лисев притежава 50% от дяловете на дружеството. Другият съдружник в „Офис А” ООД е „Блек Сий Дивелопмент ЕООД, ЕИК 131392066. Дружеството се управлява и представлява заедно от двамата управители Асен Лисев и Павел Томаш Суджарски- Кшонжек.

Участието на Асен Лисев в капитала и в управлението и на двете страни по сделката - „Офис А” ООД и БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД – обуславя наличието на конфликт на интереси при него по отношение на проектираната сделка като заинтересовано лице.

Поради това, Съветът на директорите на БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД е свикал на 15 февруари 2019 г. Общо събрание на акционерите, което да овласти по реда на чл. 114 и сл. ЗППЦК членовете на СД да сключат предварителен и окончателен договор за закупуване на офис сградата. Към материалите по дневния ред на Общото събрание има приложен мотивиран доклад, изготвен от Съвета на директорите и оценка на сградата, изготвена от независим оценител. В мотивирания доклад са разкрити всички параметри на сделката, обоснована е нейната целесъобразност и е разкрит конфликта на интереси на Асен Лисев, посочен по-горе. Тъй като е заинтересовано лице, Асен Лисев няма да има право да гласува на това Общо събрание с притежаваните от него 469 500 акции, представляващи 72.23% от капитала на дружеството. Така, сделката по придобиването на офис сградата ще бъде разрешена или отхвърлена с гласовете на останалите акционери, при които липсва конфликт на интереси.

**Д.3 Описание на условията на предлагането**

Предлагането ще бъде извършвано само на територията на Република България.

Предлагането в България е адресирано до целеви пазар, включващ професионални инвеститори, приемливи насрещни страни и непрофесионални инвеститори, по смисъла на чл. 89 и §1, т. 10 и 11 от Допълнителните разпоредби на ЗПФИ.

Предмет на Предлагането са 36 400 000 (тридесет и шест милиона и четиристотин хиляди) обикновени акции.

Предлагането ще бъде успешно, само ако бъдат записани и платени поне 36 000 000 нови акции с обща номинална и емисионна стойност 36 000 000 (тридесет и шест милиона) лева, в който случай капиталът на Емитента ще бъде увеличен само със стойността на записаните и платени акции.

След потвърждаване на настоящия Проспект от КФН Дружеството ще публикува съобщение за публичното предлагане

съгласно чл. 92а ЗППЦК, съдържащо началния и крайния срок на подписката, регистрационния номер на издаденото от КФН потвърждение, мястото, времето и начина за запознаване с Проспекта, както и други данни, определени с наредба („Съобщение за публичното предлагане“). Съобщението за публичното предлагане ще бъде публикувано на интернет страницата на информационната агенция Инвестор.бг: [www.investor.bg](http://www.investor.bg), както и на интернет страниците на Емитента и на Водещия мениджър на Предлагането „УниКредит Булбанк“ АД, най-малко 7 дни преди началния срок на подписката. При успешно приключване на подписката, увеличаването на капитала на Дружеството трябва да бъде вписано в търговския регистър, а новата емисия акции следва да бъде регистрирана в Централния депозитар и КФН, след което ще бъде заявено допускането ѝ за търговия на БФБ, където се търгуват и вече издадените акции на Дружеството.

При увеличаване на капитала на публично дружество всеки акционер има право да придобие нови акции, които съответстват на неговия дял в капитала преди увеличението. Тези предимствени права на акционерите се материализират в ценни книжа - права по смисъла на §1, т. 3 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

Право да участват в това увеличение на капитала на БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД ще имат лицата, придобили съществуващи акции най-късно 7 дни след датата на публикуване на Съобщението за публичното предлагане, като срещу всяка съществуваща акция ще бъде издадено едно право. В срок до три работни дни от изтичането на 7-дневния срок по предходното изречение Централният депозитар ще открие сметки за права на правоимащите лица въз основа на данните от книгата на акционерите на Дружеството.

Срещу всяко 1 право могат да бъдат записани 56 Нови акции, т.е. съотношението между едно издавано право и една нова акция е 1/56.

След издаването на правата всяко лице може да придобие права в периода за тяхното прехвърляне/търговия на БФБ в случай, че има оферти „продава“ за правата, т.е. ако притежателите им не възнамеряват да ги упражнят за записване на Нови акции и ги предложат за продажба в периода за прехвърляне/търговия на БФБ с правата или на явния аукцион, организиран от БФБ, в случай че след изтичане на периода за прехвърляне/търговия на БФБ на правата са останали неупражнени права, т.е. срещу тях не са записани Нови акции.

#### СРОК ЗА ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ПРАВАТА. ПЪРВИ ЕТАП НА ПОДПИСКАТА.

**Начална дата на прехвърляне на/търговия с права:** седмият работен ден, следващ изтичането на 7 (седем) дни от датата на публикуване на Съобщението за публичното предлагане на интернет страницата на информационната агенция Инвестор.бг: [www.investor.bg](http://www.investor.bg), и на интернет страниците на БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД и на Водещия мениджър на Предлагането „УниКредит Булбанк“ АД (ако публикациите са в различни дати – началната дата е седмият работен ден, следващ изтичането на 7 дни от най-късната от всички дати). Очаквана начална дата на подписката и на борсовата търговия с права: на или около 1 март 2019 г.

**Краен срок за продажба на права:** първият работен ден, следващ изтичането на 14 (четирнадесет) дни, считано от началната дата за прехвърляне на правата (очаквана дата: 18 март 2019 г.).

Последната дата за търговия с права на борсата е два работни дни преди крайната дата за прехвърляне на права (очаквана последна дата за търговия с права на БФБ: 14 март 2019 г.).

#### Място, условия и ред за прехвърляне на правата:

Прехвърлянето на правата посредством тяхната покупко-продажба (търговията с права) се извършва на Основния пазар на БФБ (BSE), Сегмент за права, чрез подаване на поръчка за продажба до съответния инвестиционен посредник, при когото са открити сметки за права на съответните клиенти, съответно чрез поръчка за покупка до инвестиционен посредник, член на регулирания пазар. За придобиването на права по други способи се прилагат разпоредбите на правилника на Централния депозитар. Акционерите, които притежават права и не желаят да участват в увеличението на капитала, както и всички други лица, придобили права в периода за тяхното прехвърляне/търговия с тях, имат право да продадат правата си по посочения ред до края на борсовата сесия в последния ден за търговия с права, съответно да се разпоредят с тях по други способи до последния ден за прехвърляне на правата, съгласно предвиденото в Правилника на Централния депозитар.

Акционерите, които притежават права, както и всички други лица, които са придобили права в срока за тяхното прехвърляне, и които желаят да участват в увеличението на капитала, следва да упражнят правата, като запишат нови акции до изтичане на посочения по-горе краен срок за прехвърляне на правата. В противен случай, техните неупражнени права ще бъдат предложени на явен аукцион, организиран на БФБ, съгласно посоченото по-долу.

#### ВТОРИ ЕТАП И КРАЙ НА ПОДПИСКАТА

**Провеждане на явен аукцион за неупражнените права в срока за прехвърляне на (търговия с) правата:** на 5-ия работен

ден след крайната дата за прехвърляне на правата (очаквана дата: на или около 25 март 2019 г.), БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД чрез Водещия мениджър на Предлагането „УниКредит Булбанк“ АД, предлага за продажба при условията на явен аукцион тези права, срещу които не са записани акции от новата емисия до изтичане срока за прехвърляне на правата. Лицата, придобили права при продажбата чрез явен аукцион, могат да запишат съответния брой акции до изтичане на крайния срок на подписката, посочен по-долу.

**Край на втори етап на подписката (и на подписката като цяло):** първият работен ден, следващ изтичането на 15 работни дни от деня, в който изтича срокът за прехвърляне на правата (очаквана дата: на или около 9 април 2019 г.). До изтичане на посочения в предходното изречение краен срок, лицата, придобили права при продажбата на явния аукцион, могат да запишат срещу тях съответния брой Нови акции.

Не се допуска записване на Нови акции преди посочения начален и след посочения краен срок.

**Минимален и максимален брой акции, които могат да бъдат записани от едно лице:**

Всяко лице може да запише най-малко една нова акция и най-много такъв брой, който е равен на броя притежавани/придобити права, умножен по 56.

**Условия и ред за записване на акциите, включително условия за попълване на формуляри и представяне на документи от инвеститорите; условия, ред и срок за оттегляне на заявлението (поръчката) за записване на акциите:**

Записване на акции по смисъла на §1, т. 11 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК е безусловно и неотменяемо волеизявление за придобиване на акциите в процеса на тяхното издаване и за заплащане на емисионната им стойност.

Записването на нови акции се извършва като за целта притежателите на права подават заявки при Водещия мениджър на предлагането „Уни Кредит Булбанк“ АД или при инвестиционните посредници, членове на ЦД, при които се водят клиентските сметки за притежаваните от тях права.

Записването на Нови акции се извършва чрез подаване на писмена заявка по образец (поръчка), която следва да е съобразена с нормативните изисквания. Водещият мениджър на Предлагането „УниКредит Булбанк“ А има право да изготви и изисква попълването на определени от него форми на заявки както с нормативноопределеното, така и с определено от него допълнително съдържание.

**Начин и срокове за заплащане на емисионната стойност на записваните нови акции:**

Внасянето на емисионната стойност за новите акции се извършва по специална набирателна сметка, открита на името на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ при банката депозитар на Дружеството, която ще бъде посочена в Съобщението за публичното предлагане.

Набирателната сметка трябва да бъде заверена с емисионната стойност на записваните акции не по-късно от края на последния ден на подписката.

Набраните парични средства по набирателната сметка не могат да се използват преди приключване на подписката и вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър. Банката депозитар блокира сумите, постъпили по специалната набирателна сметка, до вписване на увеличаването на капитала в Търговския регистър.

**Приключване на подписката преди крайния срок:**

Ако всички нови акции бъдат записани преди крайния срок на подписката, Дружеството уведомява КФН в срок 3 (три) работни дни и предприема необходимите действия за вписване на увеличението на капитала в търговския регистър, а след това – за регистрация на новите акции в ЦД и БФБ.

**Записване на по-малко акции:**

В случай, че до крайния срок на подписката не бъдат записани и платени всички предложени 36 400 000 нови акции, но бъдат записани и платени поне 36 000 000 нови акции, капиталът се увеличава до размера на записаните и платени акции и новата емисия в този размер се регистрира в ЦД, КФН и на БФБ.

**Записване на повече акции:**

Максималният предлаган брой акции няма да бъде променен. Увеличаването на капитала на Дружеството с права изключва възможността за записване на повече от предложените акции и за конкуренция между заявките.



	<p>Няма съществен интерес за предлаганата емисия, нито е налице потенциален конфликт на интереси.</p> <p>Възнаграждението на Водещия мениджър „УниКредит Булбанк“ АД зависи от успеха на предлагането, тъй като се формира като процент от постъпленията от предлагането.</p>																																
Д.5	<p><b><u>Име на физическото или юридическо лице, което предлага да продава ценни книжа. Блокиращи споразумения</u></b></p> <p>Новите акции се предлагат за записване от Емитента.</p> <p>Настоящите акционери на БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД няма да предлагат за продажба издадени/съществуващи акции в настоящото публично предлагане. На Емитента не е известно да съществуват блокиращи споразумения.</p>																																
Д.6	<p><b><u>Разводняване</u></b></p> <p>Новите акции се предлагат по емисионна стойност от 1 лев, която е по-висока от балансовата стойност на акция съгласно неаудитирания междинен финансов отчет към 31.12.2018 г. Съгласно чл. 176, ал. 2 от Търговския закон, емисионната стойност на акциите не може да бъде по-малка от номиналната стойност.</p> <p><b>Таблица 4: Разводняване стойността на акциите</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Показатели</th> <th>31.12.2018*</th> <th>Минимално увеличение<sup>1</sup></th> <th>Максимално увеличение<sup>2</sup></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Общо активи (хил. лв.)</td> <td>580</td> <td>36 207</td> <td>36 603</td> </tr> <tr> <td>Общо пасиви (хил. лв.)</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Собствен капитал (хил. лв.)</td> <td>580</td> <td>36 207</td> <td>36 603</td> </tr> <tr> <td>Брой акции (в хил.)</td> <td>650</td> <td>36 650</td> <td>37 050</td> </tr> <tr> <td>Номинална стойност на акция в лв.</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Нетни приходи от предлагането (хил. лв.)</td> <td>-</td> <td>35 627</td> <td>36 023</td> </tr> <tr> <td>Балансова стойност на акция в лв.</td> <td>0.8923</td> <td>0.9879</td> <td>0.9879</td> </tr> </tbody> </table> <p>* Данните са неаудитирани</p> <p><sup>1</sup> Минимално увеличение: 36 000 000 броя акции с емисионна стойност от 1 лев всяка</p> <p><sup>2</sup> Максимално увеличение: 36 400 000 броя акции с емисионна стойност от 1 лев всяка</p> <p>Съгласно получените стойности, минималната допустима от закона емисионна стойност на новите акции (1.00 лв.) е по-висока от балансовата стойност на една акция преди увеличението (0.8923 лв.). Освен това, след увеличаването на капитала балансовата стойност на една акция ще е 0.9879 лв., както при записване на максималния, така и на минималния възможен брой нови акции, т.е. ще има увеличение на балансовата стойност на акция и следователно няма да е налице разводняване на капитала (намаляване на балансовата стойност на акция).</p> <p>За изчисляване на непосредственото разводняване на акционерното участие на акционерите, които не участват в увеличението на капитала на Дружеството, се калкулира дела на броя на новите акции в общия брой на акциите след увеличението. По този начин при успешно приключване на предлагането със записване на минималния възможен брой нови акции, всеки акционер, който не е участвал в него чрез записване на нови акции, ще развдни участието си с 98.23%, а при записване на максималния възможен брой нови акции - с 98.25%.</p> <p>Всеки съществуващ акционер може да запази дела си в капитала на Дружеството, като запише нови акции при равни условия с останалите акционери. В случай, че решат да не упражняват правата си за записване на нови акции, настоящите акционери ще бъдат компенсирани за разводняването на техния дял от капитала с получените суми от продажбата на техните права.</p>	Показатели	31.12.2018*	Минимално увеличение <sup>1</sup>	Максимално увеличение <sup>2</sup>	Общо активи (хил. лв.)	580	36 207	36 603	Общо пасиви (хил. лв.)	0	0	0	Собствен капитал (хил. лв.)	580	36 207	36 603	Брой акции (в хил.)	650	36 650	37 050	Номинална стойност на акция в лв.	1	1	1	Нетни приходи от предлагането (хил. лв.)	-	35 627	36 023	Балансова стойност на акция в лв.	0.8923	0.9879	0.9879
Показатели	31.12.2018*	Минимално увеличение <sup>1</sup>	Максимално увеличение <sup>2</sup>																														
Общо активи (хил. лв.)	580	36 207	36 603																														
Общо пасиви (хил. лв.)	0	0	0																														
Собствен капитал (хил. лв.)	580	36 207	36 603																														
Брой акции (в хил.)	650	36 650	37 050																														
Номинална стойност на акция в лв.	1	1	1																														
Нетни приходи от предлагането (хил. лв.)	-	35 627	36 023																														
Балансова стойност на акция в лв.	0.8923	0.9879	0.9879																														
Д.7	<p><b><u>Прогнозни разходи, начислени на инвеститора от Емитента или лицето, предлагащо ценните книжа</u></b></p> <p>Не се предвиждат разходи за инвеститора, които да са начислени от Емитента.</p> <p>Водещият мениджър на предлагането „УниКредит Булбанк“ АД няма да събира такси от потенциалните инвеститори за подаване на заявки за записване на нови акции в офисите на Водещия мениджър или за заявки, получени от други инвестиционни посредници. Всеки потенциален инвеститор, който подава заявка за записване на нови акции през друг инвестиционен посредник, следва да се запознае с тарифата за таксите и комисионите на съответния посредник. За информация относно разходите, свързани с превода на дължимата сума срещу записаните акции, всеки инвеститор следва да се обърне към неговата обслужваща банка.</p> <p>Инвеститорите поемат за своя сметка разходите за такси и комисиони на инвестиционния посредник, разплащателните институции, БФБ и ЦД, свързани със закупуването на правата, издавани във връзка с увеличаването на капитала на Дружеството.</p>																																

**ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ, ВКЛЮЧИТЕЛНО АДРЕС, ТЕЛЕФОН, РАБОТНО ВРЕМЕ И ЛИЦЕ ЗА КОНТАКТИ**

Допълнителна информация за “БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД” АДСИЦ може да се получи всеки работен ден на следните адрес:

- “БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ – Емитент  
гр. София, р-н Средец ул. „Кузман Шапкарев“ №1  
телефон: (+359 2) 9888651  
e-mail: alisev@bpf.bg  
Лице за контакт: Асен Лисев
- “УниКредит Булбанк” АД – Водещ мениджър на предлагането  
гр. София, пл. „Света Неделя” № 7  
телефон: (+359 2) 9320150, (+359 2) 9320151  
e-mail: Yolanda.Hristova@UniCreditGroup.BG; Sonya.Gecheva@UniCreditGroup.BG  
Лица за контакт: Йоланда Христова, Соня Гечева

Долуподписаното лице, в качеството си на представляващ „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, с подписа си декларира, че при изготвянето на Проспекта, включително на Резюмето, е положена необходимата грижа за неговото съответствие с изискванията на закона.

\_\_\_\_\_  
Асен Стоименов Лисев

*Изпълнителен директор на “БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД” АДСИЦ*