

# БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ

## РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

### Част Първа от Проспекта за публично предлагане на акции

<b>Вид на предлаганите ценни книжа:</b>	Обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми
<b>Брой на предлаганите ценни книжа:</b>	150 000 (сто и педесет хиляди)
<b>Единична номинална стойност:</b>	1.00 лв. (един лев)
<b>Единична емисионна стойност:</b>	1.00 лв. на акция
<b>ISIN код на емисията:</b>	BG1100016176

Настоящият регистрационен документ съдържа цялата информация за „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, необходима за вземане на инвестиционно решение, включително основните рискове, свързани с емитента и неговата дейност. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с Регистрационния документ заедно с Документа за предлаганите ценни книжа, преди да вземат инвестиционно решение. Регистрационният документ заедно с Документа за предлаганите ценни книжа и Резюмето към тях представляват Проспект за публично предлагане на акции. Проспектът съдържа цялата информация, която съобразно конкретните особености на емитента и ценните книжа, които се предлагат чрез публично предлагане, е необходима на инвеститорите за точна оценка на икономическото и финансовото състояние, активите и пасивите, финансовите резултати, перспективите за развитие на емитента, както и на правата, свързани с ценните книжа.

ИНВЕСТИТОРИТЕ ТРЯБВА ДА РАЗЧИТАТ САМО НА ИНФОРМАЦИЯТА, КОЯТО СЕ СЪДЪРЖА В ПРОСПЕКТА. „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ НЕ Е ОТОРИЗИРАЛА НИКОЕ ЛИЦЕ ДА ПРЕДОСТАВЯ РАЗЛИЧНА ИНФОРМАЦИЯ.


**ИНВЕСТИРАНЕТО В ЦЕННИ КНИЖА Е СВЪРЗАНО С ОПРЕДЕЛЕНИ РИСКОВЕ. РИСКОВИТЕ ФАКТОРИ, СВЪРЗАНИ С ЕМИТЕНТА И НЕГОВАТА ДЕЙНОСТ, СА ПРЕДСТАВЕНИ В НАСТОЯЩИЯ РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ В СЕКЦИЯ 4 РИСКОВИ ФАКТОРИ.**

**Настоящият Регистрационен документ за предлаганите ценни книжа на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е потвърден от Комисията за финансов надзор с решение № 120 – ДСИЦ от 02 февруари 2018г., което не означава, че Комисията одобрява или не одобрява инвестирането в предлаганите ценни книжа, нито че носи отговорност за верността на предоставената в документа информация.**

Членовете на Съвета на директорите на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Регистрационния документ. ИП „КАРОЛ“ АД, в качеството си на упълномощен за изготвянето на Проспекта инвестиционен посредник, отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Регистрационния документ. Съставителят на финансовите отчети на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ отговаря солидарно с лицата по предходните изречения за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ. Регистрираният одитор отговаря за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети на Емитента.

17 януари 2018 г.

ИНВЕСТИТОРИТЕ, ПРОЯВИЛИ ИНТЕРЕС КЪМ ДОКУМЕНТА ЗА РЕГИСТРАЦИЯ НА ЦЕННИТЕ КНИЖА МОГАТ ДА СЕ ЗАПОЗНАЯТ С ОРИГИНАЛА НА ДОКУМЕНТА, КАКТО И ДА ПОЛУЧАТ БЕЗПЛАТНО КОПИЕ И ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО НЕГО ОТ:

Емитентът: „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ		Упълномощеният ИП: „Карол“ АД
		
<b>Адрес:</b>	гр. София, ул. Кузман Шапкарев № 1	гр. София, ул. Златовръх № 1
<b>Лице за контакт:</b>	Асен Лисев	Ангел Рабаджийски
<b>Телефон:</b>	+359 887 975 380	(02) 400 8 251
<b>Имейл:</b>	alisev@bpf.bg	rabadzhiyski@karoll.bg

РЕГИСТРАЦИОННИЯТ ДОКУМЕНТ, ДОКУМЕНТЪТ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА И РЕЗЮМЕТО МОГАТ ДА БЪДАТ ПОЛУЧЕНИ И ОТ „БЪЛГАРСКА ФОНДОВА БОРСА – СОФИЯ“ АД, СЛЕД ДОПУСКАНЕ НА ЦЕННИТЕ КНИЖА НА ДРУЖЕСТВОТО ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР.

СЪДЪРЖАНИЕТО НА ТОЗИ ДОКУМЕНТ НЕ ТРЯБВА ДА СЕ СЧИТА ЗА ПРАВЕН, ФИНАНСОВ, БИЗНЕС ИЛИ ДАНЪЧЕН СЪВЕТ. ЗА ПОЛУЧАВАНЕТО НА ТАКЪВ СЪВЕТ ВСЕКИ ПОТЕНЦИАЛЕН ИНВЕСТИТОР ТРЯБВА ДА СЕ КОНСУЛТИРА СЪС СОБСТВЕН ПРАВЕН, ФИНАНСОВ ИЛИ ДАНЪЧЕН КОНСУЛТАНТ. АКО ИМАТЕ НЯКАКВИ СЪМНЕНИЯ ОТНОСНО СЪДЪРЖАНИЕТО НА ТОЗИ ДОКУМЕНТ, Вие ТРЯБВА ДА СЕ КОНСУЛТИРАТЕ С БРОКЕР, БАНКОВ МЕНИДЖЪР, АДВОКАТ, СЧЕТОВОДИТЕЛ ИЛИ ДРУГ ФИНАНСОВ СЪВЕТНИК. ТРЯБВА ДА ИМАТЕ ПРЕДВИД, ЧЕ ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ МОЖЕ ДА СЕ ПОНИЖИ, КАКТО И ДА СЕ ПОВИШИ.

РАЗПРОСТРАНЕНИЕТО НА ТОЗИ ДОКУМЕНТ И ПРЕДЛАГАНЕТО НА АКЦИИТЕ В НЯКОИ ЮРИСДИКЦИИ МОЖЕ ДА БЪДЕ ОГРАНИЧЕНО ОТ ЗАКОНА.

В ТАЗИ ВРЪЗКА, НИТО ТОЗИ ДОКУМЕНТ, НИТО РЕКЛАМА ИЛИ ДРУГ МАТЕРИАЛ ВЪВ ВРЪЗКА С ПРЕДЛАГАНЕТО, МОЖЕ ДА БЪДЕ РАЗПРОСТРАНЯВАН ИЛИ ПУБЛИКУВАН В ЮРИСДИКЦИЯ, ОСВЕН ПРИ ОБСТОЯТЕЛСТВА, КОИТО ЩЕ ДОВЕДАТ ДО СЪОТВЕТСТВИЕ С ПРИЛОЖИМОТО ЗАКОНОДАТЕЛСТВО. ЛИЦАТА, В ЧИЕТО ПРИТЕЖАНИЕ ПОПАДНЕ ТОЗИ ДОКУМЕНТ, ТРЯБВА ДА СЕ ИНФОРМИРАТ И ДА СПАЗВАТ ПОДОБНИ ОГРАНИЧЕНИЯ. ВСЯКО НЕСПАЗВАНЕ НА ОГРАНИЧЕНИЯТА МОЖЕ ДА ПРЕДСТАВЛЯВА НАРУШЕНИЕ НА ЗАКОНИТЕ ЗА ЦЕННИ КНИЖА НА ТАКАВА ЮРИСДИКЦИЯ. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ОГРАНИЧЕНИЯТА, СВЪРЗАНИ С ПРЕДЛАГАНЕТО И РАЗПРОСТРАНЕНИЕТО НА ТОЗИ ДОКУМЕНТ МОЖЕ ДА БЪДЕ НАМЕРЕНА В СЕКЦИЯ „УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО“.

## СЪДЪРЖАНИЕ

<b>1</b>	<b>ОТГОВОРНИ ЛИЦА</b>	<b>9</b>
1.1	Лица, отговорни за изготвяне на регистрационния документ	9
1.2	Декларации от лицата, отговарящи за документа за регистрация	10
<b>2</b>	<b>ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ</b>	<b>10</b>
2.1	ИМЕНА И АДРЕСИ НА ОДИТОРИТЕ НА ЕМИТЕНТА ЗА ПЕРИОДА, ОБХВАНАТ ОТ ИСТОРИЧЕСКАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	10
2.2	АКО ОДИТОРИТЕ СА ПОДАЛИ ОСТАВКА, БИЛИ СА ОТСТРАНЕНИ ИЛИ НЕ СА БИЛИ НАЗНАЧЕНИ ОТНОВО ПРЕЗ ПЕРИОДА, ОБХВАНАТ ОТ ИСТОРИЧЕСКАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, ДА СЕ УКАЖАТ ПОДРОБНОСТИТЕ	10
<b>3</b>	<b>БАНКА-ДЕПОЗИТАР И ОБСЛУЖВАЩИ ДРУЖЕСТВА НА ЕМИТЕНТА</b>	<b>11</b>
3.1	ДАННИ ЗА БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР	11
3.2	ОБСЛУЖВАЩИ ДРУЖЕСТВА	12
3.2.1	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРОФЕСИОНАЛНИЯ ОПИТ, КАДРОВАТА И РЕСУРСНА ОБЕЗПЕЧЕНОСТ НА ОБСЛУЖВАЩИТЕ ДРУЖЕСТВА	12
3.2.2	СЪЩЕСТВЕНИ УСЛОВИЯ НА ДОГОВОРИТЕ НА ОБСЛУЖВАЩИТЕ ДРУЖЕСТВА С ЕМИТЕНТА, ВКЛЮЧИТЕЛНО УСЛОВИЯ НА ПРЕКРАТЯВАНЕ	18
3.2.3	СУМИ И МЕТОДИ ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА ОБСЛУЖВАЩИТЕ ДРУЖЕСТВА	19
<b>4</b>	<b>ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ</b>	<b>22</b>
4.1	ИЗБРАНА ИСТОРИЧЕСКА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	22
<b>5</b>	<b>РИСКОВИ ФАКТОРИ</b>	<b>23</b>
5.1	СИСТЕМНИ РИСКОВЕ	24
5.1.1	ПОЛИТИЧЕСКИ РИСК	24
5.1.2	РИСК ОТ ПРОМЯНА В ЗАКОНОДАТЕЛСТВОТО	24
5.1.3	МАКРОИКОНОМИЧЕСКИ РИСК	24
5.1.4	КРЕДИТЕН РИСК	25
5.1.5	ВАЛУТЕН РИСК	26
5.1.6	ЛИХВЕН РИСК	26
5.1.7	ИНФЛАЦИОНЕН РИСК	26
5.1.8	ДАНЪЧЕН РИСК	26
5.1.9	РИСК ОТ ФОРСМАЖОРНИ ОБСТОЯТЕЛСТВА	27
5.2	НЕСИСТЕМНИ РИСКОВЕ	27
5.2.1	РИСКОВИ ФАКТОРИ, СПЕЦИФИЧНИ ЗА ЕМИТЕНТА	27
5.2.2	СПЕЦИФИЧНИ РИСКОВИ ФАКТОРИ ЗА ОТРАСЪЛА, В КОЙТО ЕМИТЕНТЪТ ОПЕРИРА	32

## **6 ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА 35**

### **6.1 ИСТОРИЯ И РАЗВИТИЕ НА ЕМИТЕНТА 35**

6.1.1 ЮРИДИЧЕСКО И ТЪРГОВСКО НАИМЕНОВАНИЕ НА ЕМИТЕНТА 35

6.1.2 ВАЖНИ СЪБИТИЯ В РАЗВИТИЕТО НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ НА ЕМИТЕНТ 36

### **6.2 ИНВЕСТИЦИИ 36**

6.2.1 ОПИСАНИЕ, ВКЛЮЧИТЕЛНО РАЗМЕРА, НА ГЛАВНИТЕ ИНВЕСТИЦИИ НА ЕМИТЕНТА ЗА ВСЯКА ФИНАНСОВА ГОДИНА ЗА ПЕРИОДА, ОБХВАНАТ ОТ ИСТОРИЧЕСКАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ДО ДАТАТА НА ДОКУМЕНТА ЗА РЕГИСТРАЦИЯ 36

6.2.2 ОПИСАНИЕ НА ГЛАВНИТЕ ИНВЕСТИЦИИ НА ЕМИТЕНТА, КОИТО СА В ПРОЦЕС НА ИЗПЪЛНЕНИЕ, ВКЛЮЧИТЕЛНО ГЕОГРАФСКОТО РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ТЕЗИ ИНВЕСТИЦИИ (В НЕГОВАТА СТРАНА И В ЧУЖБИНА) И МЕТОДА НА ФИНАНСИРАНЕ (ВЪТРЕШНО И ВЪНШНО) 36

6.2.3 ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ГЛАВНИТЕ БЪДЕЩИ ИНВЕСТИЦИИ НА ЕМИТЕНТА, ЗА КОИТО НЕГОВИТЕ ОРГАНИ НА УПРАВЛЕНИЕ ВЕЧЕ СА ПОЕЛИ ТВЪРДИ АНГАЖИМЕНТИ 36

## **7 ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ 37**

### **7.1 ОПИСАНИЕ НА ДЕЙНОСТТА И БИЗНЕС ПЛАН 37**

7.1.1 ОПИСАНИЕ НА ДЕЙНОСТТА 37

7.1.2 СТРАТЕГИЯ 37

7.1.3 ИНВЕСТИЦИОННИ ЦЕЛИ 37

7.1.4 ИНВЕСТИЦИОННИ ОГРАНИЧЕНИЯ 38

7.1.5 ПОЛИТИКА НА ИНВЕСТИРАНЕ НА СВОБОДНИТЕ ПАРИЧНИ СРЕДСТВА 40

7.1.6 ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО ОТНОСНО ПРИДОБИВАНЕТО НА НОВИ АКТИВИ 40

7.1.7 КРИТЕРИИ, НА КОИТО ТРЯБВА ДА ОТГОВАРЯТ ИМОТИТЕ, В КОИТО ЩЕ ИНВЕСТИРА ДРУЖЕСТВОТО 41

7.1.8 КЛЮЧОВИ ДОПУСКАНИЯ 41

7.1.9 ОСНОВНИ ДЕЙНОСТИ И НАМЕРЕНИЯ ЗА СЛЕДВАЩИТЕ ДВЕ ГОДИНИ 42

7.1.10 СТЕПЕН НА ЗАВИСИМОСТ ОТ КЛЮЧОВИ ЛИЦА 42

7.1.11 ЗАВИСИМОСТ ОТ ОГРАНИЧЕН БРОЙ КЛИЕНТИ И ДОСТАВЧИЦИ 43

7.1.12 ТЕКУЩИ И ОЧАКВАНИ КОНКУРЕНТИ НА ПАЗАРА 43

7.1.13 АНАЛИЗ НА ЧУВСТВИТЕЛНОСТТА 44

### **7.2 ГЛАВНИ ПАЗАРИ 45**

### **7.3 ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОТРАСЪЛА И ТЕНДЕНЦИИ ЗА РАЗВИТИЕ 45**

7.3.1 ПРЕГЛЕД НА ПАЗАРА ПО СЕГМЕНТИ 46

### **7.4 ВЛИЯНИЕ НА ИЗКЛЮЧИТЕЛНИ ФАКТОРИ 49**

7.5 ОБОБЩЕНА ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО СТЕПЕНТА, В КОЯТО ЕМИТЕНТЪТ ЗАВИСИ ОТ ПАТЕНТИ ИЛИ ЛИЦЕНЗИИ, ИНДУСТРИАЛНИ, ТЪРГОВСКИ ИЛИ ФИНАНСОВИ ДОГОВОРИ ИЛИ ОТ НОВИ ПРОИЗВОДСТВЕНИ ПРОЦЕСИ 50

7.6 ОСНОВАНИЯТА ЗА ВСЯКАВИ ИЗЯВЛЕНИЯ, НАПРАВЕНИ ОТ ЕМИТЕНТА ВЪВ ВРЪЗКА С НЕГОВАТА КОНКУРЕНТНА ПОЗИЦИЯ 50

7.6.1 SWOT АНАЛИЗ 50

## **8 ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА 51**

8.1 АКО ЕМИТЕНТЪТ Е ЧАСТ ОТ ГРУПА – КРАТКО ОПИСАНИЕ НА ГРУПАТА И ПОЛОЖЕНИЕ НА ЕМИТЕНТА В РАМКИТЕ НА ГРУПАТА 51

<b>9</b>	<b><u>НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ, ПРИДОБИТИ ИМОТИ, ЗАВОДИ И ОБОРУДВАНЕ</u></b>	<b>51</b>
9.1	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИТИТЕ ИЛИ ЗАПЛАНУВАНИ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, ВКЛЮЧИТЕЛНО ЛИЗИНГОВАНИ ИМОТИ И ВСЯКАКВИ ГОЛЕМИ ТЕЖЕСТИ ВЪРХУ ТЯХ	51
9.2	ДАННИ ЗА ОЦЕНИТЕЛИТЕ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ	51
9.3	ОПИСАНИЕ НА ВСЯКАКВИ ЕКОЛОГИЧНИ ПРОБЛЕМИ, КОИТО МОГАТ ДА ЗАСЕГНАТ ИЗПОЛЗВАНЕТО НА ДЪЛГОТРАЙНИТЕ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ ОТ ЕМИТЕНТА	51
<b>10</b>	<b><u>ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД</u></b>	<b>52</b>
10.1	ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ	52
10.1.1	МАКСИМАЛНО ДОПУСТИМ РАЗМЕР НА РАЗХОДИТЕ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО	52
10.1.2	АКТИВИ	52
10.2	РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА	53
<b>11</b>	<b><u>КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ</u></b>	<b>53</b>
11.1	ИНФОРМАЦИЯ ЗА КАПИТАЛОВИТЕ РЕСУРСИ НА ЕМИТЕНТА (КАКТО КРАТКОСРОЧНИ, ТАКА И ДЪЛГОСРОЧНИ)	53
11.2	ОБЯСНЕНИЕ НА ИЗТОЧНИЦИТЕ И РАЗМЕРА И ТЕКСТОВО ОПИСАНИЕ НА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ НА ЕМИТЕНТА	53
11.3	ИНФОРМАЦИЯ ЗА НУЖДИТЕ ОТ ЗАЕМИ И СТРУКТУРА НА ФИНАНСИРАНЕТО НА ЕМИТЕНТА	54
11.4	ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ВСЯКАКВИ ОГРАНИЧЕНИЯ ВЪРХУ ИЗПОЛЗВАНЕТО НА КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ, КОИТО ЗНАЧИТЕЛНО СА ЗАСЕГНАЛИ ИЛИ БИХА МОГЛИ ЗНАЧИТЕЛНО ДА ЗАСЕГНАТ ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО ДЕЙНОСТТА НА ЕМИТЕНТА	55
11.5	ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО ОЧАКВАНИ ИЗТОЧНИЦИ НА СРЕДСТВА, НЕОБХОДИМИ ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ НА АНГАЖИМЕНТИТЕ, ПОСОЧЕНИ В ТОЧКИ 5.2.3. И 8.1.	55
<b>12</b>	<b><u>НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИИ</u></b>	<b>55</b>
<b>13</b>	<b><u>ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ</u></b>	<b>55</b>
13.1	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВСЯКАКВИ ИЗВЕСТНИ ТЕНДЕНЦИИ, НЕСИГУРНОСТИ, ИЗИСКВАНИЯ, АНГАЖИМЕНТИ ИЛИ СЪБИТИЯ, КОИТО Е РАЗУМНО ВЕРОЯТНО ДА ИМАТ ЗНАЧИТЕЛЕН ЕФЕКТ ВЪРХУ ПЕРСПЕКТИВИТЕ НА ЕМИТЕНТА, ПОНЕ ЗА ТЕКУЩАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА	55
<b>14</b>	<b><u>ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ</u></b>	<b>56</b>
<b>15</b>	<b><u>АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШЕ РЪКОВОДСТВО</u></b>	<b>56</b>
15.1	КРАТКА БИОГРАФИЯ, УПРАВЛЕНСКИ ОПИТ И ЗНАНИЯ, КАКТО И ИМЕНА, БИЗНЕС АДРЕСИ И ФУНКЦИИ НА ИЗБРОЕНИТЕ ПО-ГОРЕ ЛИЦА ПРИ ЕМИТЕНТА И ИНДИКАЦИЯ ЗА ОСНОВНИТЕ ДЕЙНОСТИ, ИЗВЪРШВАНИ ОТ ТЯХ ИЗВЪН ЕМИТЕНТА, КОГАТО СЪЩИТЕ СА ЗНАЧИТЕЛНИ ПО ОТНОШЕНИЕ НА ТОЗИ ЕМИТЕНТ	57
15.2	КОНФЛИКТИ НА ИНТЕРЕСИ НА АДМИНИСТРАТИВНИТЕ И УПРАВИТЕЛНИТЕ ОРГАНИ И ВИСШЕТО РЪКОВОДСТВО	58
<b>16</b>	<b><u>ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ И КОМПЕНСАЦИИ</u></b>	<b>59</b>

16.1	РАЗМЕРЪТ НА ИЗПЛАТЕНОТО ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ (ВКЛЮЧИТЕЛНО ВСЯКАКВА НЕПРЕДВИДЕНА ИЛИ ОТСРОЧЕНА КОМПЕНСАЦИЯ) И ОБЕЗЩЕТЕНИЯ В НАТУРА, ДАДЕНИ НА ТАКИВА ЛИЦА ОТ ЕМИТЕНТА	59
16.2	ОБЩИТЕ СУМИ ЗАДЕЛЯНИ ИЛИ НАЧИСЛЯВАНИ ОТ ЕМИТЕНТА ИЛИ ОТ НЕГОВИТЕ ДЪЩЕРНИ ПРЕДПРИЯТИЯ ЗА ПРЕДОСТАВЯНЕ НА ПЕНСИИ, ДРУГИ КОМПЕНСАЦИИ ПРИ ПЕНСИОНИРАНЕ ИЛИ ЗА ДРУГИ ПОДОБНИ ОБЕЗЩЕТЕНИЯ	59
16.3	МЕТОДИТЕ ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ И НА ОБСЛУЖВАЩИТЕ ДРУЖЕСТВА	59
<b>17</b>	<b>ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ</b>	<b>60</b>
17.1	ДАТАТА НА ИЗТИЧАНЕТО НА ТЕКУЩИЯ СРОК ЗА ЗАЕМАНЕТО НА ДЛЪЖНОСТТА	60
17.2	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДОГОВОРИТЕ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА АДМИНИСТРАТИВНИТЕ, УПРАВИТЕЛНИТЕ ИЛИ НАДЗОРНИ ОРГАНИ С ЕМИТЕНТА ИЛИ С НЯКОЕ ОТ НЕГОВИТЕ ДЪЩЕРНИ ПРЕДПРИЯТИЯ, ПРЕДОСТАВЯЩИ ОБЕЗЩЕТЕНИЯ ПРИ ПРЕКРАТЯВАНЕТО НА ЗАЕТОСТТА	61
17.3	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОДИТНИЯ КОМИТЕТ НА ЕМИТЕНТА ИЛИ КОМИТЕТ ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА, ВКЛЮЧИТЕЛНО ИМЕНАТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА КОМИТЕТА И РЕЗЮМЕ ЗА МАНДАТА, ПО КОЙТО ФУНКЦИОНИРА КОМИТЕТА	61
17.4	ИЗЯВЛЕНИЕ ЗА ТОВА, ДАЛИ ЕМИТЕНТЪТ СПАЗВА ИЛИ НЕ РЕЖИМА/РЕЖИМИТЕ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ В СВОЯТА СТРАНА НА РЕГИСТРАЦИЯ	61
<b>18</b>	<b>ЗАЕТИ ЛИЦА</b>	<b>62</b>
18.1	БРОЙ НА ЗАЕТИТЕ ЛИЦА	62
18.2	АКЦИОНЕРНИ УЧАСТИЯ И СТОКОВИ ОПЦИИ	62
18.3	ОПИСАНИЕ НА ВСЯКАВИ ДОГОВОРЕНОСТИ ЗА УЧАСТИЕ НА СЛУЖИТЕЛИТЕ В КАПИТАЛА НА ЕМИТЕНАТА	62
<b>19</b>	<b>МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ</b>	<b>63</b>
19.1	ДОТОЛКОВА, ДОКОЛКОТО Е ИЗВЕСТНО НА ЕМИТЕНТА, ИМЕТО НА ВСЯКО ЛИЦЕ, РАЗЛИЧНО ОТ ЧЛЕН НА АДМИНИСТРАТИВНИТЕ, УПРАВИТЕЛНИТЕ ИЛИ НАДЗОРНИТЕ ОРГАНИ, КОЕТО ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО ИМА УЧАСТИЕ В КАПИТАЛА НА ЕМИТЕНТА ИЛИ АКЦИИ С ПРАВО НА ГЛАС, КОЕТО ПОДЛЕЖИ НА ОПОВЕСТЯВАНЕ ПО НАЦИОНАЛНОТО ПРАВО НА ЕМИТЕНТА, ЗАЕДНО С РАЗМЕРА НА УЧАСТИЕТО НА ВСЯКО ТАКОВА ЛИЦЕ	63
19.2	РАЗЛИЧНИ ПРАВА НА ГЛАС	63
19.3	ДОТОЛКОВА, ДОКОЛКОТО Е ИЗВЕСТНО НА ЕМИТЕНТА, ДА СЕ ПОСОЧИ ДАЛИ ЕМИТЕНТЪТ ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО Е ПРИТЕЖАВАН ИЛИ КОНТРОЛИРАН И ОТ КОГО И ДА СЕ ОПИШЕ ЕСТЕСТВОТО НА ТОЗИ КОНТРОЛ И МЕРКИТЕ, КОИТО СА ВЪВЕДЕНИ, ЗА ДА НЕ СЕ ЗЛОУПОТРЕБЯВА С ПОДОБЕН КОНТРОЛ	63
19.4	ОПИСАНИЕ НА ВСЯКАВИ ДОГОВОРЕНОСТИ, ИЗВЕСТНИ НА ЕМИТЕНТА, ДЕЙСТВИЕТО НА КОИТО МОЖЕ НА НЯКОЯ СЛЕДВАЩА ДАТА ДА ДОВЕДЕ ДО ПРОМЯНА В КОНТРОЛА НА ЕМИТЕНТА	64
<b>20</b>	<b>ТРАНЗАКЦИИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА</b>	<b>64</b>
<b>21</b>	<b>ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО АКТИВИТЕ И ЗАДЪЛЖЕНИЯТА НА ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВОТО МУ СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ</b>	<b>64</b>
21.1	ИСТОРИЧЕСКА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	64

<b>21.2</b>	<b>ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ</b>	<b>65</b>
<b>21.3</b>	<b>ОДИТИРАНА ИСТОРИЧЕСКА ГОДИШНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ</b>	<b>66</b>
21.3.1	ИЗЯВЛЕНИЕ, ГЛАСЯЩО ЧЕ ИСТОРИЧЕСКАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ Е ОДИТИРАНА. АКО ОДИТОРСКИТЕ ДОКЛАДИ ЗА ИСТОРИЧЕСКАТА ИНФОРМАЦИЯ СА БИЛИ ОТКАЗАНИ ОТ ОПРЕДЕЛЕНИТЕ ПО ЗАКОН ОДИТОРИ ИЛИ АКО СЪДЪРЖАТ КВАЛИФИКАЦИИ ИЛИ ОТКАЗИ, ПОДОБНИ ОТКАЗИ ИЛИ КВАЛИФИКАЦИИ ТРЯБВА ДА БЪДАТ ВЪЗПРОИЗВЕДЕНИ НАПЪЛНО И ДА БЪДАТ ПОСОЧЕНИ ПРИЧИНИТЕ	66
21.3.2	ИНДИКАЦИЯ ЗА ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ В ДОКУМЕНТА ЗА РЕГИСТРАЦИЯ, КОЯТО Е БИЛА ОДИТИРАНА ОТ ОДИТОРИТЕ	66
<b>21.4</b>	<b>ОТКОГА Е ПОСЛЕДНАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ</b>	<b>66</b>
<b>21.5</b>	<b>МЕЖДИННА И ДРУГА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ</b>	<b>66</b>
<b>21.6</b>	<b>ПОЛИТИКА ПО ОТНОШЕНИЕ НА ДИВИДЕНТИТЕ</b>	<b>67</b>
21.6.1	РАЗМЕРЪТ НА ДИВИДЕНТИТЕ НА ЕДНА АКЦИЯ ЗА ВСЯКА ФИНАНСОВА ГОДИНА ЗА ПЕРИОДА, ОБХВАНАТ ОТ КОРИГИРАНАТА ИСТОРИЧЕСКА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, КОГАТО БРОЯТ НА АКЦИИТЕ ПРИ ЕМИТЕНТА Е ПРОМЕНЕН, ЗА ДА МОЖЕ ДА БЪДЕ СРАВНИМ	67
<b>21.7</b>	<b>ПРАВНИ И АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА</b>	<b>68</b>
<b>21.8</b>	<b>ЗНАЧИТЕЛНА ПРОМЯНА НА ФИНАНСОВАТА ИЛИ ТЪРГОВСКА ПОЗИЦИЯ НА ЕМИТЕНТА</b>	<b>68</b>
<b>22</b>	<b>ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ</b>	<b>68</b>
<b>22.1</b>	<b>АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ</b>	<b>68</b>
22.1.1	ИНФОРМАЦИЯ КЪМ ДАТАТА НА НАЙ-СКОРОШНИЯ СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС, ВКЛЮЧЕН В ИСТОРИЧЕСКАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	68
22.1.2	АКЦИИ, КОИТО НЕ ПРЕДСТАВЛЯВАТ КАПИТАЛ -БРОЙ И ОСНОВНИТЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	68
22.1.3	БРОЯТ, СЧЕТОВОДНАТА СТОЙНОСТ И НОМИНАЛНАТА СТОЙНОСТ НА АКЦИИТЕ НА ЕМИТЕНТА, ДЪРЖАНИ ОТ ИЛИ ОТ ИМЕТО НА САМИЯ ЕМИТЕНТ ИЛИ ОТ ДЪЩЕРНИТЕ ПРЕДПРИЯТИЯ НА ЕМИТЕНТА	68
22.1.4	СУМАТА НА ВСЯКАКВИ КОНВЕРТИРУЕМИ ЦЕННИ КНИЖА, ОБМЕНЯЕМИ ЦЕННИ КНИЖА ИЛИ ЦЕННИ КНИЖА С ВАРАНТИ, С УКАЗВАНЕ НА УПРАВЛЯВАЩИТЕ УСЛОВИЯ И ПРОЦЕДУРИ ЗА КОНВЕРТИРАНЕ, ОБМЯНА ИЛИ ПОДПИСКА	69
22.1.5	ИНФОРМАЦИЯ ЗА И УСЛОВИЯТА НА ВСЯКАКВИ ПРАВА ЗА ПРИДОБИВАНЕ И/ИЛИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА УСТАВЕН, НО НЕЕМИТИРАН КАПИТАЛ ИЛИ НАЧИНАНИЕ ЗА УВЕЛИЧАВАНЕ НА КАПИТАЛА	69
22.1.6	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ КАПИТАЛ, НА КОЙТО И ДА Е ЧЛЕН НА ГРУПАТА, КОЙТО Е ПОД ОПЦИЯ ИЛИ Е ДОГОВОРЕНО УСЛОВНО ИЛИ БЕЗУСЛОВНО ДА БЪДЕ ПОСТАВЕН ПОД ОПЦИЯ И ПОДРОБНОСТИТЕ ЗА ТАКИВА ОПЦИИ, ВКЛЮЧИТЕЛНО ЛИЦАТА, ЗА КОИТО СЕ ОТНАСЯТ ПОДОБНИ ОПЦИИ	69
22.1.7	ИСТОРИЯ НА АКЦИОНЕРНИЯ КАПИТАЛ С АКЦЕНТ ВЪРХУ ИНФОРМАЦИЯТА ЗА ВСЯКАКВИ ПРОМЕНИ, ЗА ПЕРИОДА ОБХВАНАТ ОТ ИСТОРИЧЕСКАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	69
<b>22.2</b>	<b>УЧРЕДИТЕЛЕН ДОГОВОР И УСТАВ</b>	<b>69</b>
22.2.1	ОПИСАНИЕ НА ПРЕДМЕТА НА ДЕЙНОСТ И ЦЕЛИТЕ НА ЕМИТЕНТА И КЪДЕ СЪЩИТЕ МОГАТ ДА БЪДАТ НАМЕРЕНИ В УЧРЕДИТЕЛНИЯ ДОГОВОР И УСТАВА	69
22.2.2	РЕЗЮМЕ НА ВСЯКАКВИ РАЗПОРЕДБИ НА УЧРЕДИТЕЛНИЯ ДОГОВОР, УСТАВА, ХАРТАТА ИЛИ ПРАВИЛНИЦИТЕ ВЪВ ВРЪЗКА С ЧЛЕНОВЕТЕ НА АДМИНИСТРАТИВНИТЕ, УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИТЕ ОРГАНИ	70
22.2.3	ОПИСАНИЕ НА ПРАВАТА, ПРЕФЕРЕНЦИИТЕ И ОГРАНИЧЕНИЯТА, ОТНАСЯЩИ СЕ ДО ВСЕКИ КЛАС СЪЩЕСТВУВАЩИ АКЦИИ	71
22.2.4	ОПИСАНИЕ НА ТОВА КАКВО ДЕЙСТВИЕ Е НЕОБХОДИМО ЗА ПРОМЯНА НА ПРАВАТА НА ДЪРЖАТЕЛИТЕ НА АКЦИИТЕ, УКАЗВАЙКИ КЪДЕ УСЛОВИЯТА СА ПО-ЗНАЧИТЕЛНИ, ОТКОЛКОТО СЕ ИЗИСКВА ПО ЗАКОН	74
22.2.5	ОПИСАНИЕ НА УСЛОВИЯТА, УПРАВЛЯВАЩИ НАЧИНА, ПО КОЙТО СЕ СВИКВАТ ГОДИШНИТЕ ОБЩИ СЪБРАНИЯ И ИЗВЪНРЕДНИТЕ ОБЩИ СЪБРАНИЯ, ВКЛЮЧИТЕЛНО УСЛОВИЯТА ЗА ДОПУСКАНЕ	74

22.2.6	Кратко описание на всяка разпоредба на учредителния договор, устава, хартата или правилниците за вътрешния ред на емитента, която би довела до забавяне, отлагане или предотвратяване на промяна в контрола на емитента	74
22.2.7	Указание за учредителния договор, устава, хартата или правилниците, ако има такива, които управляват прага на собственост, над който акционерната собственост трябва да бъде оповестена	75
22.2.8	Описание на условията, наложени от учредителния договор, устава, хартата или правилниците, които управляват промени в капитала, когато такива условия са по-строги отколкото се изисква по закон	75
<b>23</b>	<b><u>ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ</u></b>	<b>75</b>
<b>24</b>	<b><u>ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЕ ОТ ЕКСПЕРТИ, И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС</u></b>	<b>75</b>
24.1	Запис или доклад от експерти	75
24.2	Информацията от трети страни	75
<b>25</b>	<b><u>ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ</u></b>	<b>76</b>
<b>26</b>	<b><u>ИНФОРМАЦИЯ ЗА УЧАСТИЯТА</u></b>	<b>76</b>

## 1 ОТГОВОРНИ ЛИЦА

### 1.1 ЛИЦА, ОТГОВОРНИ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ (накр. „Дружеството“, „Емитента“, „Фондът“, „АДСИЦ-ът“) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел с едностепенна система на управление.

Таблица 1: Членове на съвета на директорите (СД) на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ

Име	Позиция
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

Към настоящия момент за член на Съвета на директорите на Дружеството не е избрано юридическо лице.

Към датата на изготвяне на настоящия проспект, СД на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ не е упълномощил прокурист или друг търговски пълномощник.

Упълномощен от Емитента инвестиционен посредник е „Карол“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. София 1303, район Възраждане, бул. „Христо Ботев“ № 57. „Карол“ АД е представляван от изпълнителния директор и член на СД г-н Ангел Петров Рабаджийски и член на СД г-н Димо Енев Димов.

Съставител на финансовите отчети на Дружеството за периода обхванат от историческата финансова информация (към 31.12.2017г.) е специализирано предприятие за счетоводно отчитане, отговарящо на изискванията на чл. 34 от ЗСч за съставител на финансови отчети, „МН ПРОГРЕС КОНСУЛТ“ ЕООД с ЕИК 202218042, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Красно село, ул. „Владайска“ №71, представлявано от управителя Мая Николаева Боронсузова.

Изготвили информацията в Регистрационния документ са Анелия Бойкова Сеферинкина, финансов анализатор, служител на „Карол“ АД и Асен Стоименов Лисев, изпълнителен директор на Емитента. Същите с подписа си на последната страница на този документ декларират, че при изготвянето му са положили всички разумни грижи да се уверят, че информацията, съдържаща се в Документа за предлаганите ценни книжа, доколкото им е известно, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

Представителството и управлението на ИП „Карол“ АД се осъществява от двама от тримата членове на съвета на директорите: Станимир Маринов Каролев, Ангел Петров Рабаджийски и Димо Енев Димов. Като представляващи ИП „Карол“ АД, Ангел Петров Рабаджийски и Димо Енев Димов с подписите си на последната страница на Регистрационния документ декларират, че информацията, съдържаща се в Регистрационния документ, доколкото им е известно, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

С подписите си върху приложените декларации по чл. 81, ал. 5 във връзка с чл. 81, ал. 3 от ЗППЦК членовете на Съвета на директорите на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ декларират, че информацията, съдържаща се в Регистрационния документ е вярна и пълна. Изпълнителният директор на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ с подписа си на последната страница декларира, че

Регистрационния документ съответства на изискванията на закона и доколкото му е известно той отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне смисъла на информацията в него.

Съставителите на финансовите отчети за периода обхванат от историческата финансова информация, посочени по-горе, отговарят солидарно с членовете на съвета на директорите на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ и ИП „Карол“ АД за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ. Регистрираният одитор „МУР СТИВЪНС БЪЛГАРИЯ-ОДИТ“ ООД за 2017г. отговаря за вредите, причинени от включената в Регистрационния документ историческа финансова информация в резултат на неправилно изразено одиторско мнение върху одитираните от тях финансови отчети на Емитента.

## **1.2 ДЕКЛАРАЦИИ ОТ ЛИЦАТА, ОТГОВАРЯЩИ ЗА ДОКУМЕНТА ЗА РЕГИСТРАЦИЯ**

Декларации от членовете на съвета на директорите на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ и ИП „Карол“ АД, от съставителя на финансовите отчети и от изготвилите проспекта служители на „Карол“ АД и на Емитента съответно, са приложени като неразделна част към Проспекта.

## **2 ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ**

### **2.1 ИМЕНА И АДРЕСИ НА ОДИТОРИТЕ НА ЕМИТЕНТА ЗА ПЕРИОДА, ОБХВАНАТ ОТ ИСТОРИЧЕСКАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ**

Одитор на Емитента към датата на Проспекта и за финансовата информация, представена в него, която е към 31.12.2017г. е „МУР СТИВЪНС ОДИТ - БЪЛГАРИЯ“ ООД, ЕИК 175383136, адрес: гр. София 1000, район Средец, ул. „Лега“ № 10, ет. 6, представлявано от Стефан Лазаров Ненов. „МУР СТИВЪНС ОДИТ - БЪЛГАРИЯ“ ООД са извършили проверка на годишния финансов отчет за 2017г., съгласно Закона за счетоводството и МСФО и са избрани да одитират отчетите на Дружеството за 2018г. „МУР СТИВЪНС ОДИТ - БЪЛГАРИЯ“ ООД членува в ИДЕС и е специализирано одиторско предприятие вписано в регистъра към ИДЕС под № 131.

### **2.2 АКО ОДИТОРИТЕ СА ПОДАЛИ ОСТАВКА, БИЛИ СА ОТСТРАНЕНИ ИЛИ НЕ СА БИЛИ НАЗНАЧЕНИ ОТНОВО ПРЕЗ ПЕРИОДА, ОБХВАНАТ ОТ ИСТОРИЧЕСКАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, ДА СЕ УКАЖАТ ПОДРОБНОСТИТЕ**

От началото на създаването на Дружеството до датата на настоящия Регистрационен документ, „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е назначил за одитор „МУР СТИВЪНС ОДИТ - БЪЛГАРИЯ“ ООД, които са извършили одит на историческата финансова информация на Емитента представена в Проспекта, която е към 31.12.2017г. Същият одитор е избран да завери отчетите на Дружеството и за 2018г.

### 3 БАНКА-ДЕПОЗИТАР И ОБСЛУЖВАЩИ ДРУЖЕСТВА НА ЕМИТЕНТА

#### 3.1 ДАННИ ЗА БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР

Дружеството има сключен договор за банка-депозитар с „РАЙФАЙЗЕНБАНК (БЪЛГАРИЯ)“ ЕАД, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Лозенец, бул. „Никола Вапцаров“ №55, Експо 2000, тел. 91 985 101, факс: 943 45 28, email: [Biliana.STEFANOVA@raiffeisen.bg](mailto:Biliana.STEFANOVA@raiffeisen.bg) ; [Custody\\_BULGARIA@RBB-SOFIA.rbbban.internal](mailto:Custody_BULGARIA@RBB-SOFIA.rbbban.internal) , интернет страница: [www.rbb.bg](http://www.rbb.bg).

„РАЙФАЙЗЕНБАНК (БЪЛГАРИЯ)“ ЕАД е вписана в търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 831558413. Банката притежава лиценз за извършване на банкова дейност с №198, издаден от БНБ на 16.06.1994г.

Съгласно договора с банката-депозитар, Банката:

- извършва всички плащания и преводи по нареждане на Емитента при спазване на изискванията на ЗДСИЦ и на условията, предвидени в Устава на Дружеството и проспекта за публично предлагане на ценни книжа;
- съхранява местни безналични ФИ по клиентска депозитарна подсметка на Банката в съответната депозитарна институция – Българска Народна Банка и/или Централен Депозитар АД;
- когато се касае за условни плащания, Банката извършва всички плащания за сметка на Емитента в полза на посочените от него лица срещу представяне на всички необходими документи от страна на бенефициента на плащането, като е необходимо Емитентът да е посочил предварително на Банката, че предоставянето на такива документи е условие за извършване на плащането.

Банката се задължава по договора с Емитента срещу възнаграждение, включително но не само да:

- води банкови сметки за паричните средства на Емитента в открити на негово име сметки;
- получава доставки и държи на съхранение за сметка на Емитента всички сертификати, разписки, бележки, гаранции, договори или други документи или инструменти, представляващи доказателства за право на собственост върху активи на Емитента или права за получаване, придобиване или записване на всякакъв доход от активи на Емитента;
- да съхранява всички активи, предмет на договора, и да открие необходимите клиентски подсметки към своята сметка в “Централен депозитар” за различните видове безналични финансови инструменти;
- поддържа данни за всички разписки, доставки и местонахождение на активите на Емитента и документите за тях, заедно с текущия опис за това, доказващ че всички финансови инструменти се държат за сметка на Емитента в сметка за финансови инструменти, респективно разплащателна сметка, позволяваща на Емитента по всяко време да има достъп до документите и всички записи, свързани с тях или активите му;
- съхранява всички предоставени й документи, независимо под формата на държане или не, при условие, че всички Документи се водят в регистъра на Банката като държани от името на и като собственост на Емитента и няма да бъдат считани за активи на Банката при никакви обстоятелства;

- води отчетност за цялата получена от Емитента собственост / активи, за всеки приход или главница, лихви, дивиденди и други парични плащания, получени от нея, изплаща или задържа подобен приход и/или капитал в зависимост от инструкциите, дадени от Емитента, както и предоставя месечни отчети чрез канал на комуникация, който се уговаря от страните;
- поддържа отчетност и води сметките по начин, който осигурява тяхната точност;
- осъществява редовна проверка за съответствие между сметките, които води Емитента и Банката за активите на Емитента.

Договорът с банката-депозитар може да бъде прекратен:

- по взаимно съгласие на Страните, изразено в писмен вид;
- едностранно от всяка от Страните с едномесечно писмено предизвестие;
- при прекратяване, отнемане на лиценза или обявяване в несъстоятелност на Емитента;
- при отнемане на лиценза, образуване на производство по ликвидация или несъстоятелност по чл.37 от ЗКИ спрямо банката-депозитар;
- при изменение от БНБ на лиценза на банката-депозитар, като изключване или ограничаване определени дейности, необходими за изпълнението на депозитарните услуги;
- когато някоя от страните по настоящия договор не изпълни свое съществено задължение по договора поради причина, за която отговаря, изправната страна може писмено да развали договора, като даде на другата страна писмено подходящ срок за изпълнение на съответното задължение с предупреждение, че след изтичане на срока ще смята договора за развален занаяпред;
- в други случаи, предвидени в закона.

## 3.2 ОБСЛУЖВАЩИ ДРУЖЕСТВА

При осъществяване на дейността си, Дружеството ще използва услугите на следните обслужващи дружества:

- за консултантски, управление на сгради и брокерски услуги: „ЕМ БИ ЕЛ“ ЕООД с ЕИК 175139520, идентификационен номер по ЗДДС BG175139520, седалище и адрес на управление гр. София, р-н Средец, ул. „Кузман Шапкарев“ №1;
- за счетоводни услуги: „МН ПРОГРЕС КОНСУЛТ“ ЕООД с ЕИК 202218042, идентификационен номер по ЗДДС BG202218042, седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Красно село, ул. „Владайска“ №71.

### 3.2.1 ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРОФЕСИОНАЛНИЯ ОПИТ, КАДРОВАТА И РЕСУРСНА ОБЕЗПЕЧЕНОСТ НА ОБСЛУЖВАЩИТЕ ДРУЖЕСТВА

#### 3.2.1.1 ЗА „ЕМ БИ ЕЛ“ ЕООД

„ЕМ БИ ЕЛ“ ЕООД покрива всички дейности, свързани с изпълнение на инвестиционната политика и бизнес плана на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ. Компанията е лидер на пазара на бизнес имоти като дейността е организирана в следните направления:

- Консултантски услуги и оценки

- Брокерски услуги:
  - търговски площи
  - офис площи
  - индустриална собственост и парцели
- Управление на проекти и имоти:
  - проектиране
  - проджект мениджмънт на строителство и довършителни работи
  - технически проучвания
  - интериорен дизайн
- Капиталови пазари:
  - структуриране на сделки по финансиране на проекти
  - структуриране на сделки по покупко-продажба на инвестиционни имоти.

### **Кадрова обезпеченост**

Екипът на компанията е с дългогодишен опит в сферата на недвижимите имоти и финансите. В дружеството са наети на трудов договор 27 специалисти с образование и опит в сферата на финансите, икономика, недвижими имоти, архитектура и градоустройство. Служителите на „ЕМ БИ ЕЛ“ ЕООД са разпределени в 6 отдела, както следва:

- **Отдел “Офис площи”** – включва 6 служителя;
- **Отдел “Търговски площи”** – включва 3 служителя
- **Отдел “Индустриални площи и земя”** – включва 3 служителя
- **Отдел “Управление на имоти и проекти”** – включва 10 служителя
- **Отдел “Консултиране и оценки”** – включва 3 служителя
- **Отдел “Инвестиционни имоти”** – включва 2 служителя

Функции и професионален опит на 10-те ключови служители, които ще бъдат ангажирани по проекти на БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ:

#### **1. Владислав Христов MRICS, Директор “Инвестиционни имоти”**

- Стаж в компанията: 10 години
- Стаж по специалността: 16 години
- Владислав Христов заема позицията Директор отдел Инвестиционни Имоти, където предлага на клиенти съдействие във всички етапи на инвестициите в недвижими имоти, генериращи доход от наем, в т.ч. покупко-продажби на индивидуални имоти или портфейли, финансови анализи и дю дилиджънс, подпомагане във връзка с набиране на дългово финансиране, структуриране на продажби с обратно наемане, хеджиране на лихвен и валутен риск и други.
- Преди да се присъедини към MBL през 2008 г., Владислав е работил в продължение на 6 години съответно като началник на отдел Продажби към дирекция Финансови пазари в ИНГ Банк Н. В. клон София, дилър в дирекция Ликвидност и Капиталови Пазари съответно в Банка Пиреос, Уникредит Булбанк и Делта Сток АД.
- Владислав е член на RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) и на Камарата на независимите оценители в България (КНОБ). Той има бакалавърска степен по Икономика и магистърска степен по Финанси и Банково Дело от СУ “Св. Климент Охридски”.
- Работил е като консултант за голям брой местни и международни клиенти, сред които: Andreew Investment Group, Europa Capital, W.P. Carey, CA Immo, Bluehouse, Heitman, Zeus Capital Partners, Tishman, AM Alpha, Commerz Real, Meyer Bergman, Lone Star, Origami Capital, и др. Сред сделките, по които е работил Владислав се включват

следните: Мол София (транзакция за 106 млн. Евро), Ритейл Парк Пловдив (20 млн. Евро). Участвал е също в управлението на търговски център Сити Център София.

**2. Георги Димитров MRICS, Директор “Консултиране и оценки”, “Управление на имоти”**

- Стаж в компанията: 11 години
- Георги Димитров участва в създаването на MBL и е в компанията от самото ѝ основаване. Заема позицията Директор на Отдел Консултиране и Оценки и Отдел Управление на Имоти.
- Той е член на RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) и на Камарата на независимите оценители в България (КНОВ). Георги има степен бакалавър по специалност Стопанско Управление от СУ “Св. Климент Охридски”, както и магистърска степен (Merit) по Недвижими Имоти от University Of Reading, UK.
- Работил е като консултант за голям брой клиенти, част от които са GE Real Estate, Quinlan Private/ Avestus Capital Partners, TPG Capital, Heitman, Europa Capital, Immofinanz, Raiffeisen Evolution, UniCredit, Raiffeisen Bank, ДСК/OTP Bank, CiBank/UBB, Immorent, European Commission, Cinema City International, Praktiker, Metro, MTel, Telenor и др.
- Георги е участвал е в инвестиционната продажба на Мол Варна, транзакция за 120 млн. евро. Ръководил е дю дилиджънс при придобиването на Сити Център София, транзакция за 100 млн. евро, както и последващо управление на имота.

**3. Николай Неов, Директор “Офис площи”**

- Стаж в компанията: 11 години
- Стаж по специалността: 16 години
- Николай Неов участва в създаването на MBL и е в компанията от самото ѝ основаване. Заема позицията Директор на Отдел Офис площи.
- Николай има 16 годишен опит в сферата на бизнес имотите, включващ пазарни проувания, инвестиционно консултиране и брокерска дейност. Николай е завършил Kogod School of Business на American University във Вашингтон, окръг Колумбия, САЩ с магистърска степен Международни икономически отношения.
- Работил е като консултант за голям брой клиенти, част от които са HP, Experian, Pfizer, PPD, KBC Group, Concentrix, Renault-Nissan, Nokia, GE, C3, Telenor и др.

**4. Росен Григоров, CFA, Зам. Мениджър “Консултиране и оценки”**

- Стаж в компанията: 4 години
- Росен Григоров се присъединява към MBL през 2014 г. и заема позицията Зам. Мениджър на Отдел Консултиране и Оценки.
- Той е CFA Charterholder и редовен член на CFA Institute и на Българската CFA асоциация. Притежава също сертификат за оценка на недвижими имоти от Камарата на независимите оценители в България.
- Професионалният му опит в MBL включва консултиране и оценки за редица местни и международни клиенти, например Europa Capital, Baupost, GTC, Immofinanz, CA Immo, AFI Europe, METRO, Билла, Теленор, Виваком, ДСК Банк/ ОТП Банк, УниКредит Булбанк, ОББ, Пиреос Банк, HETA Asset Resolution AG, City Clinics and Hospitals, US Department of State, ЕКО България и др.
- Преди да се присъедини към екипа на MBL, Росен Григоров е работил в продължение на 10 години за УниКредит на различни позиции в България и Австрия. Опитът му включва управление на проекта за оптимизиране на клоновата мрежа по време на сливането на Булбанк, Биохим и Хеброс; УниКредит Банк Латвия – води дейностите по постепенното закриване на банката и продажбата на активи за €500 милиона; УниКредит Банк Словакия – проект по повишаване на ефективността на клоновата мрежа; проекти в други банки в Централна и Източна Европа – финансов дю

дилиджънс при сделки за джойнт венчър с лизингови компании, придобиването на пенсионен фонд и придобиване на компания за факторинг.

**5. Христо Андонов, Ръководител “Офис площи - наемодатели”**

- Стаж в компанията: 7 години
- Христо Андонов е част от отдел офис площи към MBL|CBRE от 2010 г., със сфери на специализация бизнеса развитие и управление на трансакции.
- Той използва своя широк опит в консултирането на офис наематели, за да помогне на инвеститорите да изберат правилната стратегия за успешно реализиране на своите проекти и да максимизират стойността на актива си. Списъкът от успешни трансакции включва - Cargill, Cibank и DZI, Nokia, Kamenitza, OMV, Lenovo, Oracle, Gameloft, UNHCR, Instituto Cervantes, British Embassy, Amgen, Teletech и много други.
- Христо притежава бакалавърска степен по международни икономически отношения от Университета за национално и световно стопанство, София.

**6. Арх. Елица Славова, специалист “Управление на проекти”**

- Стаж в компанията: 1 години
- Стаж по специалността: 8 години
- Като част от отдел „Управление на проекти“ на MBL, Елица активно участва в разработка на интериорен дизайн, управление на проекти по време на проектиране и строителство, управление на довършителни работи, анализ на работна среда, тръжни процедури, докладване, приобектов контрол, технически джъ дилиджънс и строително консултиране.
- Елица има магистърска степен по архитектура от УАСГ, гр. София и магистърска степен по Дигитални технологии в архитектурата от Мичиганския Университет, Ан Арбър, САЩ. Тя е специализирала Интериорен дизайн, Параметрично моделиране и Дигитално производство. Елица е член на Камарата на Архитектите в България, с пълна проектантска правоспособност.
- Нейният професионален опит включва координиране на процеса на проектиране и строителство, изработка на концептуални и работни чертежи, комуникация с ключови участници в проекта, подготовка на тръжна документация, графици за строителство, количествено-стойностни сметки, както и приобектов контрол. Елица се е занимавала с BIM консултуране и разработка на информационни изисквания за експлоатационни характеристики на активи за клиенти.
- Някои от клиентите, за които е извършвала консултантски услуги, са: Bisam, Oracle, Cargotec и др.

**7. Арх. Светозар Филипов, специалист “Управление на проекти”**

- Стаж в компанията: 2 години
- Стаж по специалността: 9 години
- Като част от отдел Управление на проекти и имоти на MBL, Светозар активно участва в архитектурно проектиране, управление на строителни проекти, управление на довършителни работи, управление на проектирането, управление на имоти, фасилити мениджмънт, анализ на работната среда, тръжни процедури, докладване, приобектов контрол, технически джъ дилиджънс, строително консултиране.
- Светозар има магистърска степен по Архитектура и е член на Камарата на архитектите в България като проектант с пълна проектантска правоспособност.
- Неговият професионален опит включва проектиране на офис сгради, жилищно строителство, интериорен дизайн, хотели, промишлени и обществени сгради в рамките на страната и чужбина с общо РЗП над 300 000 кв.м.
- Някои от клиентите, за които е извършвал проектантски услуги са: ErsteGroup IMMORENT, Nemus Hotels, IKEA, Sofbuild, ГСК ВИС, Astellas, Ermitage Classic, Емона 2000, Офис А и др.

**8. Димитър Иванов, Старши специалист “Офис площи”**

- Стаж в компанията: 6 години
- От присъединяването си през 2012 година в компанията Димитър активно участва в по-голямата част от трансакциите в отдел Офис Площи.
- Димитър е сертифициран оценител на недвижими имоти към КНОБ (Камара на Независимите Оценители в България) и бакалавър Финанси от Университет за Национално и Световно Стопанство, София.
- Работил е като консултант за голям брой клиенти, част от които са Teva Pharmaceuticals, Johnson & Johnson, Regus, Merck, Software AG, Sanofi, Marsh & McLennan, Fadata, British Council, OMV, Cargill, Skyscanner, Booking.com, Lenovo, Oracle, Astellas Pharma, Matrix Global и много други.

**9. Димитър Христов, Специалист “Индустриални площи и земя”**

- Стаж в компанията: 4 години
- Димитър Христов има степен бакалавър по специалност Международни Икономически Отношения.
- От присъединяването си към екипа на MBL|CBRE през 2013 г., Димитър участва активно в сделки за покупко-продажба и отдаване под наем на складови, логистични и производствено-индустриални площи, включително и “Build-to-suit” проекти, както и при покупко-продажба на земя за индустриално и жилищно строителство. Участва в преговори и консултации, относно условията на договори за покупко-продажба и отдаване под наем, осъществява проактивно контакт с потенциални клиенти, организира и ръководи срещи с наемодатели и наематели. Също, извършва проучвания за пазара на земя и индустриални площи, събира и анализира информация, свързана с изготвянето на регулярни проучвания и изследвания на пазара на бизнес имоти.
- Димитър е работил по сделката за новия „build-to-suit“ логистичен хъб на DHL Express до летище София, който предстои да бъде построен по изисквания и спецификация на наемателя DHL Express Bulgaria през 2018 г.
- Списъкът с клиенти, с които е работил включва: DHL Express, SIEMENS, DB Schenker, Actavis, Kaven Orbico, Pierre Fabre, Global Finance, Bogaris, Industrial park Sofia East и много други.

**10. Найден Мутафов, Специалист “Индустриални площи и земя”**

- Стаж в компанията: 3 години
- От самото начало на присъствието си в екипа на MBL, Найден участва активно в проучването и анализа на пазара в отдел „Земя и индустриални площи“.
- Найден има степен бакалавър по специалност Международни Икономически Отношения в Икономически университет - Варна, както и магистърска степен по специалност Управление на Човешките Ресурси в УНСС - София.
- От присъединяването си към екипа на MBL|CBRE през 2014 г., Найден участва активно в сделки, както за покупко-продажба на земя, производствени предприятия и складови бази, така и отдаване под наем и наемане на логистични, производствено-индустриални площи и складове. Клиентите, които обслужва са както местни дружества, така и международни производители, логистични компании и индустриални паркове. Част от компетенциите на Найден включват преговори и консултации, относно условията на договори за покупко-продажба и отдаване под наем, осъществяване проактивно на контакт с потенциални клиенти, организиране и ръководене на срещи с наемодатели и наематели, Освен това, извършва проучвания за пазара на земя и индустриални площи и анализира информация относно цялостния пазар на бизнес имоти.

- Списъкът с клиенти, с които е работил включва: DB Schenker, Sensata, PepsiCo, Kaven Orbico, Chipita, Titan Machinery, ЕТЕМ, Futura International и много други.

### **Ресурсна обезпеченост**

„ЕМ БИ ЕЛ“ ЕООД разполага със следните ресурси за извършване на своята дейност:

- Нает офис на ул. Кузман Шапкарев №1;
- 2 броя сървъри, със съответния софтуер за организиране и съхраняване на информация (MS Exchange);
- Специфични софтуерни продукти, свързани с дейността на дружеството (Argus Valuation & Capitalization, Argus Developer);
- Лаптопи за всички наети на трудов договор в дружеството;
- Принтери – 1 цветен и 1 черно-бял;
- Копирна машина;
- Скенер;
- Факс;
- Мобилни телефони за всички наети на трудов договор в дружеството;
- Служебни автомобили – 2 броя.

### **3.2.1.2 ЗА „МН ПРОГРЕС КОНСУЛТ“ ЕООД**

“МН ПРОГРЕС КОНСУЛТ” ЕООД е специализирано предприятие с основна дейност организиране на счетоводно отчитане и съставяне на финансови отчети. Отговаря на изискванията на чл. 34 от ЗСч за съставител на финансови отчети. Разполага с необходимите ресурси за организиране и счетоводно отразяване на дейността на “БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД” АДСИЦ. Предлага законосъобразно, професионално, модерно и гъвкаво счетоводно и осигурително обслужване съобразено със спецификите на извършваната дейност и вътрешнофирмена организация. Предоставя данъчни, счетоводни и осигурителни услуги и консултации във връзка с прилагането на Българското и Европейско законодателство.

Фирма „МН ПРОГРЕС КОНСУЛТ“ ЕООД е регистрирана в Търговския регистър към Агенция по вписванията на 10.09.2012 г. с основна дейност Счетоводни и консултантски услуги, организиране на счетоводно отчитане и съставяне на финансови отчети по реда на Закона за счетоводството. От създаването си до момента извършва само счетоводни услуги обхващащи консултиране, изготвяне на счетоводна политика, издаване на първични счетоводни документи, обработване на първични счетоводни документи, изготвяне на ведомост за заплати, представляване на обслужваните фирми пред одиторски компании, НАП, НОИ, НСИ, ИА „Главна инспекция по труда“, изготвяне на периодични и годишни финансови отчети.

Дейността на дружеството се осъществява от управителя, който отговаря на изискванията на чл. 18 ЗСч за съставител на финансовите отчети и управляващ и представляващ счетоводно предприятие, който подписва финансовите отчети. При необходимост се наемат допълнително счетоводители на трудов или граждански договор.

За осъществяване на дейността си дружеството има закупени лаптопи, компютър, принтери, скенер, счетоводен софтуер Rival2007, TP3 модул на „Плюс-минус“, има възможност да използва безплатно счетоводен софтуер и TP3 модул Бизнес навигатор. Техниката се подновява преди нейното морално остаряване, поддържа се в техническа изправност и количеството ѝ винаги превишава броя на

заетите лица. За използваните софтуери са закупени многофирмени лицензи, които се подновяват след всяка законова промяна,

Фирма „МН ПРОГРЕС КОНСУЛТ“ ЕООД има нает офис за осъществяване на дейността си и съхранение на фирмените документи. След започване на дейността си фирма „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ ще съхранява в офиса си всички документи свързани с дейността му.

Фирма „МН ПРОГРЕС КОНСУЛТ“ ЕООД извършва цялостно счетоводно обслужване на фирми, занимаващи се с услуги и търговия. Дружеството съществува от 2012 г. Сред договорите за счетоводно обслужване с клиенти са тези на следните фирми: „Икстрим Софт“ ООД, „Ролплюс“ ООД, „Екскор“ ООД и други, които са в сила и към момента. През годините сключва договори с фирми: „Пак Груп България“ ЕООД, „Пулт.бг“ ЕООД, „Лейди Чоколейди 77“ ЕООД и много други.

Мая Боронсузова е едноличен собственик на капитала и управител на „МН ПРОГРЕС КОНСУЛТ“ ЕООД и отговаря за цялата дейност на дружеството от оперативното обработване на първичните счетоводни документи до изготвяне на финансовите отчети на клиентите, представяването им пред одитори, държавни органи и ревизии. Мая Боронсузова притежава бакалавърска степен по „Счетоводство и контрол“ и бакалавърска и магистърска степен по „Статистика и иконометрия“ от Университет за Национално и Световно Стопанство. Работи като счетоводител от 2006 г. до момента. През годините е участвала в семинари и курсове по актуални счетоводни въпроси и промени в данъчното законодателство с цел надграждане на знанията и уменията си.

### 3.2.2 СЪЩЕСТВЕНИ УСЛОВИЯ НА ДОГОВОРИТЕ НА ОБСЛУЖВАЩИТЕ ДРУЖЕСТВА С ЕМИТЕНТА, ВКЛЮЧИТЕЛНО УСЛОВИЯ НА ПРЕКРАТЯВАНЕ

#### Условия за прекратяване с „ЕМ БИ ЕЛ“ ЕООД:

Освен с изтичане на срока, договорът може да бъде прекратен при следните условия:

- по взаимно съгласие на страните, изразено в писмена форма, като самият договор се прекратява след произнасянето от страна на КФН по реда на чл. 15 от ЗДСИЦ.
- от всяка от страните при системно и виновно неизпълнение задълженията на другата страна, по реда на чл. 87 от Закона за задълженията и договорите;
- от всяка от страните при виновно неизпълнение на задълженията на другата страна, по реда на чл. 87 от ЗЗД;
- при настъпването на непреодолима сила, възпрепятстваща по-нататъшното изпълнение на договора.

#### Условия за прекратяване с „МН ПРОГРЕС КОНСУЛТ“ ЕООД:

Освен с изтичане на срока, договорът може да бъде прекратен по взаимно съгласие между страните или с предизвестие от 1 месец, като самият договор се прекратява след на произнасянето от страна на КФН по реда на чл. 15 от ЗДСИЦ. Извършената работа до прекратяване на договора, се заплаща.

### 3.2.3 СУМИ И МЕТОДИ ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА ОБСЛУЖВАЩИТЕ ДРУЖЕСТВА

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ при осъществяване на дейността си, ще използва услугите на две обслужващи дружества:

- за консултантски, управление на сгради и брокерски услуги: „ЕМ БИ ЕЛ“ ЕООД с ЕИК 175139520, идентификационен номер по ЗДДС BG175139520, седалище и адрес на управление гр. София, р-н Средец, ул. „Кузман Шапкарев“ №1;
- за счетоводни услуги: „МН ПРОГРЕС КОНСУЛТ“ ЕООД с ЕИК 202218042, идентификационен номер по ЗДДС BG202218042, седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Красно село, ул. „Владайска“ №71.

#### 3.2.3.1 СУМИ И МЕТОДИ НА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА „ЕМ БИ ЕЛ“ ЕООД

##### За консултантски услуги

За получаване на Консултантски услуги, включващи:

- Консултации по инвестиционната стратегия на Дружеството
- Създаване на финансово-икономически модели и структуриране на инвестиционни проекти в недвижими имоти
- Помощ при изготвяне на проспекти за публично предлагане на ценни книжа
- Пазарни проучвания, изготвяни всяко тримесечие:
  - Строителна активност
  - Търсене и предлагане на търговски и офис площи
  - Наемни нива
  - Свободни площи
  - Инвестиционна активност
  - Прогноза за развитието на пазара,

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ заплаща на „ЕМ БИ ЕЛ“ ЕООД възнаграждение както следва:

- 1) При средномесечна балансова стойност на активите на Дружеството до 1 милион лева, се дължи възнаграждение от 1,500 евро на тримесечие.
- 2) При средномесечна балансова стойност на активите на Дружеството от 1 до 10 милиона лева, се дължи еднократно възнаграждение в размер на 0.5% от средномесечната стойност на активите по баланса на дружеството, в допълнение към т. 1)
- 3) При средномесечна балансова стойност на активите на Дружеството над 10 милиона лева, се дължи еднократно годишно възнаграждение в размер на 0.35% за сумата над 10 милиона лева, в допълнение към точки 1) и 2);
- 4) За изготвяне на бизнес планове: 0.5 евро на кв. м., но не по-малко от 5,000 евро и не повече от 25,000 евро.

##### За услуги по отдаване под наем

При посредничество при отдаване под наем на имоти и при посредничество при предоговаряне/удължаване на срока на отдадени под наем площи, „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ дължи следното възнаграждение на „ЕМ БИ ЕЛ“ ЕООД:

таблица 2 Възнаграждения на "ЕМ БИ ЕЛ" ЕООД при предоставяне на услуги по отдаване под наем

	Първоначален договор за наем	При наемане на допълнителни площи	При подновяване и/или удължаване на срока на договора за наем
С разрешение за ползване (АКТ 16)	12.5% от договорения средномесечен наем	10% от договорения средномесечен наем	7.5% от договорения средномесечен наем
Между АКТ 14 и АКТ 16	15% от договорения средномесечен наем	12.5% от договорения средномесечен наем	
Преди АКТ 14	17.5% от договорения средномесечен наем	15% от договорения средномесечен наем	

\*Възнагражденията се начисляват на база средногодишен договор за наем. Изплащат се до 10 дни след подписване на договора за наем

### За услуги по покупка и/или продажба на имоти

Когато „ЕМ БИ ЕЛ“ ЕООД предоставя следните услуги на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ:

- Посредничество при покупка на имоти;
- Посредничество при продажба на имоти;
- Организиране на проучване на статута на набелязаните недвижими имоти, на липсата или наличието на тежести, на правните ограничения, на които се подчинява съответния имот, собственици, събиране на необходими документи с оглед получаване на възможно най-пълна информация за имота и евентуално подготовка на прехвърлителна сделка, включително предлагане на Дружеството сключването на договори в изискуемата от закона форма за разпоредителни сделки с недвижими имоти,

то „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ дължи възнаграждение на обслужващото дружество в размер на:

таблица 3 Възнаграждения на "ЕМ БИ ЕЛ" ЕООД при предоставяне на услуги по покупка и/или продажба на имоти

	Сгради	Парцели
Стойност на актива до 1 млн. лв.	2.85% от договорената цена	2.85% от договорената цена
Стойност на актива от над 1 млн. лв. до 10 млн. лв.	2.85% до 1 млн. лв. +1.85% за горницата над 1 млн. лв.	2.85% до 1 млн. лв. +1.85% за горницата над 1 млн. лв.
Стойност на актива над 10 млн. лв.	2.85% до 1 млн. лв + 1.85% от над 1 млн. лв. до 10 млн. лв +0.95% за горницата над 10 млн. лв.	2.85% до 1 млн. лв + 1.85% от над 1 млн. лв. до 10 млн. лв +0.95% за горницата над 10 млн. лв.

Възнагражденията се изплащат еднократно при сключване на сделките до 10 работни дни след датата на изповядване на сделката.

### За услуги по управление на имоти

Когато „ЕМ БИ ЕЛ“ ЕООД предоставя следните услуги на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ:

- Структуриране на управлението на имотите;
- Администриране и контрол на изпълнението на договорите за наем;
- Поддържане на връзка кореспонденция с наемателите;
- Поддържане на връзка и кореспонденция с местните власти, включително попълване и входиране на нормативно изискуеми документи, свързани с управлението на имота

- Счетоводна дейност, свързана с управлението на имотите – фактуриране и събиране на наеми, консумативи и такса за поддръжка;
- Техническа поддръжка на сградите, включително организиране на търгове за избор на доставчици на услуги, администриране и контрол на договорите с доставчици на услуги,

то „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ дължи възнаграждение на обслужващото дружество в размер на:

таблица 4 Възнаграждения на "ЕМ БИ ЕЛ" ЕООД при предоставяне на услуги по управление на имоти

	Офис сгради	Търговски центрове	Друг тип сгради
РЗП до 5 000 кв. м.	€0.40 на кв.м.	€0.50 на кв.м.	По договаряне
РЗП над 5 000 кв. м. До 10 000 кв. м.	€0.40 на кв.м. за първите 5,000 кв.м. €0.35 за квадратурата над 5,000 кв.м.	€0.50 на кв.м. за първите 5,000 кв.м. €0.45 за квадратурата над 5,000 кв.м.	По договаряне
РЗП над 10 000 кв. м.	€0.40 на кв.м. за първите 5,000 кв.м. €0.35 за квадратурата от 5,000 кв.м. до 10,000 кв.м. €0.30 за квадратурата над 10,000 кв.м.	€0.50 на кв.м. за първите 5,000 кв.м. €0.45 за квадратурата от 5,000 кв.м. до 10,000 кв.м. €0.40 за квадратурата над 10,000 кв.м.	По договаряне

Възнагражденията се начисляват ежемесечно и са платими до 5-то число на всеки месец.

#### За услуги по привличане на банково финансиране

За предоставяне на следните услуги на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ:

- Консултантски услуги по привличане на банково финансиране относно придобиване и/или изграждане и/или завършване на имоти;
- Представяне на проекта пред банката;
- Изготвяне на кредитни обосновки за инвестиционни кредити;
- Изготвяне на бизнес план;
- Съдействие при преговорите с банката и работата по договора за кредит;
- Съдействие при вписване на съответните залози,

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ дължи възнаграждение на „ЕМ БИ ЕЛ“ ЕООД в размер на:

таблица 5 Възнаграждения на "ЕМ БИ ЕЛ" ЕООД при предоставяне на услуги по привличане на банково финансиране

Размер на привлеченото финансиране	Възнаграждение
до 1 млн. лв.	1.85% от размера на привлечения кредит
над 1 млн. лв. до 10 млн. лв.	1.85% до 1 млн. лв. +1.85% за горницата над 1 млн. лв.
над 10 млн. лв.	1.85% до 1 млн. лв. + 1.5% от над 1 млн. лв. до 10 млн. лв. +0.75% за горницата над 10 млн. лв.

Възнаграждението се дължи еднократно до 10 работни дни от подписването на договора за банков заем.

За предоставяне на други услуги от страна на „ЕМ БИ ЕЛ“ ЕООД извън изброените до тук възнаграждението е по договаряне.

### 3.2.3.2 СУМИ И МЕТОДИ ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА „МН ПРОГРЕС КОНСУЛТ“ ЕООД

За получаване на писмени и устни счетоводно-консултантски услуги, “Браво Пропърти Фонд” АДСИЦ заплаща на МН Прогрес Консулт ЕООД ежесмесчн такса до 10-то число на месеца следващ отчетния период, както следва:

- До регистрацията на дружеството по ЗДДС за обработка до 5 (пет) документа месечно – 20 (двадесет) лева;
- След регистрацията на дружеството по ЗДДС и преди да е започнало дейност, за обработка до 5 (пет) документа месечно – 100 (сто) лева;
- При капитал до 1 000 000 (един милион) лв. и един обект – 700 (седемстотин) лева;
- При капитал от над 1 000 000 (един милион) до 5 000 000 (пет милиона) лв. и до три обекта – 1 200 (хиляда и двеста) лева;
- При капитал над 5 000 000 (пет милиона) лв. и над три обекта – 2 000 (две хиляди) лв. и по 500 (петстотин) лв. за всеки обект след третия.

## 4 ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

### 4.1 ИЗБРАНА ИСТОРИЧЕСКА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Представените по-долу избрани финансови данни за Дружеството се основават на одитирания годишен финансов отчет към 31.12.2017г. Същите са изготвени съгласно Международните стандарти за финансово отчитане и са приложени като неразделна част към настоящия Проспект за публично предлагане на акции. Точка 10 от текущия Регистрационен документ представя по-детайлна финансова информация за Дружеството.

Таблица 6: Избрани финансови показатели на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ за периода 21.08.-31.12.2017г.

Показатели, в хил. лв.	31.12.2017*
1 Приходи от дейността	0
2 Оперативни разходи	-23
3 Печалба/ загуба от оперативната дейност	- 23
4 Финансови разходи, нетно	0
5 Нетна печалба/ загуба	-23
6 Нетна печалба/ загуба на една акция	-0.046
7 Нетекущи активи	0
8 Текущи активи	477
9 Обща сума на активите	477
10 Нетекущи пасиви	0
11 Текущи пасиви	0
12 Обща сума на пасивите	0
13 Основен акционерен капитал	500
14 Неразпределена печалба/ Непокрита загуба	-23
15 Общо собствен капитал	477
16 Брой акции към края на периода (хил. броя)	500

\*Данните са одитирани

## 5 РИСКОВИ ФАКТОРИ

Всяка инвестиция в дялови ценни книжа е съпътствана от различни рискове. Потенциалните инвеститори в ценните книжа на Емитента трябва да се запознаят детайлно със съдържанието на Проспекта за публично предлагане на ценни книжа на Емитента, преди да вземат решение за инвестиране. Проспектът се състои от настоящия Регистрационен документ, Документ за предлаганите ценни книжа на Емитента и Резюме. Настоящата точка от Регистрационния документ представя само рисковите фактори, произтичащи от бизнеса на Емитента, както и рисковете, свързани с индустрията, в която той оперира. За описание на рисковете, свързани с инвестирането в ценните книжа на Емитента, потенциалните инвеститори следва да се запознаят със съдържанието на точка 2 от Документа за предлагане на ценни книжа.

Всички потенциални инвеститори в ценните книжа на Емитента трябва да са наясно, че описаните по-долу рискове не представляват пълен списък от рискове, на които инвеститорите биха били изложени при вземане на решение за покупка на акции на Емитента. В този смисъл представените по-долу рискове трябва да бъдат използвани само като насоки при вземане на решение за покупка на акции на Емитента. Възможно е допълнителни рискове, свързани с Емитента, които към настоящия момент не са известни на Емитента, да окажат неблагоприятен ефект върху резултатите от дейността му. При такива ситуации цената на акциите на Емитента може да спадне и инвеститорите биха могли да загубят частично или напълно своята инвестиция. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да преценят дали инвестицията в ценните книжа на Емитента е подходяща за тях, вземайки предвид информацията представена в Проспекта.

Изявленията в Проспекта, свързани с очаквани бъдещи резултати са прогнозни по своя характер и се отнасят за бъдещи несигурни събития и условия. Потенциалните инвеститори трябва да обърнат внимание, че подобни изявления не са гаранция за бъдещи резултати от дейността на Дружеството и сами по себе си са обект на рискове и несигурност. Действителните бъдещи резултати от дейността на Дружеството могат да се различават съществено от прогнозните резултати и очаквания в резултат на множество фактори, включително посочените по-долу рискови фактори.

Рисковете, на които могат да бъдат изложени инвестиращите в ценните книжа на Емитента и които произтичат от неговия бизнес и индустрията, в която планира да оперира, могат да бъдат разделени в две основни групи – системни и несистемни.

## 5.1 СИСТЕМНИ РИСКОВЕ

Системните рискове са свързани с пазара и макросредата, в която Емитентът функционира, поради което те не могат да бъдат управлявани и контролирани от ръководния екип на Дружеството. Такива рискове са: политически риск, риск от промяна в законодателството, макроикономически риск, риск от безработица, кредитен риск, валутен риск, лихвен риск, инфлационен риск, данъчен риск и риск от форсмажорни обстоятелства.

### 5.1.1 ПОЛИТИЧЕСКИ РИСК

Този риск произтича от политическите процеси в страната и отразява в себе си рискът от политическа дестабилизация, промени в принципите на управление, в законодателството и икономическата политика. Той е в пряка зависимост от вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството дългосрочна политика, в резултат възниква опасност от негативни промени в бизнес климата.

Същевременно трябва да бъде отчетен и фактът, че България е член на Европейския съюз и НАТО и като такъв е длъжна да спазва определени правила и принципи на политическо поведение, които не зависят само от вътрешнополитическите процеси и воля. В този смисъл не би следвало да се очаква радикална промяна в принципите на управление и външнополитическа ориентация на страната, но всички потенциални инвеститори трябва да отчетат наличието на политически риск и съобразно собствените си разбирания и очаквания да го отразят при вземането на решение относно инвестиция в ценните книжа на Емитента.

### 5.1.2 РИСК ОТ ПРОМЯНА В ЗАКОНОДАТЕЛСТВОТО

Рискът от промяна в нормативната уредба по отношение на дружествата със специална инвестиционна цел, промени в регулациите, засягащи пазара на недвижими имоти или промени в данъчното законодателство, както и на всички останали нормативни актове, които имат отношение към дейността на дружеството, промяната на които би могло да доведе до реализиране на загуби.

### 5.1.3 МАКРОИКОНОМИЧЕСКИ РИСК

Макроикономическия риск произтича от настъпването на различни по своя характер фактори, които могат да се отразят негативно икономиката на страната, в това число и на икономическия растеж, доходите на населението, търсенето и предлагането, печалбите на икономическите субекти, на инвестициите, на потреблението и др. Тенденциите в макроикономическата обстановка влияят на пазарното представяне и на крайните резултати от дейността на всички сектори в икономиката.

Макроикономическата обстановка в България би могла да се характеризира като стабилна:

- България е демократична република член на ЕС, НАТО и Световната търговска организация;
- Левът е фиксиран към еврото на ниво 1.95583 под режим на валутен борд;
- България разполага с едни от най-ниските нива на държавен дълг в Европа от 27.7% от БВП към края на юни 2017г., което далеч под горния праг на Маастрихтския критерий за конвергенция от 60%;

- Кредитния рейтинг на България е BB+ стабилен (S&P 2015); BBB+ стабилен (Fitch 2015).

Таблица 7: Ключови икономически показатели и прогнози за периода 2015-2018г.

Икономически показатели	2015	2016	2017*	2018*
Реален БВП (в млрд. лв.)	80.724	83.503	86.509	89.277
Реален БВП ръст (спрямо предходния период)	3.6%	3.4%	3.6%	3.2%
Номинален БВП (в млрд. лв.)	88.571	92.635	97.022	101.569
Реален БВП на глава от населението (в лв.)	12 381	13 043	13 740	14 466
Инфлация (спрямо предходния период)	-1.06%	-1.32%	1.10%	1.44%
Баланс по текущата сметка (% от БВП)	-0.13%	4.20%	2.45%	1.89%
Изменение на обема на вноса на услуги и продукти (спрямо предходния период)	5.44%	2.80%	5.87%	5.02%
Изменение на обема на износа на услуги и продукти (спрямо предходния период)	5.74%	5.66%	4.17%	4.11%
Безработица (% от населението в трудоспособна възраст)	9.23%	7.67%	6.60%	6.43%
Население (в млн. души)	7.15	7.10	7.06	7.02

\*Прогнозни данни на Международния валутен фонд

Източник: Международен валутен фонд; <http://www.imf.org>

МВФ завиши очакванията си за икономическия растеж на България за 2017г. в своята есенна прогноза, публикувана през октомври 2017г., поради по-доброто от очакваното представяне на икономиката ни през 2017г. Предишната прогноза беше за ръст на БВП от 2.9% за 2017г., която е ревизирана в посока нагоре до 3.6% в последната прогноза на Фонда. За 2018г. очакваният ръст на БВП е 3.2%. Относно инфлацията МВФ очаква тя да достигне 1.1% през 2017г. и да се ускори до 1.4% през 2018г. Прогнозите за безработицата са, че тя ще продължи да намалява плавно през следващите години като се очаква да бъде 6.6% за 2017г. и 6.4% за 2018г.

#### 5.1.4 КРЕДИТЕН РИСК

Кредитният риск представлява вероятността от влошаване на международните кредитни рейтинги на България, породена от неспособността на държавата да погасява редовно задълженията си. Ниски кредитни рейтинги на страната могат да доведат до по-високи лихвени нива, по-тежки условия на финансиране на икономическите субекти, в това число и на Емитента. От друга страна, потенциалното повишаване на кредитния рейтинг би довело до понижаване на рисковите премии по заемите и по този начин би имало благоприятно влияние върху дейността на Дружеството и по-точно върху неговото финансиране.

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.

Кредитните рейтинги изготвени от специализирани кредитни агенции служат за определяне и измерване на кредитния риск на дадена държава.

Таблица 8: Актуален кредитен рейтинг на Р. България

Кредитна агенция	Дата (последна промяна)	Дългосрочен Рейтинг (местна валута)	Дългосрочен Рейтинг (чуждестранна валута)	Перспектива (местна и чуждестранна валута)
Standard & Poor's	02.06.2017г.	BB+	BB+	Положителна
Moody's	26.05.2017г.	Baa2	Baa2	Стабилна
Fitch	02.06.2017г.	BBB-	BBB-	Положителна

Източник: Министерство на финансите на Република България; <http://www.minfin.bg/bg/page/69>

### 5.1.5 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<sup>1</sup>.

### 5.1.6 ЛИХВЕН РИСК

Лихвеният риск е свързан с възможността за промяна на преобладаващите лихвени равнища в страната. Това би се отразило върху дейността на дадено дружество, доколкото при равни други условия промяната на лихвените равнища води до промяна в цената на финансовия ресурс, използван при осъществяване на различни проекти.

Текущо лихвените равнища в ЕС, включително и в България, са на историческо ниски нива в следствие на монетарни политики на Европейската централна банка и отделни централни банки за стимулиране на инвестиции и потребление. Повишението на лихвените равнища би довело до увеличаване на разходите свързани с дълговото финансиране, което от своя страна повишава финансовия и бизнес риск за предприятията и съответно за техните акционери и инвеститори.

### 5.1.7 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.

### 5.1.8 ДАНЪЧЕН РИСК

Данъците, плащани от българските търговски субекти, включват данъци при източника, местни данъци и такси, данък върху корпоративната печалба, данък добавена стойност, акцизи, износни и вносни мита и имотни данъци. Системата на данъчно облагане в България все още се развива, в резултат на което може да възникне противоречива данъчна практика както на държавно, така и на местно ниво.

<sup>1</sup> Еврозона се нарича групата от страни-членки на Европейския съюз, които са приели еврото за своя официална валута.

Инвеститорите трябва също така да вземат под внимание, че стойността на инвестицията в обикновени акции може да бъде неблагоприятно засегната от промени в действащото данъчно законодателство, включително в неговото тълкуване и прилагане.

#### 5.1.9 РИСК ОТ ФОРСМАЖОРНИ ОБСТОЯТЕЛСТВА

Форсмажорни обстоятелства представляват природни бедствия, военни конфликти, терористични актове, саботаж и други събития, които в повечето случаи не предвиждат възможността за застраховка. Подобни събития биха повлияли негативно върху цялостната инвеститорска нагласа и интерес към пазара на недвижими имоти.

Форсмажорни обстоятелства биха повлияли негативно и върху способността на Дружеството да провежда нормалната си бизнес дейност, което от своя страна би се отразило върху приходните и разходните пера, а от тук и резултатите от дейността.

### 5.2 НЕСИСТЕМНИ 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.

#### 5.2.1 РИСКОВИ ФАКТОРИ, СПЕЦИФИЧНИ ЗА ЕМИТЕНТА

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

##### 5.2.1.1 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. Дружеството все още не е започнало своята активна дейност като предстои придобиването на имоти за отдаване под наем.

Въпреки че Дружеството е новосъздадено и съответно с кратка история, неговия 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.

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.

#### 5.2.1.2 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 Емитентът е новоучредено дружество, което още няма натрупан опит и експертиза, 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, продажба мениджмънт на строителството и управлението на имоти.

#### 5.2.1.3 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 решение от страна на мениджмънта, така че рискът от ненавременни и неподходящи решения да бъде сведен до минимум.

#### 5.2.1.4 КРЕДИТЕН РИСК

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

#### 5.2.1.5 ЛИХВЕН РИСК

Лихвеният риск представлява потенциалният негативен ефект върху печалбата на Дружеството от покачване на пазарните лихвени проценти. Към датата на Проспекта 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, Емитента 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.

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

#### 5.2.1.7 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.

#### 5.2.1.8 РИСК ОТ ЗАГУБА НА КЛЮЧОВИ СЛУЖИТЕЛИ

Бъдейки новосъздадено дружество, успехът за бъдещото развитие на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ зависи изцяло от текущия мениджърски екип, които определя стратегията за развитие. Следователно успехът и резултатите на Дружеството в бъдеще зависят изцяло от професионалните умения, знания и компетенции на мениджърския екип и в този смисъл той е ключов за Фонда. От тази гледна точка загубата на мениджърския екип може да бъде пагубна за неговото бъдеще. Дружеството ще прилага мотивираща схема за възнаграждение, за да задържи ключови за него служители. В същото време този риск е до голяма степен ограничен поради пълната взаимозаменяемост на всички ключови служители в лицето на мениджърския екип, тъй като никой е от тях не е толкова тясноспециализиран, че липсата му да породи загуби за Дружеството и невъзможност то да извършва своята дейност.

#### 5.2.1.9 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.

#### 5.2.1.10 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 стриктно планиране на бъдещите инвестиции и нуждата от финансиране, за да бъдат предприемани навременни действия по осигуряването му, така че да не се стига до забавяне на дейността и пропуснати ползи.

#### 5.2.1.11 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.

#### 5.2.1.12 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.

#### 5.2.1.13 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 имотът, 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 изтъргвани срещу по-дълъг срок на новите договори за наем или по-висока наемна цена.

#### 5.2.1.14 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.

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

#### 5.2.1.16 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.

#### 5.2.1.17 РИСК ОТ НЕУСПЕШНО ОСЪЩЕСТВЯВАНЕ НА ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ

За да се счита за неуспешно приключило публичното предлагане, трябва да не е достигнат минималният праг за успешност, а именно – да не е записана 1 акция. Емитентът счита, че този риск е минимален и не създава реална заплаха. Емитентът да не може да извършва дейност като дружество със специална инвестиционна цел въз основа на издадения от КФН лиценз.

### 5.2.2 СПЕЦИФИЧНИ РИСКОВИ ФАКТОРИ ЗА ОТРАСЪЛА, В КОЙТО ЕМИТЕНТЪТ ОПЕРИРА

#### 5.2.2.1 РИСК ОТ СИЛНА КОНКУРЕНЦИЯ

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ ще оперира в сегмента на недвижимите имоти, който традиционно е силен сектор за българската икономика (над 8% от БВП за 2016г.) , особено в години на икономически подем. Изминалата 2017г. беше на пръв поглед доста динамична за пазара на бизнес имоти основно в сегмента на търговските площи където някои от най-големите търговски центрове смениха собствеността си. 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, а от друга става все по трудно навлизането на нови играчи като Емитента, тъй като намирането на изгодни имоти за инвестиции, които имат потенциал за реализиране на добра доходност в бъдеще стават все по-ограничени.

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“ АДСИЦ.

#### 5.2.2.2 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.

#### 5.2.2.3 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.

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.

#### 5.2.2.4 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 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 оферти по отношение на застрахователно покритие и размер на застрахователна премия, като за целта е възможно да ползва услугите на застрахователни брокери и агенти.

#### 5.2.2.5 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.

#### 5.2.2.6 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 произтекът вреди от застрахователно събитие над застрахователното покритие, Дружеството ще претърпи загуби, които могат да бъдат до размера на инвестирания в съответния недвижим имот капитал, като Дружеството ще продължи да бъде задължено по евентуално изтеглените заеми за придобиването на имота. Поради непредвидимото естество на риска, същият не може да бъде управляван.

#### 5.2.2.7 РИСК ОТ НАМАЛЯВАНЕ НА ПАЗАРНИТЕ ЦЕНИ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

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

### 5.2.2.8 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, които 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 заемен 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 цял да се ограничи прекомерното задължаване на компанията, максималното количество дълг, което Емитентът може да поеме е определено на 75% от стойността на собствения капитал.

## 6 ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

### 6.1 ИСТОРИЯ И РАЗВИТИЕ НА ЕМИТЕНТА

#### 6.1.1 ЮРИДИЧЕСКО И ТЪРГОВСКО НАИМЕНОВАНИЕ НА ЕМИТЕНТА

„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.

Дружеството е със седалище и адрес на управление: град София, район Средец, ул. „Кузман Шапкарев“ № 1. Адресът за кореспонденция е същият. 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 вещи 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“ АДСИЦ:

- 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.

#### 6.1.2 ВАЖНИ СЪБИТИЯ В РАЗВИТИЕТО НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ НА ЕМИТЕНТ

Емитентът е новосъздадено дружество без история, което към датата на Регистрационния документ все още не е започнало да извършва дейност и няма настъпили важни и значими събития.

### 6.2 ИНВЕСТИЦИИ

#### 6.2.1 ОПИСАНИЕ, ВКЛЮЧИТЕЛНО РАЗМЕРА, НА ГЛАВНИТЕ ИНВЕСТИЦИИ НА ЕМИТЕНТА ЗА ВСЯКА ФИНАНСОВА ГОДИНА ЗА ПЕРИОДА, ОБХВАНАТ ОТ ИСТОРИЧЕСКАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ДО ДАТАТА НА ДОКУМЕНТА ЗА РЕГИСТРАЦИЯ

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е новоучредено дружество и към датата на Проспекта не е изминала една пълна финансова година от създаването му. Освен това от създаването си Дружеството не е извършвало никаква бизнес дейност и не е инвестирало в придобиването на каквито и да било активи, които биха могли да бъдат определени като инвестиции.

#### 6.2.2 ОПИСАНИЕ НА ГЛАВНИТЕ ИНВЕСТИЦИИ НА ЕМИТЕНТА, КОИТО СА В ПРОЦЕС НА ИЗПЪЛНЕНИЕ, ВКЛЮЧИТЕЛНО ГЕОГРАФСКОТО РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ТЕЗИ ИНВЕСТИЦИИ (В НЕГОВАТА СТРАНА И В ЧУЖБИНА) И МЕТОДА НА ФИНАНСИРАНЕ (ВЪТРЕШНО И ВЪНШНО)

Към датата на Проспекта Емитентът няма инвестиции, които да са в процес на изпълнение.

#### 6.2.3 ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ГЛАВНИТЕ БЪДЕЩИ ИНВЕСТИЦИИ НА ЕМИТЕНТА, ЗА КОИТО НЕГОВИТЕ ОРГАНИ НА УПРАВЛЕНИЕ ВЕЧЕ СА ПОЕЛИ ТВЪРДИ АНГАЖИМЕНТИ

Към датата на Проспекта Емитентът, респективно неговите органи на управление, не са поели твърди ангажименти за извършване на конкретни бъдещи инвестиции.

## 7 ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ

### 7.1 ОПИСАНИЕ НА ДЕЙНОСТТА И БИЗНЕС ПЛАН

#### 7.1.1 ОПИСАНИЕ НА ДЕЙНОСТТА

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 секюритизация на недвижими имоти и позволена от закона.

Към датата на Проспекта активната дейност на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ все още не е започнала. Дружеството планира да секюритизира недвижими имоти на територията на Република България като фокусът ще бъде върху имоти, генериращи доход от дългосрочни договори за наем. Предмет на инвестиции ще бъдат бизнес имоти в сегментите: офис, търговски, обществени и индустриални площи.

#### 7.1.2 СТРАТЕГИЯ

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ 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.

#### 7.1.3 ИНВЕСТИЦИОННИ ЦЕЛИ

Съгласно Устава на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, 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 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.

### **Финансови цели**

Основна цел на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДЦИЦ 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. По данни на „ЕМ БИ ЕЛ“ ЕООД (MBL), от началото на 2017 година, общият оборот от сделки с инвестиционни имоти на българския пазар надхвърля 700 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 Проспект, брутната доходност по сделки с първокласни имоти е в диапазон 7.0% - 8.0% за офис сгради и търговски центрове (молове), а за индустриални имоти достига 9.0-10%. 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 годишна нетна печалба в размер на 6.0% -7.0% от стойността на активите.

### **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.

---

#### **7.1.4 ИНВЕСТИЦИОННИ ОГРАНИЧЕНИЯ**

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;
- 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.

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.

### **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.

### **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.

#### 7.1.5 ПОЛИТИКА НА ИНВЕСТИРАНЕ НА СВОБОДНИТЕ ПАРИЧНИ СРЕДСТВА

В хода на обичайната дейност на Дружеството, ще се идентифицират пазарните обстоятелства на правените от него инвестиции и формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

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

- **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.

- **Поддържане на ликвидност**

С цел поддържане на бърза ликвидност, максималният срок на депозитите ще бъде 6 месеца.

- **Избягване на валутни рискове**

За избягване на валутен риск, свободните средства ще бъдат депозирани единствено в еври и/или левови депозити.

#### 7.1.6 ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО ОТНОСНО ПРИДОБИВАНЕТО НА НОВИ АКТИВИ

С оглед постигане на инвестиционните си цели, Съветът на директорите на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ, подпомогнат от значителния опит на обслужващото дружество (MBL), ще разглежда възможности за придобиване на даден имот само след като е извършен преглед и анализ на всички съществени фактори, а именно:

- местоположение,
- финансова стабилност на наемателите,
- текущи наемни нива (потенциал за генериране на доход),
- срочност на договорите за наем (наличие на клаузи за предсрочно прекратяване),
- цялостна атрактивност на имота (в случай на нужда за търсене на нов наемател),
- ликвидност,
- перспективи за нарастване на цената на имота,
- данъчни и финансови съображения,
- техническо състояние на сградата.

#### 7.1.7 КРИТЕРИИ, НА КОИТО ТРЯБВА ДА ОТГОВАРЯТ ИМОТИТЕ, В КОИТО ЩЕ ИНВЕСТИРА ДРУЖЕСТВОТО

Критериите, на които трябва да отговарят имотите, за да може Емитентът да инвестира в тях са:

- Да попадат в един от следните сегменти: офис, търговски, обществени или индустриални площи;
- Да имат атрактивна локация;
- Да са отдадени вече под наем за предпочитане с дългосрочни договори за наем;
- Да предлагат все още възможност за увеличаване на стойността на имота, което да позволи реализиране на капиталова печалба в бъдеще при евентуално продажба на имота;
- Да са в добро техническо състояние;
- Да предлагат функционалност, която да е атрактивна за голям кръг от потенциални наематели.

#### 7.1.8 КЛЮЧОВИ ДОПУСКАНИЯ

Реализирането на плановете на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ зависи от няколко основни предпоставки:

- ***Осигуряване на нужното финансиране***

За да стартира своята дейност за „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е от ключова важност успешното завършване на публичното предлагане на акции на дружеството. За намиране на необходимото финансиране се планира набиране на заемен капитал, както и увеличение на капитала, което ще бъде в размер на 150,000 лева.

- ***Възможности и капацитет на обслужващото дружество да генерира достатъчно атрактивни инвестиционни идеи и да управлява активно тяхната реализация***

Експертният опит на обслужващото дружество „ЕМ БИ ЕЛ“ ЕООД има ключова роля, както при иницирането на инвестиционни решения, така и при практическото им изпълнение. В лицето на „ЕМ БИ ЕЛ“ ЕООД, „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е сключило договор именно с дружество, което разполага с опит в реализацията на проекти, сходни с целевите проекти на Емитента. Обслужващото дружество разполага с необходимите професионалисти и материално-технически ресурс, за да изпълни задълженията си съгласно ЗДСИЦ.

- ***Придобиване на качествени имоти при оптимални условия***

Постигането на баланс между цена и качество на проектите на Дружеството е най-значимата предпоставка за реализиране на стабилни приходи и висока рентабилност. За осъществяването на тази цел ще се подхожда изключително избирателно и ще се залага максимално на конкурентния принцип при избора на проекти и контрагенти.

- ***Наличие на платежоспособно търсене в София за покупка/наемане на бизнес имоти***

Запазването и повишаването на цените/наемите на бизнес имотите в София е ключов фактор за успеха на дейността на Дружеството, доколкото предопределя доходността на направената

инвестиция. Конкуренцията на пазара на имоти от гл.т. на предлагането се засилва през последните години, следвайки възстановяването на търсенето и тенденцията се очаква да се запази в средносрочен план. Дружеството смята, че ще успее да се позиционира добре на пазара чрез внимателен подбор на имоти, които имат отлични качества и характеристики и са в сегменти, които гарантират стабилно търсене.

#### 7.1.9 ОСНОВНИ ДЕЙНОСТИ И НАМЕРЕНИЯ ЗА СЛЕДВАЩИТЕ ДВЕ ГОДИНИ

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ ще стартира същинската си активна дейност по инвестиране в имоти след получаване на лиценз и подsigуряване на потенциални имоти за покупка. До този момент Дружеството изготвя проучвания, прогнози и оценки за състоянието на пазара, като целта е „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ да изготви мотивирани предложения за инвестиции, 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.

В случай, че публичното предлагане на акции на Емитента завърши успешно и той получи лиценз за извършване на дейност от КФН, управлението на набраните средства и тяхното изразходване във времето ще зависи от наличието на качествени инвестиционни проекти и техния цикъл на реализация.

В рамките на следващите 2 години „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ има идея да закупи готова и отдадена под наем сграда със смесено предназначение (складови и офис площи), заедно с наемните договори на съществуващи наематели с цел осигуряване на стабилен и регулярен доход от наем. В случай, че публичното предлагане на акциите на Емитента приключи успешно, набраните средства ще бъдат използвани за придобиването на имота като ще се търси и допълнителен източник на финансиране, най-вероятно под формата на дълг (банков заем). Тъй като този проект към датата на Проспекта е в ранен етап на проучване и няма никаква сигурност за неговото реализиране, предоставянето на повече детайли към момента е невъзможно, а и би могло да подведе бъдещите инвеститори.

#### 7.1.10 СТЕПЕН НА ЗАВИСИМОСТ ОТ КЛЮЧОВИ ЛИЦА

Ключови за Дружеството лица са членовете на неговия Съвет на директорите, както и обслужващото дружество „ЕМ БИ ЕЛ“ ЕООД.

Членовете на Съвета на директорите – имат значителен дългогодишен опит в реализирането на инвестиционни проекти, който ще бъде важен за вземането на инвестиционни решения. Всеки от директорите има нужната квалификация и опит да реализира успешно инвестиционните цели на Дружеството, съответно няма нездравословна концентрация на ръководни функции и не е налице риск изпълнението на стратегията на Дружеството да зависи от един присъствието на определено лице във висшия ръководен състав.

Обслужващото дружество „ЕМ БИ ЕЛ“ ЕООД осъществява пряко дейностите по експлоатация и поддръжка на придобитите недвижими имоти и съответно неговата роля е ключова за Емитента. На българския пазар на недвижими имоти съществуват и други компании със сходен предмет на дейност

и капацитет и при необходимост Дружеството би могло да осъществява дейността си, използвайки техните услуги, като замени обслужващото си дружество съгласно устава и клаузите на сключения между двете страни договор. От тази гл.т., плановите на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ може да се реализират независимо от конкретното обслужващо дружество.

#### 7.1.11 ЗАВИСИМОСТ ОТ ОГРАНИЧЕН БРОЙ КЛИЕНТИ И ДОСТАВЧИЦИ

Могат да бъдат разграничени следните основни групи потенциални контрагенти на Дружеството в рамките на дейността му:

- Продавачи и купувачи на недвижими имоти;
- Доставчици на различни типове услуги – строителни, брокерски, фасилити мениджмънт и т.н.
- Крайни клиенти – наематели на имоти.

По отношение на доставчиците, наличието на множество такива предопределя наличие на конкурентна среда и слаба зависимост на Дружеството от определени доставчици (например за услуги по ремонтни дейности на сграда и поддръжката им).

Поради очаквания голям брой крайни клиенти (наематели), не може да се очаква зависимост към някой/някои от тях.

В резюме, зависимост на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ от контрагенти не се очаква, при наличие на свободен пазар и интензивна конкуренция между участниците в него.

#### 7.1.12 ТЕКУЩИ И ОЧАКВАНИ КОНКУРЕНТИ НА ПАЗАРА

С възвръщането към ръст на пазара на недвижими имоти в България, инвеститорите също започват да се завръщат и конкуренцията за ограничените обекти за инвестиране между тях постепенно се засилва. В допълнение, ниските лихвени равнища през последните години насочват все повече и повече инвеститорски интерес към недвижимите имоти. В момента само регистрираните на БФБ-София акционерни дружества със специална инвестиционна цел за имоти са над 50, като на пазара присъстват и множество други инвеститори, някои от които дори имат съвсем различен предмет на дейност.

Основни конкуренти на Дружеството, с оглед инвестиране в доходноносни имоти, са чуждестранни инвестиционни фондове с фокус върху Източна Европа и капацитет да придобиват работещи инвестиционни имоти в България. Такива фондове (като NEPI Rockcastle PLC, Hyprop Investments, Prime Kapital и други) са традиционно привлечени от сравнително високата постижима доходност в България и са с преобладаващ дял в общия обем от сключени през 2017г. сделки.

Също така потенциални конкуренти на Емитента са и всички настоящи и бъдещи дружества със специална инвестиционна цел, чиято дейност е свързана с придобиване и отдаване под наем и управление на бизнес имоти (търговски центрове, офис сгради, индустриални площи и други подобни). Такива дружества са: Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ, Феър Плей Пропъртис АДСИЦ Софарма Имоти АДСИЦ и други.

### 7.1.13 АНАЛИЗ НА ЧУВСТВИТЕЛНОСТТА

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е ново дружество и към настоящия момент не е започнало да извършва своята дейност, не е придобивало недвижими имоти и не е възлагало изготвяне на оценки на независими оценители.

С оглед липсата на конкретна прогнозна информация за приходи от продажби на Дружеството и/или печалби, в настоящия документ не може да бъде представен анализ на чувствителността в цифров вид. Идентифицирани са основните променливи, които при негативно развитие биха могли да окажат отрицателно влияние върху резултати от дейността на Емитента, респективно неговите печалби и рентабилност.

➤ *Осигуряване на нужното финансиране*

Най-същественият компонент в реализирането на бизнес плана на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е набирането на необходимия капитал за стартирането на дейността на Дружеството и постигането на по-голям мащаб на дейност, който да позволи реализацията на заложените цели. Първата ключова фаза е успешното приключване на увеличението на капитала и получаването на лиценз от КФН за извършване на дейност.

➤ *Възможности и капацитет на обслужващото дружество да генерира достатъчно атрактивни инвестиционни идеи и да управлява активно тяхната реализация*

В качеството си на обслужващо дружество, „ЕМ БИ ЕЛ“ ЕООД ще бъде основен изпълнител на инвестиционната политика на Дружеството и на настоящия бизнес план и като такова ще подпомага Дружеството относно изпълнението на инвестиционната стратегия, обслужването, поддръжката и управлението на портфейла от недвижими имоти.

Изборът на обслужващо дружество със солиден пазарен опит и репутация гарантират във висока степен генерирането на достатъчно като брой и обем атрактивни инвестиционни идеи, тяхното управление и успешна реализация.

➤ *Придобиване на качествени имоти на оптимална цена*

Реализирането на плановете на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ зависи в голяма степен от наличието на качествени недвижими имоти, които попадат в сегментите, в които ще инвестира Емитента. Основните определящи параметри са качеството на имотите, тяхната локация, наличието на качествени наематели и стойността, на която могат да бъдат придобити. Дружеството ще се стреми да създаде стратегически балансиран и финансово планиран портфейл, който да позволи реализирането на доходност в рамките на 6-7% на годишна база.

➤ *Наличие на платежоспособно търсене в София за наемане на имот*

Евентуално свиване на търсенето на пазара на недвижими имоти в сегментите на бизнес имоти (офис, търговски, индустриални и други подобни) би оказало негативен ефект върху общите ценови/наемни равнища и съответно върху доходността на Дружеството. Моделирането на конкретния ефект от подобно събитие е практически невъзможно, без да е конструиран портфейла от имоти на Дружеството и без да е ясна структурата на приходите.

Въпреки високата чувствителност на плана на Дружеството към ценовия фактор, вероятността за реализиране на подобен песимистичен сценарий е незначителна. Направеният първоначален анализ на състоянието и перспективите на пазара на недвижими имоти не дава основание да се очаква понижение на наемната доходност на имотите през следващите 2 години заради силното търсене и недостатъчното предлагане към момента.

## 7.2 ГЛАВНИ ПАЗАРИ

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

## 7.3 ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОТРАСЪЛА И ТЕНДЕНЦИИ ЗА РАЗВИТИЕ

Пазарът на бизнес недвижими имоти в България се намира в период на подем и повишена ликвидност, за което свидетелстват сделките на обща стойност над 700 милиона евро, сключени от началото на годината. Друг положителен сигнал е завръщането на чуждестранните инвеститори, които имат основен принос за по-високия обем спрямо предходните години.

Активите, предизвикващи най-голям интерес у инвеститорите, са търговските центрове в областните градове, като най-големите сделки към момента са за придобиването на столичните Paradise Center (253 милиона евро), Serdika Center (207 милиона евро) и The Mall (156 милиона евро). Четири други обекта извън столицата - във Варна, Стара Загора, Бургас и Русе, също смениха своите собственици, като в първите три случая инвеститорите са чуждестранни юридически лица.

Активност се наблюдава и в хотелския сегмент, като сделки се сключиха с два ключови обекта в София и Бургас – хотелите „Тракия“ и „България“. В процес на строеж е бъдещият хотел на луксозната верига Hyatt в столицата, а реновация тече в Grand Hotel Bulgaria и Radisson Blu Hotel, който предстои да премине към швейцарската верига InterContinental.

Пазарът на офис площи продължава своето динамично развитие, като свободните площи остават на нива под 10%, а много сгради биват частично или напълно отдавани още във фазата на строеж. До края на годината се очаква въвеждането в експлоатация на два от големите офис проекта в столицата – City Tower и Millennium Center, с обща отдаваема площ от близо 60,000 кв. м.

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 пазарна дълбочина.

Друг фактор за повишения брой инвестиционни сделки е все по-честото достигане до ценови консенсус между продавачи и купувачи – процес, подпомаган както от реалистичните очаквания на продавачите, така и от атрактивните условия по нови банкови кредити, получавани от купувачите. До края на 2017 г. се очакват още сключени сделки във всички сегменти на бизнес имотите (офис, търговски, индустриални площи, хотели и други).

### 7.3.1 ПРЕГЛЕД НА ПАЗАРА ПО СЕГМЕНТИ<sup>2</sup>

#### 7.3.1.1 ОФИС ПЛОЩИ

##### ***Инвентар и строителна активност***

Към края на септември 2017г., съществуващите съвременни офис площи в София достигнаха 1 816 918 кв.м. Броят на офис сградите в строеж достигна 335 731 кв.м., от които 260 000 кв.м. са планирани за завършване през 2018г. нивото на строителство остава сравнително високо в предградията и е предимно съсредоточено по продължението на бул. Цариградско шосе, както и в района на Бизнес Парк София. Същевременно, обемът на замразените офис проекти спадна до около 103 000 кв.м. и в зависимост от развитието на пазара през следващите тримесечия може да видим още размразени проекти.

##### ***Свободни офис площи***

След значително понижение през първото тримесечие на 2017г. до 9.1%, през второто и третото тримесечие обемът на свободните площи започна леко повишение, съответно до 9.4% и 9.8% от общия инвентар в София. Към края на септември 2017г. свободните клас А и клас Б офис площи достигна 177 925 кв.м., което маркира повишение с около 10 000 кв.м. спрямо второто тримесечие. Очакването е, че заради новата вълна на строителство през втората половина на 2017г. процентът на свободните площи ще продължи да нараства. От друга страна, поради променени критерии на търсещите офис площи, някои бизнес райони може да изпитат по-ниски от средните нива на свободни площи. Например, въпреки по-големия обем на свободни офис площи в предградията, процентът на свободните площи там е 8.8%, докато в централната градска част този процент е 10.5%.

##### ***Търсене на офис площи***

Предварителните договори за наем (подписани преди завършване на дадена офис сграда) допринесоха за грубо половината от сделките за наемане на офис площи. Фирмите от технологичния и аутсорсинг сектора представляваха повечето (75%) от сключените сделки с офис площи. През третото тримесечие на 2017г., нетното усвояване на офис площи под наем възлезе на 21 030 кв.м.

##### ***Наемни нива***

През третото тримесечие на 2017г., средното ниво на обявените наемни нива остана без особена промяна в диапазона 12-14 евро/кв.м. за клас А и 6.5-9.5 евро/кв.м. за клас Б офис площи.

##### ***Пазарни очаквания***

Очаква се строителната активност да продължи да се покачва. Съответно, нивото на планираните нови проекти също ще расте, като се очаква през следващите 3-4 години да бъдат „доставени“ над 600 000 кв.м. офис площи. Като резултат, процентът на свободните площи вероятно ще започне да нараства, въпреки че търсенето засега остава силно. Наемните нива се очаква да останат стабилни до края на 2017г., но в дългосрочен план е възможно понижение.

<sup>2</sup> По информация и данни на MBL

### 7.3.1.2 ТЪРГОВСКИ ПЛОЩИ

#### **Инвентар**

Към края на третото тримесечие на 2017 г. общият обем на площите в търговски центрове остана непроменен на ниво от 776 000 кв.м. Фокусът на асет мениджърите беше основно върху това да намерят алтернативи за освободените от Пикадили и Карфур площи. Тъй като повечето хранителни вериги считат за твърде висок риск наемането на цялата площ, доскоро обитавана от Пикадили или Карфур, някои търговски центрове разделиха или планират да разделят тези площи на повече от един магазин.

#### **Свободни площи**

Общият процент на свободните площи в молове се сви до 14.5% от 16.4% през второто тримесечие. Положителната тенденция е резултат от постепенното усвояване на площи, освободени от Карфур и Пикадили в цялата страна. Предвид обявеното отваряне на нови магазини, може да се очаква, че свободните площи ще продължат да намаляват. Свободните площи в София спаднаха от 16.2% до 15.4%. с отварянето на Била в Сердика Център през април на площ от 1 300 кв.м. се усвоиха всички 4 500 кв.м., освободени от Пикадили. По подобен начин се очаква Била да отвори също в Мол София и Парк Център по-късно тази година. В търговските центрове извън София, освободените от Пикадили и Карфур площи бяха заети от по-малки, местни вериги. Чрез отдаването на 5 000 кв.м. на местния бранд БулМаг, частично се напълниха свободните 9 000 кв.м. на бившия Карфур в Гранд Мол Варна. Други 2 500 кв.м. бяха наети от Техномаркет след вътрешно разместване.

#### **“Големи кутии”**

Водещите марки в сегмента на бързооборотните стоки продължиха да заздравяват позициите си. През тази година Била ще отвори Сердика Център, Парк Мол и Мол София. От своя страна, в Балчик Лидл отвори 84-тия си магазин в страната, като обяви че нови магазини се очаква да бъдат отворени също в Самоков и Созопол. Същевременно, Кауфланд не демонстрира експанзионистична политика през изминалото тримесечие, а на площ от 2 200 кв.м. Фантастико отвори магазин в Елин Пелин, което е техният втори магазин извън София. Т-Маркет пък отвори нов магазин в Люлин, което е 31-вия им магазин в София и 62-ри в страната, с което се превръщат в третата най-голяма хранителна верига по брой магазини.

От съществено значение е тенденцията сред някои от по-големите супермаркети (и по-специално Лидл, Кауфланд и Т-Маркет) за извършване на реновации на съществуващите им магазини в цялата страна – тези инвестиции, заедно с отварянето на нови магазини демонстрира дългосрочните амбиции на търговците за увеличаване на пазарния им дял на българския пазар.

През второто тримесечие датската търговска верига Jysk отвори 2 нови магазина в София – на бул. Ботевградско шосе и в кв. Дружба, както и трети в Перник. Техният логистичен център в Божурище е в строеж и се очаква да бъде завършен през 2019г.

Друга “направи си сам” търговска верига, Практикер, отвори на 6 800 кв.м. нов магазин в Ямбол, което е техният вече 10-ти магазин в страната. В строеж е и друг хипермаркет на веригата на площ от 7 200 кв.м. в Шумен.

От своя страна, Техномаркет затвори 4 магазина с обща площ от 19 900 кв.м. в София, Бургас, Видин и Гоце Делчев. Техният конкурент Зора затвори магазините си във Варна и Габрово.

### **Главни улици**

Главните улици в София и по-специално бул. Витоша продължиха да привличат повишено търсене от страна на козметични магазини, аптеки, ресторанти и кафенета. В същото време, броят на модните марки, присъстващи на главните улици намалява. Въпреки привлекателността на техните локации, по-високите наемни нива карат модните търговци да търсят алтернативни локации.

През второто тримесечие, аптечната верига Ceiba отвори нов обект на пешеходната част от бул. Витоша. Финландската верига за бързо хранене Heskburger отвори първия си магазин в София след като замести Burger King на пресечката на улиците Алабин и Витоша. Експанзията на Heskburger в столицата продължава с друг обект, който ще се намира на мястото на бившия ресторант Texas Chicken на пл. Славеиков.

В модния сегмент, предстоящото откриване на Max Mara (на мястото на Collective), Dsquared2 и Roberto Botticelli, ул. Съборна удържа имиджа си на улица с висок клас мода и 0% свободни площи.

### **Търсене**

Второто тримесечие беше маркирано от леко нарастване на индекса на продажбите, публикуван от Националния статистически институт – според НСИ, нарастването е с 5% на годишна база. Разпределението по икономически активности показва, че продажните при търговците на горива записва най-същественото повишение от 10%, следвано от продажбите на медицински и козметични продукти, които се повишават със 7%. Спад с 6% отбелязват онлайн продажбите.

Според НСИ, средният размер на разходите на домакинство за първото тримесечие на 2017г. достига 1 333 евро (понижение с 0.4% на годишна база), от които 30% са похарчени за храни, а 17% за режимни.

## **7.3.1.3 ИНДУСТРИАЛНИ ПЛОЩИ**

### **Инвентар**

Подобрената нагласа на инвеститорите в сектора мотивира както тях, така и крайни ползватели да стартират нови проекти за индустриални площи. Общият обем на строителство достигна 254 000 кв.м., благодарение на нови строежи от страна най-вече на крайни ползватели, среди които новата логистична база на Jysk в размер на 93 000 кв.м. в Божурище. Талар Фудс, собственикът на марката Кенар, строи ново производствена сграда на площ от 9 500 кв.м. в Нови Хан. Панда, франчайзингополучателят на Офис 1, започна през юни строителството на нов логистичен склад на площ от 8 600 кв.м. в Равно Поле. Мото ПФое пък разширява мрежата си чрез две флекс сгради близо на Околовръстен път – автоцентър и сервиз, за марките Волво и Ягуар. От спекулативните проекти – през тази година предстои завършване на 10 000 кв.м. фаза 2 от Индустриален Парк София Изток, близо до Гара Елин Пелин.

Фокусът остава предимно върху по-развитата източна част на София, в рамките на и отвъд Околовръстен път, поради по-добрите транспортни връзки. Сред проектите за модерни логистични паркове остават: Фаза 3 на East Ring Logistic Park в Нови Хан (12 800 кв.м.) и Фаза 2 на Logistic Park

Sofia Ring в Кривина (10 000 кв.м.). Въпреки това, като резултат от извършените подобрения в транспортната инфраструктура, северните и западните части на София постепенно започват да привличат интереса на крайни ползватели – пример за това са няколко собствени сгради и складове в около Мрамор и Требич.

Общият инвентар е около 2.89 милиона кв.м., от които 1.82 милиона са собственост на крайни ползватели. Новопостроените сгради са с площ около 20 000 кв.м., като сред най-големите са: разширението на Аико и новият логистичен център на Калиман Карибе – и двете на бул. Европа.

### **Търсене**

Освен автомобилната индустрия, която традиционно разширява своите производствени и търговски площи, от началото на 2017г. се наблюдава тенденцията, че хранителни и нехранителни вериги са най-големият фактор за развиване на нови складови площи. Добре развитата инфраструктура и транспортен достъп, както и силния местен пазар са основна причина за експанзия – примери са новият логистичен център на Лидл до Ямбол, проектиран да обслужва доставките към Източна България, както и Кауфланд, които разшириха своята логистична база в Пловдив с допълнителни складови площи за нехранителни продукти. В по-голям мащаб, новият логистичен център на JYSK в Божурище е пример за регионален дистрибуционен център за Балканите.

Традиционно, мнозинството съществуващи и новопостроени индустриални сгради се използват от своите собственици. Поради липсата на съществуващи проекти, които да посрещнат техните специфичните изисквания на ключови локации, много международни компании избират да наемат строени по поръчка сгради, като например завършването на центъра за сервизиране на самолети на Lufthansa Technik на Летище София. Тъй като новите спекулативни проекти не са много, процентът на свободните площи остава нисък при ниво от около 3%. Все пак, в някои случаи собствениците на сгради имат излишни площи, които се отдават под наем. По този начин размерът на площите, които се предлагат за наемане може да бъде по-висок от размера на свободните площи, но такива площи са фрагментирани и най-вече представени от помещение с размер не по-голям от 2 000 кв.м.

### **Наемни нива**

Наемът за първокласни сгради в София остава на ниво от 5.00-5.50 евро/кв.м. Районът около Летище София остава най-популярен, като ниският процент на свободните площи определя наемните нива към високия край на диапазона. Новопостроените и модерни складови площи в покрайнините на града се предлагат при по-ниски наеми от 3.50-4.50 евро/кв.м. Имотите в северните и западните части на София стават все по-атрактивни поради Северната Тангента и се предлагат при наеми от 4.00 евро/кв.м. средните наемни нива за по-стари постройки са около 2.50 евро/кв.м.

## **7.4 ВЛИЯНИЕ НА ИЗКЛЮЧИТЕЛНИ ФАКТОРИ**

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е новосъздадено дружество, което още не е започнало да извършва активно своята дейност. Към датата на настоящия Регистрационен документ не са налични изключителни фактори, които са необичайни и биха могли да повлияят на Емитента.

## 7.5 ОБОБЩЕНА ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО СТЕПЕНТА, В КОЯТО ЕМИТЕНТЪТ ЗАВИСИ ОТ ПАТЕНТИ ИЛИ ЛИЦЕНЗИИ, ИНДУСТРИАЛНИ, ТЪРГОВСКИ ИЛИ ФИНАНСОВИ ДОГОВОРИ ИЛИ ОТ НОВИ ПРОИЗВОДСТВЕНИ ПРОЦЕСИ

Дружеството не е зависимо от патенти, други особени договори (индустриални, търговски, финансови), удостоверения или от нови производствени процеси.

Дейността на Емитента зависи от получаването на лиценз за осъществяване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел от Комисията за финансов надзор, което е задължително условие за стартиране на дейността му.

Дружеството е зависимо от обслужващото дружество във връзка с извършване на дейността по инвестиране на набраните средства, както и от изискванията и ограниченията на законодателството, регулиращо специфичната дейност.

## 7.6 ОСНОВАНИЯТА ЗА ВСЯКАКВИ ИЗЯВЛЕНИЯ, НАПРАВЕНИ ОТ ЕМИТЕНТА ВЪВ ВРЪЗКА С НЕГОВАТА КОНКУРЕНТНА ПОЗИЦИЯ

### 7.6.1 SWOT АНАЛИЗ

#### **Силни страни**

- Професионално обслужващо дружество (MBL) – водеща консултантска компания за бизнес имоти със значителен опит при консултирането на сделки с недвижими имоти, в т.ч. покупко-продажби, отдаване под наем, управление и цялостно консултиране;
- Мениджърски екип със значителен професионален опит (над 10г.) в сферата на финансите и недвижимите имоти;
- Фокусирана стратегия за инвестиране само в бизнес имоти, генериращи доход от наем.

#### **Слаби страни**

- Липса на достатъчно на брой атрактивни имоти на българския пазар и риск от попадане в конкурентна среда при преговаряне по сделки с имоти, отговарящи на поставените инвестиционни критерии и ограничения;
- Малък начален капитал – предпоставка за пропускане на възможности за инвестиране в атрактивни имоти с общ размер на покупната цена над 100 млн. лв.
- Ограничен собствен ресурс за инвестиране – за да реализира проектите си, Емитентът ще разчита основно на източници на външно финансиране, което поражда риск от пропускане на атрактивни инвестиционни възможности, поради липса на средства.

#### **Възможности**

- Придобиване на имоти на ключови локации, генериращи доход от наем от първокласни наематели с дългосрочни, непрекъсваеми договори за наем;
- Реализиране на относително стабилна годишна доходност в рамките на 6% -7% при поемане на умерени нива на риск;

- Позициониране като един от големите и разпознаваеми играчи на пазара.

#### **Заплахи**

- Неблагоприятни пазарни изменения по отношение на цените на имотите и нивата на наеми, което би могло да доведе до загуба на доходност, а в екстремни случаи и до реализиране на загуба за акционерите;
- Системни рискове – политически, регулаторни и рискове от форсмажорни обстоятелства;
- Конкуренция от страна на чуждестранни купувачи с капацитет за сключване на сделки при по ниска доходност – това би довело до загуба на възможност за инвестиране в атрактивни обекти поради по-слаба конкурентна позиция.

## **8 ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА**

### **8.1 АКО ЕМИТЕНТЪТ Е ЧАСТ ОТ ГРУПА – КРАТКО ОПИСАНИЕ НА ГРУПАТА И ПОЛОЖЕНИЕ НА ЕМИТЕНТА В РАМКИТЕ НА ГРУПАТА**

Емитентът не е част от икономическа група и няма дъщерни предприятия.

## **9 НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ, ПРИДОБИТИ ИМОТИ, ЗАВОДИ И ОБОРУДВАНЕ**

### **9.1 ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИТИТЕ ИЛИ ЗАПЛАНУВАНИ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, ВКЛЮЧИТЕЛНО ЛИЗИНГОВАНИ ИМОТИ И ВСЯКАКВИ ГОЛЕМИ ТЕЖЕСТИ ВЪРХУ ТЯХ**

Към датата на Проспекта „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ не е придобивало недвижими имоти или други дълготрайни материални активи. Дружеството притежава единствено парични средства по разплащателна сметка в размер на 476 хил. лв. към 31.12.2017г.

### **9.2 ДАННИ ЗА ОЦЕНИТЕЛИТЕ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ**

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е ново дружество, което към датата на настоящия Проспект не е започнало да извършва своята дейност, не е придобивало недвижими имоти и не е възлагало изготвяне на оценки на независими оценители. Преди стартирането на същинската дейност по секюритизация на недвижими имоти ще бъдат определени подходящи експерти, отговарящи на нормативните изисквания и притежаващи необходимата квалификация и опит, за оценяване на недвижимите имоти на Дружеството.

### **9.3 ОПИСАНИЕ НА ВСЯКАКВИ ЕКОЛОГИЧНИ ПРОБЛЕМИ, КОИТО МОГАТ ДА ЗАСЕГНАТ ИЗПОЛЗВАНЕТО НА ДЪЛГОТРАЙНИТЕ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ ОТ ЕМИТЕНТА**

Към дата на Проспекта Емитентът не притежава дълготрайни материални активи.

## 10 ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД

### 10.1 ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ

За представяне на финансовото състояние на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ са използвани данни от одитирания отчет на Емитента към 31.12.2017г., тъй като дружеството е ново, учредено на 15.08.2017г. и не е извършвало дейност до датата на Проспекта. Дружеството е учредено с акционерен капитал от 500 хил. лв. като към 31.12.2017г. активите му се състоят от парични средства в размер на 476 хил. лв. и други вземания в размер на 1 000 лв. До датата на Проспекта дружеството не е извършвало дейност и няма приходи, но са начислявани разходи – основно за външни услуги и заплати. В резултат Дружеството отчита нетна загуба от 23 хил. лв. към 31.12.2017г.

За периода от създаването му до 31.12.2017г. Емитентът има начислени разходи в размер на 23 хил. лв. като 14 хил. лв. са за външни услуги, а останалите 9 хил. лв. са разходи за заплати и осигуровки на членовете на СД.

От края на последния отчетен финансов период, за който е предоставена историческа финансова информация в Регистрационния документ (31.12.2017г.) не е настъпила значителна промяна в търговската позиция на Емитента или неговото финансово състояние.

#### 10.1.1 МАКСИМАЛНО ДОПУСТИМ РАЗМЕР НА РАЗХОДИТЕ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Съгласно приетия Устав на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, максималният размер на разходите за управление на Дружеството в рамките на една година не може да надхвърля 8% (осем процента) от стойността на активите по баланса, при обща сума на активите до 2 млн. лв. включително, 6% (шест процента) от стойността на активите по баланса при обща сума на активите от над 2 млн. лв. до 5 млн. лв. включително и 5% (пет процента) от стойността на активите по баланса при обща сума на активите над 5 млн. лв. Размерът на разходите се начислява като процентно съотношение спрямо стойността на активите по баланса, включен в годишния финансов отчет на Дружеството за годината на начисляването на разходите.

Разходи за управление на Дружеството са всички разходи по управлението и обслужването, включително разходи за възнаграждения на членове на съвета на директорите на Дружеството, както и разходите за възнаграждение на обслужващите дружества, регистрирания одитор, оценителите и банката-депозитар.

#### 10.1.2 АКТИВИ

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е ново дружество, което още не е започнало да извършва основната си дейност и единствените активи, които Емитентът притежава към 31.12.2017г. са парични средства в размер на 476 хил. лв. и други вземания в размер на 1 000 лв., които представляват данъци за възстановяване.

## 10.2 РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

Емитентът е ново дружество, учредено през август 2017г. и все още не е започнало да извършва основната си дейност. За изминалите няколко месеца от създаването си, Дружеството не е отчитало никакви приходи, но е начислявало разходи, основно за външни услуги и заплати на СД, в резултат на които натрупания финансов резултат към 31.12.2017г. е загуба от 23 хил. лв. Дружеството ще започне да извършва дейност след като получи лиценз от Комисията за финансов надзор като дружество със специална инвестиционна цел.

Към датата на настоящия Регистрационен документ не съществуват значителни фактори, необичайни или редки събития, или нови развития, които биха могли да засягат съществено дейността на Емитента и неговите резултати.

През разглеждания исторически период в настоящия Регистрационен документ, доколкото е известно на Емитента, не са настъпили фактори от правителствен, икономически, фискален, паричен или политически характер, които значително биха могли да засегнат пряко или косвено неговата дейност. Всички рискови фактори, които биха могли пряко или косвено да се отразят на финансовата позиция на Дружеството са описани в точка 5. Рискови фактори на настоящия Регистрационен документ. В интерес на всички потенциални инвеститори е да се запознаят внимателно с тази точка, преди да вземат своите инвестиционни решения.

## 11 КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

### 11.1 ИНФОРМАЦИЯ ЗА КАПИТАЛОВИТЕ РЕСУРСИ НА ЕМИТЕНТА (КАКТО КРАТКОСРОЧНИ, ТАКА И ДЪЛГОСРОЧНИ)

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е новосъздадено дружество, което още не е започнало да извършва своята дейност. То е учредено с основен капитал в размер на 500 хил. лв. От създаването си през август 2017г., то е начислявало само разходи като към 31.12.2017г. е реализирало нетна загуба в размер на 23 хил. лв. и в резултат собственият капитал е намалял до 477 хил. лв. Към датата на настоящия Проспект това са капиталовите ресурси, с които разполага емитентът.

### 11.2 ОБЯСНЕНИЕ НА ИЗТОЧНИЦИТЕ И РАЗМЕРА И ТЕКСТОВО ОПИСАНИЕ НА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ НА ЕМИТЕНТА

Генерираните парични потоци на Емитента за периода 21.08.2017г. – 31.12.2017г. са представени в следващата таблица. Всички суми са в хил. лв. и са взети от годишния одитиран отчет за паричните потоци на Емитента към 31.12.2017г.

Таблица 9: Отчет за паричните потоци на Емитента за периода 21.10-31.12.2017г. (В ХИЛ. ЛВ.)

В ХИЛ. ЛВ.	31.12.2017*
<b>ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ОПЕРАТИВНАТА ДЕЙНОСТ</b>	
Плащания към доставчици	-15
Плащания, свързани с трудови възнаграждения	-9
<b>Нетен паричен поток от оперативната дейност</b>	<b>-24</b>
<b>ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ИНВЕСТИЦИОННИ ДЕЙНОСТИ</b>	
<b>Нетен паричен поток от инвестиционни дейности</b>	<b>0</b>
<b>ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ФИНАНСОВИ ДЕЙНОСТИ</b>	
Вноски от акционерите	500
<b>Нетен паричен поток от финансови дейности</b>	<b>500</b>
<b>УВЕЛИЧЕНИЕ (НАМАЛЕНИЕ) НА ПАРИТЕ И ПАРИЧНИТЕ ЕКВИВАЛЕНТИ</b>	<b>476</b>
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	0
Пари и парични еквиваленти в края на периода	476

\* Данните са одитирани

### Нетен паричен поток от оперативната дейност

Генерираният нетен паричен поток от оперативната дейност е отрицателен и възлиза на 24 хил. лв., което се дължи основно на плащания към доставчици.

### Нетен паричен поток от инвестиционната дейност

За периода, обхванат от историческата финансова информация (21.08.2017г.-31.12.2017г.) Емитентът не е извършвал никакви инвестиции и нетния паричен поток от инвестиционна дейност е нула.

### Нетен паричен поток от финансови дейности

Генерираният нетен паричен поток от финансови дейности за разглеждания период е положителен и възлиза на 500 хил. лв., които представляват паричните вноски на акционерите при учредяването на Дружеството.

## 11.3 ИНФОРМАЦИЯ ЗА НУЖДИТЕ ОТ ЗАЕМИ И СТРУКТУРА НА ФИНАНСИРАНЕТО НА ЕМИТЕНТА

Към датата на Проспекта, Емитентът все още не е започнал да извършва своята дейност, която е инвестиции в недвижими имоти и съответно няма фиксиран и конкретен план за нуждата от финансиране на този етап. При стартирането на дейността, набелязването на конкретни имоти за покупка и при подходящи пазарни условия Дружеството би могло да увеличи своя капитал чрез емитиране на нови акции. Като допълнителен източник на средства Дружеството предвижда използването и на външно финансиране под формата на банкови кредити и/или облигационни емисии. Изборът на финансиране и поддържането на определена капиталова структура ще бъде съобразен с пазарните условия и наличието на свободни ресурси, като ще бъде избрана такава структура, която минимизира цената на капитала. Използването на външно финансиране ще даде възможност на Дружеството да разполага с повече средства за придобиване на недвижими имоти, което ще позволи съставянето на диверсифициран портфейл от активи и ще максимизира възвращаемостта на акционерите при определено ниво на риск. Максималният размер на предвиденото външно финансиране е 75% от стойността на активите, предмет на придобиване.

Потребностите на Дружеството от парични средства, извън средствата необходими за придобиване на недвижими имоти, ще бъдат покривани в по-голямата си част от приходите от оперативна дейност.

Набраните средства от публичното предлагане ще се използват за стартиране на дейността и финансиране на инвестиции в недвижими имоти, съгласно стратегията на дружеството като паралелно ще се търсят и източници на заемни средства (банкови заеми и/или облигационни емисии).

#### **11.4 ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ВСЯКАКВИ ОГРАНИЧЕНИЯ ВЪРХУ ИЗПОЛЗВАНЕТО НА КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ, КОИТО ЗНАЧИТЕЛНО СА ЗАСЕГНАЛИ ИЛИ БИХА МОГЛИ ЗНАЧИТЕЛНО ДА ЗАСЕГНАТ ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО ДЕЙНОСТТА НА ЕМИТЕНТА**

Към датата на изготвяне на настоящия документ няма ограничения в отношение на използването на капиталови ресурси от Емитента.

#### **11.5 ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО ОЧАКВАНИ ИЗТОЧНИЦИ НА СРЕДСТВА, НЕОБХОДИМИ ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ НА АНГАЖИМЕНТИТЕ, ПОСОЧЕНИ В ТОЧКИ 5.2.3. И 8.1.**

Към датата на Проспекта Емитентът няма поети ангажименти за конкретни бъдещи инвестиции.

### **12 НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИИ**

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ не е извършвало научноизследователска и развойна дейност и няма да извършва такава и в бъдеще.

### **13 ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ**

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е новоучредено дружество, което към датата на Проспекта все още не е започнало да извършва своята дейност, следователно не се наблюдават никакви тенденции в приходите и разходите на Емитента.

#### **13.1 ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВСЯКАКВИ ИЗВЕСТНИ ТЕНДЕНЦИИ, НЕСИГУРНОСТИ, ИЗИСКВАНИЯ, АНГАЖИМЕНТИ ИЛИ СЪБИТИЯ, КОИТО Е РАЗУМНО ВЕРОЯТНО ДА ИМАТ ЗНАЧИТЕЛЕН ЕФЕКТ ВЪРХУ ПЕРСПЕКТИВИТЕ НА ЕМИТЕНТА, ПОНЕ ЗА ТЕКУЩАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА**

Към датата на изготвяне на Регистрационния документ, доколкото е известно на Емитента, не съществуват никакви събития, ангажименти, тенденции, изисквания и несигурности, извън описаните в настоящия документ, които биха могли да имат значителен ефект върху перспективите на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ. В този смисъл в интерес на всички потенциални инвеститори е да се запознаят в детайли с Резюмето, Регистрационния документ и Документа за предлаганите

ценни книжа на Емитента, които заедно представляват Проспект за публично предлагане на ценни книжа на Емитента.

## 14 ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ

Мениджмънтът на Емитента не е изготвил прогнози.

## 15 АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШЕ РЪКОВОДСТВО

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ има едностепенна система на управление, състояща се от общо събрание на акционерите и съвет на директорите (СД), който е управителният орган на дружеството. Съветът на директорите има следния състав:

- Асен Стоименов Лисев – изпълнителен директор и член на СД на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ
- Андрей Костадинов Въчев – зам. председател и независим член на СД на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ
- Константин Василев Проданов – председател и независим член на Съвета на директорите на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ

Между членовете на Съвета на директорите на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ няма никакви фамилни връзки, както и никой от състава му през последните 5 г.:

- не е осъждан за измама;
- не е 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 такива);
- не е лишаван от съда от правото да бъде член на административните, управителните или надзорните органи на даден емитент или от заемането на длъжности в ръководството на някой емитент.

Освен членовете на СД, няма друг висш ръководител, който да има отношение за установяването на това дали Емитентът разполага с подходящи знания и опит за управлението на стопанската дейност.

В изпълнение на разпоредбите на чл. 116г от ЗППЦК, Съветът на директорите на Емитента е длъжен в тримесечен срок от придобиването на качество на публично дружество да назначи по трудов договор директор за връзки с инвеститорите. Директорът за връзки с инвеститорите трябва да е лице с подходяща квалификация или опит за осъществяване на своите задължения и не може да бъде член на управителен или контролен орган или прокурист на публичното дружество.

**15.1 КРАТКА БИОГРАФИЯ, УПРАВЛЕНСКИ ОПИТ И ЗНАНИЯ, КАКТО И ИМЕНА, БИЗНЕС АДРЕСИ И ФУНКЦИИ НА ИЗБРОЕНИТЕ ПО-ГОРЕ ЛИЦА ПРИ ЕМИТЕНТА И ИНДИКАЦИЯ ЗА ОСНОВНИТЕ ДЕЙНОСТИ, ИЗВЪРШВАНИ ОТ ТЯХ ИЗВЪН ЕМИТЕНТА, КОГАТО СЪЩИТЕ СА ЗНАЧИТЕЛНИ ПО ОТНОШЕНИЕ НА ТОЗИ ЕМИТЕНТ**

**Асен Стоименов Лисев** – Изпълнителен директор и член на СД на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, бизнес адрес: гр. София, р-н Средец, ул. „Кузман Шапкарев“ № 1

**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 / е участвал 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.

Инвеститорите следва да имат предвид, че Изпълнителният директор на Емитента 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** е независим член на СД на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ и неговият бизнес адрес е: гр. София, р-н Средец, ул. „Кузман Шапкарев“ № 1

**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, партър – 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** е независим член на СД на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, неговият бизнес адрес е: гр. София, р-н Средец, ул. „Кузман Шапкарев“ № 1

**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. Понастоящем е председател на ПП АБВ.

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

## 15.2 КОНФЛИКТИ НА ИНТЕРЕСИ НА АДМИНИСТРАТИВНИТЕ И УПРАВИТЕЛНИТЕ ОРГАНИ И ВИСШЕТО РЪКОВОДСТВО

Членовете на висшето ръководство, административните и управителните органи на Емитента, както и учредителите на Емитента са декларирали пред Емитента липса на потенциален конфликт на интереси между техните задължения в това им качество към Емитента и техния личен интерес или други задължения.

Доколкото е известно на Емитента, няма споразумения между основните акционери и/или членове на висшето ръководство, административните и управителните органи.

Съветът на директорите на Емитента е приел политика за третиране на потенциалните конфликти на интереси във връзка с приемането и спазването на Националния кодекс за корпоративно управление.

Към датата на настоящия документ и доколкото е известно на Емитента, основните акционери, членовете на висшето ръководство, административните и управителните органи, посочени в т. 14.1 по-горе, не са приемали и няма каквито и да са ограничения за разпореждането с притежаваните от който и да е от тях акции на Емитента.

## 16 ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ И КОМПЕНСАЦИИ

### 16.1 РАЗМЕРЪТ НА ИЗПЛАТЕНОТО ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ (ВКЛЮЧИТЕЛНО ВСЯКАКВА НЕПРЕДВИДЕНА ИЛИ ОТСРОЧЕНА КОМПЕНСАЦИЯ) И ОБЕЗЩЕТЕНИЯ В НАТУРА, ДАДЕНИ НА ТАКИВА ЛИЦА ОТ ЕМИТЕНТА

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е начислило само парични възнаграждения на лицата от точка 15.1. за месеците от септември до декември 2017г. включително, тъй като Емитентът е новосъздадено дружество и няма пълна финансова година. Начислените възнаграждения на тези лица са представени в следващата таблица. Всички суми са в лв.

Таблица 10: Начислени възнаграждения, изплатени на мениджърския състав за периода 09.2017г.-12.2017г. (в лв.)

Мениджър	Компания	09.2017г.	10.2017	11.2017	12.2017
Асен Лисев	"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ	600	600	600	600
Андрей Въчев	"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ	600	600	600	600
Константин Проданов	"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ	600	600	600	600

### 16.2 ОБЩИТЕ СУМИ ЗАДЕЛЯНИ ИЛИ НАЧИСЛЯВАНИ ОТ ЕМИТЕНТА ИЛИ ОТ НЕГОВИТЕ ДЪЩЕРНИ ПРЕДПРИЯТИЯ ЗА ПРЕДОСТАВЯНЕ НА ПЕНСИИ, ДРУГИ КОМПЕНСАЦИИ ПРИ ПЕНСИОНИРАНЕ ИЛИ ЗА ДРУГИ ПОДОБНИ ОБЕЗЩЕТЕНИЯ

В дейността на Емитента, не са заделени или начислявани суми за предоставяне на пенсии или други компенсация при пенсиониране или за други подобни обезщетения.

### 16.3 МЕТОДИТЕ ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ И НА ОБСЛУЖВАЩИТЕ ДРУЖЕСТВА

С оглед изпълнението на задълженията си към Дружеството, членовете на съвета на директорите (СД) и изпълнителния директор на Дружеството ще получават следното възнаграждение:

#### 1. Фиксирано възнаграждение

На членовете на СД и на Изпълнителния директор, Дружеството ще заплаща брутно месечно възнаграждение в размер на 600 (шестотин) лв. След приемане на Политика за възнагражденията на управителния орган на Емитента от съответния компетентен орган и/или друго решение за

актуализиране на възнаграждението на членовете на СД, посоченото възнаграждение на членовете на СД ще подлежи на актуализация в зависимост от балансовата стойност на нетекущите активи на Дружеството, както следва:

- до 1 млн. лв.: 600 (шестотин) лв.;
- над 1 млн. лв. до 10 млн. лв.: 1 000 (хиляда) лв.;
- над 10 млн. лв. до 50 млн. лв.: 2 000 (две хиляди) лв.;
- Над 50 млн. лв.: 2 600 (две хиляди и шестстотин) лв.

## **2. Допълнително (бонусно) възнаграждение**

На членовете на СД, Дружеството ще заплаща допълнително възнаграждение в размер на 0.5% от нетната печалба на Дружеството и в случай на продажба, 0.5% от разликата между продажната цена и цената на придобиване на съответния инвестиционен имот.

На изпълнителния директор, Дружеството ще заплаща допълнително възнаграждение в размер на 0.5% от нетната печалба на Дружеството и в случай на продажба, 0.9% от разликата между продажната цена и цената на придобиване на съответния инвестиционен имот.

Приемането на Политика за възнагражденията на управителния орган на Емитента от съответния компетентен орган и/или друго решение за актуализиране на възнаграждението на членовете на СД е условие за влизане в сила на промяната на фиксираното възнаграждение от 600 лв., определено от Учредителното събрание, проведено на 15.08.2017г., както и на допълнителното бонусно възнаграждение на членовете на СД, на които не е възложено управлението.

Месечното възнаграждение на всеки член на СД не може да надхвърля ограниченията, предвидени в Устава, а именно 1% от капитала.

### **Социално и здравно осигуряване:**

Дружеството се задължава да удържа и внася дължимите съгласно българското осигурително законодателство вноски за социално и здравно осигуряване и данъци.

## **17 ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ**

### **17.1 ДАТАТА НА ИЗТИЧАНЕТО НА ТЕКУЩИЯ СРОК ЗА ЗАЕМАНЕТО НА ДЛЪЖНОСТТА**

Съветът на директорите на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е първи за новоучреденото дружество и съгласно изискванията на Търговския закон и чл.36, ал. 2 на Устава на Дружеството е с мандат от 3 г., като съставът му е изцяло избран на учредителното събрание на 15.08.2017 г., вписан в Търговския регистър на 21.08.2017г. и изтича на 15.08.2020г.

#### 17.2 ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДОГОВОРИТЕ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА АДМИНИСТРАТИВНИТЕ, УПРАВИТЕЛНИТЕ ИЛИ НАДЗОРНИ ОРГАНИ С ЕМИТЕНТА ИЛИ С НЯКОЕ ОТ НЕГОВИТЕ ДЪЩЕРНИ ПРЕДПРИЯТИЯ, ПРЕДОСТАВЯЩИ ОБЕЗЩЕТЕНИЯ ПРИ ПРЕКРАТЯВАНЕТО НА ЗАЕТОСТТА

При прекратяване на тригодишния договор на Изпълнителния директор, в случаите, различни от тези по вина или инициатива на Изпълнителния директор, Дружеството се задължава да изплати обезщетение в размер на тройния размер на брутното възнаграждение до оставащия срок на Договора, но не по-малко от 100,000 (сто хиляди) евро и обезщетение съответстващо на неизползваните неписъствени дни.

Договорите на останалите членове на управителния орган на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ са сключени при минимално изискуемите от приложимата правна уредба обезщетения при прекратяване на дейността. Няма договорени обезщетения над минимално изискуемите по закон.

Дружеството все още няма сключени договори с лица, изпълняващи функциите на административни органи.

#### 17.3 ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОДИТНИЯ КОМИТЕТ НА ЕМИТЕНТА ИЛИ КОМИТЕТ ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА, ВКЛЮЧИТЕЛНО ИМЕНАТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА КОМИТЕТА И РЕЗЮМЕ ЗА МАНДАТА, ПО КОЙТО ФУНКЦИОНИРА КОМИТЕТА

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е новоучредено дружество, което подлежи на производство по лицензиране от Комисията за финансов надзор. Поради това Дружеството все още няма избран одитен комитет или комитет за възнаграждения. След придобиване на публичен статут от Дружеството, ще бъде избран одитен комитет в съответствие с изискванията на Закона за независимия финансов одит.

#### 17.4 ИЗЯВЛЕНИЕ ЗА ТОВА, ДАЛИ ЕМИТЕНТЪТ СПАЗВА ИЛИ НЕ РЕЖИМА/РЕЖИМИТЕ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ В СВОЯТА СТРАНА НА РЕГИСТРАЦИЯ

С оглед на факта, че „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ не е вписано като емитент в регистъра по чл. ал. 1, т. 3 от ЗКФН, воден от КФН, Дружеството все още не е въвело програма, изготвена в съответствие с международно признатите стандарти за добро корпоративно управление. В съответствие с разпоредбата на чл. 100н, ал.4, т.3 от ЗППЦК „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е длъжно, след вписването си в горепосочения регистър, да съобрази съдържанието на финансовите си отчети с програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление и следва да води счетоводната си политика съгласно Международните счетоводни стандарти.

Програма за Добро корпоративно управление на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, както и Политика за възнагражденията на управителния орган на емитента ще бъдат приети от Дружеството в приложимите законоустановени срокове след получаване на лиценз от Комисията за финансов надзор, съответно след придобиването на публичен статут.

## 18 ЗАЕТИ ЛИЦА

### 18.1 БРОЙ НА ЗАЕТИТЕ ЛИЦА

Емитентът е новоучредено дружество, което няма изминала пълна финансова година от създаването си, което е през август 2017г. Към датата на Регистрационния документ Дружеството има само 3 лица назначени на договор за управление и те са тримата членове на СД. Емитентът няма временно заети лица на граждански договор.

Броят на заетите лица в „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ за периода, обхванат от историческата финансова информация до датата на Регистрационния документ е представен в следващата таблица:

Таблица 7: Брой на заетите лица в "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ за периода, обхванат от историческата информация до датата на настоящия документ

Компания	09.2017	10.2017	11.2017	12.2017	01.2018
„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ	3	3	3	3	3

### 18.2 АКЦИОНЕРНИ УЧАСТИЯ И СТОКОВИ ОПЦИИ

Към датата на Регистрационния документ лицата, посочени в точка 15.1, които притежават акции от капитала на Емитента са:

- Асен Стоименов Лисев притежава 326 000 броя акции с номинална стойност на всяка 1 лев, представляващи 65.2% от капитала на Дружеството;
- Андрей Костадинов Въчев притежава 24 000 броя акции с номинална стойност на всяка 1 лев, представляващи 4.8% (четири цяло и осем процента) от капитала на Дружеството.

Към датата на този документ не са предоставяни опции за участие в капитала на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ.

### 18.3 ОПИСАНИЕ НА ВСЯКАКВИ ДОГОВОРЕНОСТИ ЗА УЧАСТИЕ НА СЛУЖИТЕЛИТЕ В КАПИТАЛА НА ЕМИТЕНАТА

Към датата на изготвянето на настоящия Регистрационен документ не съществуват договорености за участие на служителите в капитала на Емитента.

## 19 МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ

19.1 ДОТОЛКОВА, ДОКОЛКОТО Е ИЗВЕСТНО НА ЕМИТЕНТА, ИМЕТО НА ВСЯКО ЛИЦЕ, РАЗЛИЧНО ОТ ЧЛЕН НА АДМИНИСТРАТИВНИТЕ, УПРАВИТЕЛНИТЕ ИЛИ НАДЗОРНИТЕ ОРГАНИ, КОЕТО ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО ИМА УЧАСТИЕ В КАПИТАЛА НА ЕМИТЕНТА ИЛИ АКЦИИ С ПРАВО НА ГЛАС, КОЕТО ПОДЛЕЖИ НА ОПОВЕСТЯВАНЕ ПО НАЦИОНАЛНОТО ПРАВО НА ЕМИТЕНТА, ЗАЕДНО С РАЗМЕРА НА УЧАСТИЕТО НА ВСЯКО ТАКОВА ЛИЦЕ

Към датата на Регистрационния документ единственото лице, което не е член на Съвета на директорите на Емитента, но което притежава пряко **над 5%** от капитала на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е Договорен фонд „АДВАНС ИНВЕСТ“, колективна инвестиционна схема, предствлявана от и действаща чрез управляващо дружество „КАРОЛ КАПИТАЛ МЕНИДЖМЪНТ“ ЕАД, притежаващ 150 000 броя акции, с номинална стойност на всяка 1 лев, представляващи 30% (тридесет процента) от капитала на Дружеството.

Към датата на Регистрационния документ няма лица, които не са членове на Съвета на директорите на Емитента и които да притежават непряко **над 5%** от капитала на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ.

## 19.2 РАЗЛИЧНИ ПРАВА НА ГЛАС

Никой от акционерите на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ няма различни права на глас. Всички акции на емитента са обикновени, поименни с право на 1 глас и дават равни права на своите притежатели.

19.3 ДОТОЛКОВА, ДОКОЛКОТО Е ИЗВЕСТНО НА ЕМИТЕНТА, ДА СЕ ПОСОЧИ ДАЛИ ЕМИТЕНТЪТ ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО Е ПРИТЕЖАВАН ИЛИ КОНТРОЛИРАН И ОТ КОГО И ДА СЕ ОПИШЕ ЕСТЕСТВОТО НА ТОЗИ КОНТРОЛ И МЕРКИТЕ, КОИТО СА ВЪВЕДЕНИ, ЗА ДА НЕ СЕ ЗЛОУПОТРЕБЯВА С ПОДОБЕН КОНТРОЛ

В акционерната структура на Еминтетна има акционери, които притежават поотделно значително участие в капитала на Дружеството. Тези акционери са:

- Асен Стоименов Лисев притежава 326 000 броя акции с номинална стойност на всяка 1 лев, представляващи 65.2% от капитала на Дружеството; и
- Договорен фонд „АДВАНС ИНВЕСТ“, колективна инвестиционна схема, предствлявана от и действаща чрез управляващо дружество „КАРОЛ КАПИТАЛ МЕНИДЖМЪНТ“ ЕАД, притежаващ 150 000 броя акции, с номинална стойност на всяка 1 лев, представляващи 30% (тридесет процента) от капитала на Дружеството.

От тези акционери контрол над Дружеството по смисъла на § 1, т. 14 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК упражнява само Асен Лисев, притежаващ 65, 2% от капитала на Дружеството.

Уставът на Дружеството не съдържа разпоредби, които изрично да са насочени към предотвратяване на възможна злоупотреба с контрол от страна на основните акционери в Дружеството. Но следва да се

имат предвид малцинствените права на акционерите съгласно чл.118 ЗППЦК, както и отговорността по чл. 118а ЗППЦК. Също така, в устава на дружеството е предвидено решенията на Общото събрание за избор на членове на управителния орган и за сделките по чл. 144 ЗППЦК да се вземат с мнозинство 3/4 от представения на Общото събрание капитал. Не са предприемани други мерки за избягване злоупотреба с контрол.

#### **19.4 ОПИСАНИЕ НА ВСЯКАКВИ ДОГОВОРНОСТИ, ИЗВЕСТНИ НА ЕМИТЕНТА, ДЕЙСТВИЕТО НА КОИТО МОЖЕ НА НЯКОЯ СЛЕДВАЩА ДАТА ДА ДОВЕДЕ ДО ПРОМЯНА В КОНТРОЛА НА ЕМИТЕНТА**

Не съществуват договорности, известни на Емитента или ИП „Карол“ АД, които биха могли да доведат до промяна в контрола на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ в бъдеще.

### **20 ТРАНЗАКЦИИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА**

Емитентът не е част от икономическа група и не е извършвал транзакции със свързани лица за периода обхванат от историческата информация.

### **21 ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО АКТИВИТЕ И ЗАДЪЛЖЕНИЯТА НА ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВОТО МУ СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ**

#### **21.1 ИСТОРИЧЕСКА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ**

Емитентът „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е ново дружество, което е учредено на 15.08.2017г. и вписано в Търговския регистър на 21.08.2017г. Емитентът е изготвил годишен одитиран финансов отчет към 31.12.2017г. Финансовата информация включена в настоящия Регистрационен документ, както и в Резюмето и Документа за предлаганите ценни книжа е базирана изцяло на тези отчети, които са приложени към настоящия Регистрационен документ като включват:

- отчет за финансовото състояние;
- отчет за всеобхватния доход;
- отчет за паричните потоци;
- отчет за промяната в собствения капитал;
- доклад за дейността на ръководството;
- счетоводни бележки към отчетите и
- доклад на независимия одитор за извършения одит.

При евентуалното одобрение на Проспекта всички изброени документи ще са на разположение на електронната страница на ИП „Карол“ АД ([www.karollbroker.bg](http://www.karollbroker.bg)) и в офисите на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ и ИП „Карол“ АД, като същите ще бъдат предоставяни при поискване на всеки потенциален инвеститор.

## 21.2 ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

Таблица 11: Отчети за финансовото състояние на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ за периода 21.08.-31.12.2017г. (В ХИЛ. ЛВ.)

В ХИЛ. ЛВ.	31.12.2017*
<b>Нетекущи активи</b>	<b>0</b>
Търговски и други вземания	1
Пари и парични еквиваленти	476
<b>Общо текущи активи</b>	<b>477</b>
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>477</b>
<b>Нетекущи пасиви</b>	<b>0</b>
Други задължения	0
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>0</b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>	<b>0</b>
Основен акционерен капитал	500
Неразпределена печалба	-23
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>477</b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>477</b>

\* Данните са одитирани

Таблица 12: Отчети за всеобхватния доход на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ за периода 21.08.-31.12.2017г. (В ХИЛ. ЛВ.)

В ХИЛ. ЛВ.	31.12.2017*
<b>Приходи от продажби</b>	<b>0</b>
<b>Оперативни разходи</b>	<b>-23</b>
- разходи за външни услуги	-14
- разходи за възнаграждения	-9
<b>Печалба/ Загуба от оперативната дейност</b>	<b>-23</b>
Финансови разходи	0
<b>Печалба/ Загуба преди данъци</b>	<b>-23</b>
Разходи за данъци	0
<b>Нетна печалба/ загуба</b>	<b>-23</b>
<b>ОБЩ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД</b>	<b>-23</b>

\*Данните са одитирани

Таблица 13: Отчети за паричните потоци на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДЦИЦ за периода 21.08 -31.12.2017г. (В ХИЛ. ЛВ.)

В ХИЛ. ЛВ.	31.12.2017*
<b>ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ОПЕРАТИВНАТА ДЕЙНОСТ</b>	
Плащания към доставчици	-15
Плащания, свързани с трудови възнаграждения	-9
<b>Нетен паричен поток от оперативната дейност</b>	<b>-24</b>
<b>ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ИНВЕСТИЦИОННИ ДЕЙНОСТИ</b>	
<b>Нетен паричен поток от инвестиционни дейности</b>	<b>0</b>
<b>ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ФИНАНСОВИ ДЕЙНОСТИ</b>	
Вноски от акционерите	500
<b>Нетен паричен поток от финансови дейности</b>	<b>500</b>
<b>УВЕЛИЧЕНИЕ (НАМАЛЕНИЕ) НА ПАРИТЕ И ПАРИЧНИТЕ ЕКВИВАЛЕНТИ</b>	<b>476</b>
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	-
Пари и парични еквиваленти в края на периода	476

\* Данните са одитирани

## 21.3 ОДИТИРАНА ИСТОРИЧЕСКА ГОДИШНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

21.3.1 ИЗЯВЛЕНИЕ, ГЛАСЯЩО ЧЕ ИСТОРИЧЕСКАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ Е ОДИТИРАНА. АКО ОДИТОРСКИТЕ ДОКЛАДИ ЗА ИСТОРИЧЕСКАТА ИНФОРМАЦИЯ СА БИЛИ ОТКАЗАНИ ОТ ОПРЕДЕЛЕНИТЕ ПО ЗАКОН ОДИТОРИ ИЛИ АКО СЪДЪРЖАТ КВАЛИФИКАЦИИ ИЛИ ОТКАЗИ, ПОДОБНИ ОТКАЗИ ИЛИ КВАЛИФИКАЦИИ ТРЯБВА ДА БЪДАТ ВЪЗПРОИЗВЕДЕНИ НАПЪЛНО И ДА БЪДАТ ПОСОЧЕНИ ПРИЧИНИТЕ

Историческата финансова информация, обхващаща периода на 21.08 – 31.12.2017г. включително, която е представена в Проспекта е одитирана. Одиторският доклад за тази информация не е бил отказван от определените по закон одитори и не съдържа квалификации или откази

21.3.2 ИНДИКАЦИЯ ЗА ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ В ДОКУМЕНТА ЗА РЕГИСТРАЦИЯ, КОЯТО Е БИЛА ОДИТИРАНА ОТ ОДИТОРИТЕ

С изключение на историческата финансова информация, представена в Проспекта, която е към 31.12.2017г., не е представена друга информация, която е била одитирана.

## 21.4 ОТКОГА Е ПОСЛЕДНАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Последната финансова информация, представена в настоящия документ е към 31.12.2017г. и е одитирана.

## 21.5 МЕЖДИННА И ДРУГА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Емитентът не изготвил междинна финансова информация.

## 21.6 ПОЛИТИКА ПО ОТНОШЕНИЕ НА ДИВИДЕНТИТЕ

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ разпределя дивиденди по реда и при условията, предвидени в ЗДСИЦ, ЗППЦК, ТЗ и Устава, по решение на Общото събрание. Съгласно закона и Устава авансово разпределение на дивиденди е забранено. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишния финансов отчет и е прието решение за разпределяне на печалбата.

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ разпределя задължително като дивидент най- малко 90% от печалбата за финансовата година, определена по реда на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон. Член 246, ал. 2, т. 1 от ТЗ, съгласно който се заделя най- малко 1/10 от печалбата си всяка година за фонд „Резервен“ до достигане на задължителния минимум от 1/10 от капитала, не се прилага към дружествата със специална инвестиционна цел.

Печалбата за разпределение е финансовият резултат (счетоводна печалба/загуба), коригиран с: разходите/приходите от последващи оценки на недвижими имоти; загубите/печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти; в годината на прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти - с положителната/отрицателната разлика между продажната цена на недвижия имот и сумата от историческата цена на недвижия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума; загубите/печалбите от продажби, отчетени в годината на сключване на договори за финансов лизинг; в годината на изтичане на срока на договора за финансов лизинг - с положителната/отрицателната разлика между прихода от продажбата на недвижия имот, вписан в началото на срока на договора за финансов лизинг, и сумата от историческата цена на недвижия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума.

Дивидентите се изплащат на акционерите в срок 12 (дванадесет) месеца от края на финансовата година. Изплащането на дивидента се извършва със съдействието на Централния депозитар по предвидения за целта нормативно определен ред. Лицата, имащи право на дивидент, които не го потърсят в посочения срок, могат да упражнят това право до изтичане на общия 5-годишен давностен срок, след което правото се погасява и неполучените дивиденди остават в Дружеството.

Емитентът няма друга разработена политика по отношение на разпределянето и изплащането на дивиденди.

### 21.6.1 РАЗМЕРЪТ НА ДИВИДЕНТИТЕ НА ЕДНА АКЦИЯ ЗА ВСЯКА ФИНАНСОВА ГОДИНА ЗА ПЕРИОДА, ОБХВАНАТ ОТ КОРИГИРАНАТА ИСТОРИЧЕСКА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, КОГАТО БРОЯТ НА АКЦИИТЕ ПРИ ЕМИТЕНТА Е ПРОМЕНЕН, ЗА ДА МОЖЕ ДА БЪДЕ СРАВНИМ

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е ново дружество, което няма изминала една година от създаването си, не е извършвало дейност и не е разпределяло дивиденди.

## 21.7 ПРАВНИ И АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА

Към датата на настоящия регистрационен документ Емитентът няма висящи и не е осведомен за каквито и да е административни, съдебни или арбитражни производства или опасност от такива за периода от учредяването на Емитента до датата на този Регистрационен документ.

## 21.8 ЗНАЧИТЕЛНА ПРОМЯНА НА ФИНАНСОВАТА ИЛИ ТЪРГОВСКА ПОЗИЦИЯ НА ЕМИТЕНТА

От създаването на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ не е настъпила значителна промяна на финансовата или търговската му позиция.

## 22 ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

### 22.1 АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ

#### 22.1.1 ИНФОРМАЦИЯ КЪМ ДАТАТА НА НАЙ-СКОРОШНИЯ СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС, ВКЛЮЧЕН В ИСТОРИЧЕСКАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Акционерният капитал на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ към датата на последния финансов отчет, който е към 31.12.2017г. е 500 000 лв., разпределен на 500 000 броя обикновени акции с номинал 1 лв. всяка. Всички акции са записани и напълно изплатени от следните акционери:

- Асен Стоименов Лисев притежава 326 000 броя акции с номинална стойност на всяка 1 лев, представляващи 65.2% от капитала на Дружеството;
- Андрей Костадинов Въчев притежава 24 000 броя акции с номинална стойност на всяка 1 лев, представляващи 4.8% (четири цяло и осем процента) от капитала на Дружеството; и
- Договорен фонд „АДВАНС ИНВЕСТ“, колективна инвестиционна схема, предствлявана от и действаща чрез управляващо дружество „КАРОЛ КАПИТАЛ МЕНИДЖМЪНТ“ ЕАД, притежаващ 150 000 броя акции, с номинална стойност на всяка 1 лев, представляващи 30% (тридесет процента) от капитала на Дружеството.

#### 22.1.2 АКЦИИ, КОИТО НЕ ПРЕДСТАВЛЯВАТ КАПИТАЛ -БРОЙ И ОСНОВНИТЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Емитентът няма издадени акции, които не представляват капитал.

#### 22.1.3 БРОЯТ, СЧЕТОВОДНАТА СТОЙНОСТ И НОМИНАЛНАТА СТОЙНОСТ НА АКЦИИТЕ НА ЕМИТЕНТА, ДЪРЖАНИ ОТ ИЛИ ОТ ИМЕТО НА САМИЯ ЕМИТЕНТ ИЛИ ОТ ДЪЩЕРНИТЕ ПРЕДПРИЯТИЯ НА ЕМИТЕНТА

Емитентът не притежава акции на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ.

**22.1.4 СУМАТА НА ВСЯКАКВИ КОНВЕРТИРУЕМИ ЦЕННИ КНИЖА, ОБМЕНЯЕМИ ЦЕННИ КНИЖА ИЛИ ЦЕННИ КНИЖА С ВАРАНТИ, С УКАЗВАНЕ НА УПРАВЛЯВАЩИТЕ УСЛОВИЯ И ПРОЦЕДУРИ ЗА КОНВЕРТИРАНЕ, ОБМЯНА ИЛИ ПОДПИСКА**

Емитентът няма издадени конвертируеми ценни книжа, обменяеми ценни книжа или ценни книжа с варианти.

**22.1.5 ИНФОРМАЦИЯ ЗА И УСЛОВИЯТА НА ВСЯКАКВИ ПРАВА ЗА ПРИДОБИВАНЕ И/ИЛИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА УСТАВЕН, НО НЕЕМИТИРАН КАПИТАЛ ИЛИ НАЧИНАНИЕ ЗА УВЕЛИЧАВАНЕ НА КАПИТАЛА**

Към датата на настоящия документ Емитентът не разполага с информация за съществуването на някакви права за придобиване и/или задължения за установен, но неемитиран капитал.

**22.1.6 ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ КАПИТАЛ, НА КОЙТО И ДА Е ЧЛЕН НА ГРУПАТА, КОЙТО Е ПОД ОПЦИЯ ИЛИ Е ДОГОВОРЕНО УСЛОВНО ИЛИ БЕЗУСЛОВНО ДА БЪДЕ ПОСТАВЕН ПОД ОПЦИЯ И ПОДРОБНОСТИТЕ ЗА ТАКИВА ОПЦИИ, ВКЛЮЧИТЕЛНО ЛИЦАТА, ЗА КОИТО СЕ ОТНАСЯТ ПОДОБНИ ОПЦИИ**

Към датата на настоящия Регистрационен документ няма капитал, който е под опция или е договорено условно или безусловно да бъде поставен под опция.

Емитентът не е част от група.

**22.1.7 ИСТОРИЯ НА АКЦИОНЕРНИЯ КАПИТАЛ С АКЦЕНТ ВЪРХУ ИНФОРМАЦИЯТА ЗА ВСЯКАКВИ ПРОМЕНИ, ЗА ПЕРИОДА ОБХВАНАТ ОТ ИСТОРИЧЕСКАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ**

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е учредено на 15.08.2017 г. и вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 21.08.2017 г. От учредяването до датата на този Регистрационен документ няма промени в акционерния капитал.

**22.2 УЧРЕДИТЕЛЕН ДОГОВОР И УСТАВ**

**22.2.1 ОПИСАНИЕ НА ПРЕДМЕТА НА ДЕЙНОСТ И ЦЕЛИТЕ НА ЕМИТЕНТА И КЪДЕ СЪЩИТЕ МОГАТ ДА БЪДАТ НАМЕРЕНИ В УЧРЕДИТЕЛНИЯ ДОГОВОР И УСТАВА**

Според чл. 5, ал. 1 от Устава на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, „Предметът на дейност на Дружеството 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 чл. 5, ал. 2 от Устава на Дружеството, същото не може да извършва други търговски сделки извън посочените в алинея 1 и пряко свързаните с тяхното осъществяване, освен ако са позволени от ЗДСИЦ.

#### 22.2.2 РЕЗЮМЕ НА ВСЯКАКВИ РАЗПОРЕДБИ НА УЧРЕДИТЕЛНИЯ ДОГОВОР, УСТАВА, ХАРТАТА ИЛИ ПРАВИЛНИЦИТЕ ВЪВ ВРЪЗКА С ЧЛЕНОВЕТЕ НА АДМИНИСТРАТИВНИТЕ, УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИТЕ ОРГАНИ

Съгласно чл. 25 от Устава съгласно изискването на ЗДСИЦ, Дружеството има едностепенна система на управление, като органи на управление на Дружеството са: а) общото събрание на акционерите и б) съветът на директорите. Уставът определя числеността на Съвета на директорите (СД), неговия мандат, представителна власт, права и задължения и др.

Членовете на СД могат да бъдат от 3 до 7 с мандат от 5 години (първият само за 3 г.), могат и да не бъдат акционери. Могат да извършват конкурентна дейност само при условие, че съветът на директорите на Дружеството е издал предварително разрешение за такова участие по единодушно решение на всички свои членове. Към момента на изготвяне/публикуване на настоящия документ, членовете на съвета на директорите са дали своето съгласие на изпълнителния член на съвета - Асен Лисев да извършва конкурентна на дружеството дейност по смисъла на чл. 41, ал. 2 от Устава. Представителството и управлението на Дружеството се възлага от СД на един или повече от неговите членове. Членовете на Съвета на директорите отговарят солидарно за вредите, които са причинили виновно на Дружеството. Всеки от членовете на Съвета на директорите може да бъде освободен от отговорност, ако се установи, че няма вина за настъпилите вреди.

Съветът на директорите се събира на редовни заседания най-малко веднъж месечно, за да обсъди дейността на Дружеството. Всеки член на Съвета на директорите може да поиска от Председателя да свика заседание за обсъждане на определени въпроси.

Съветът на директорите може да заседава само, ако присъстват лично или чрез представител не по-малко от 2/3 (две трети) от неговите членове. Решенията му се вземат с мнозинство 2/3 (две трети) от всички членове а единодушно – решенията за избор на банка-депозитар, на инвестиционен посредник, за сключване на договор за банков кредит, последващо увеличаване на капитала до 100 000 000 лева за следващите 5 г. и за издаване на облигации до същия размер, сделки със заинтересовани лица (извън онези в компетентността на ОСА).

Всеки присъстващ член може да представлява не повече от един отсъстващ член на съвета. Възможно е също така вземането на неприсъствени решения в писмена форма, ако всички членове са заявили писмено съгласието си за решението. СД взема решения по дейността на Дружеството, доколкото съгласно действащото законодателство и Устава съответните решения не са от изключителната компетентност на ОСА.

Дружеството се управлява и представлява от СД; като СД може да овласти свой член да представлява Дружеството самостоятелно или заедно с друг член на СД. Овластяването може да бъде оттеглено по всяко време; в случай, че бъде избран прокурист на Дружеството, представителството на Дружеството може да се осъществява и от всеки член на СД заедно с прокуриста. Дружеството може да се представлява и от двама прокуристи заедно.

СД избира от състава си един или повече изпълнителни членове (като винаги общият брой на изпълнителните членове е по-малък от този на останалите членове на съвета) и им възлага управлението на Дружеството. Това овластяване може да бъде оттеглено от СД по всяко време.

### 22.2.3 ОПИСАНИЕ НА ПРАВАТА, ПРЕФЕРЕНЦИИТЕ И ОГРАНИЧЕНИЯТА, ОТНАСЯЩИ СЕ ДО ВСЕКИ КЛАС СЪЩЕСТВУВАЩИ АКЦИИ

Капиталът на Дружеството е разпределен в акции, които дават еднакви права на своите притежатели. Акциите са обикновени, поименни, безналични, с номинал от 1 лв., свободно прехвърляеми.

Правата, които дават тези акции са две основни групи права - имуществени и неимуществени. Имуствените права на акционера са правото на дивидент и правото на ликвидационен дял. Неимуществените права на акционера могат да се разделят в три групи: управителни, контролни и защитни.

Всяка акция дава на притежателя си и допълнителни права, които произтичат от основните права и са пряко или косвено свързани с тях.

#### ИМУЩЕСТВЕНИ ПРАВА НА АКЦИОНЕРА:

##### 1. ПРАВО НА ДИВИДЕНТ

Правото на дивидент е основно имуществено право на акционера, което се изразява в правото му да получи част от чистата печалба на Дружеството, съразмерна на участието му в капитала на същото, при наличието на определените в закона предпоставки – приет от Общото събрание на акционерите, одитиран годишен финансов отчет и конкретно решение на Общото събрание за разпределяне на печалбата. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на Дружеството на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което са приети годишния финансов отчет и решение за разпределяне на печалбата. Дружеството разпределя задължително като дивидент най- малко 90% от печалбата за финансовата година, определена по реда на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон Дружеството е длъжно да осигури изплащането на гласувания от общото събрание дивидент в 12-месечен срок от края на съответната финансова година, като разходите по изплащането са за сметка на Дружеството.

##### 2. ПРАВО НА ЛИКВИДАЦИОНЕН ДЯЛ

Правото на ликвидационен дял е основно имуществено право на акционера, изразяващо правото на същия да получи, съразмерен на участието си в капитала на Дружеството дял от остатъчното имущество на Дружеството, при прекратяване на Дружеството, чрез ликвидация. Упражняването на правото на ликвидационен дял предполага прекратено Дружество. Дружеството със специална инвестиционна цел се прекратява при изтичане на предвидения в устава срок или при решение на общото събрание само на основания, предвидени в устава. За прекратяване на дружеството се издава разрешение от Комисията за финансов надзор. Лицата, определени за ликвидатори или синдици на

дружеството със специална инвестиционна цел, се одобряват от Комисията за финансов надзор. Правото на ликвидационен дял възниква и може да бъде упражнено само в случай че при ликвидацията на Дружеството след удовлетворяването на претенциите на всички кредитори е останало имущество за разпределяне между акционерите.

Право на ликвидационен дял имат само лица, които са акционери на Дружеството към момента на неговото прекратяване.

## **НЕИМУЩЕСТВЕНИ ПРАВА НА АКЦИОНЕРА:**

### *УПРАВИТЕЛНИ ПРАВА*

#### **1. ПРАВО НА ГЛАС**

Правото на глас е неимуществено право на акционерите, чрез което те участват в управлението на Дружеството, като участват във вземането на решения по въпроси, влизащи в компетентността на Общото събрание на акционерите на Дружеството.

Дружеството не може да издава акции с право на повече от един глас. Ако собствениците на акцията или акциите са повече от един, те упражняват правото на глас заедно, като определят пълномощник.

За да възникне правото на глас за акционер на Дружеството е необходимо той да е изплатил напълно емисионната стойност на акциите и Дружеството, съответно увеличението на капитала му да бъде вписано в търговския регистър. Правото на глас се упражнява от лица, които са придобили акции и са вписани в книгата на акционерите, водена от Централния депозитар като акционери най-късно 14 дни преди датата на Общото събрание.

Присъствието на лицето в книгата на акционерите и надлежната му легитимация са достатъчни условия за да може същото да упражни правото си на глас. Акционерите с правото на глас участват в Общото събрание на акционерите лично или чрез пълномощник, упълномощен с изрично писмено пълномощно, съгласно приложимите правила (съгл. чл. 116 ЗППЦК и др.).

**2. ПРАВОТО НА АКЦИОНЕРА НА УЧАСТИЕ В УПРАВЛЕНИЕТО** на Дружеството, включително правото да избира управителните органи на Дружеството.

### *КОНТРОЛНИ ПРАВА*

Към контролните права на акционера се отнася правото на акционера на информация. Правото на информация изразява възможността на акционерите да преглеждат всички писмени материали, свързани с дневния ред на свиканото общото събрание, да получават тези материали при поискване безплатно, както и да получават протоколите и приложенията към тях от минали общи събрания, които Дружеството е длъжно да пази. Правото на информация обхваща и правото на акционера да получава изчерпателни отговори от членовете на Управителния орган на Дружеството на поставени въпроси по време на Общото събрание на акционерите. Акционерите имат право да правят по същество предложения за решения по всеки въпрос, включен в дневния ред на ОСА и при спазване изискванията на закона, като ограничението по чл. 118, ал. 3 ЗППЦК се прилага съответно, а крайният срок за упражняване на това право е до прекратяване на разискванията по този въпрос преди гласуване на решението от общото събрание. По всяко време акционерите имат право да искат и получават информация относно финансово-икономическото състояние на Дружеството от Директора за връзки с инвеститорите.

## ЗАЩИТНИ ПРАВА

### 1. ПРАВОТО НА ОБЖАЛВАНЕ НА РЕШЕНИЯТА НА ОРГАНИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Всеки акционер може да предяви иск срещу Дружеството пред окръжния съд по неговото седалище за отмяна решението на общото събрание, когато то противоречи на повелителните разпоредби на закона или на устава (чл. 74 ТЗ);

Всеки акционер може да предяви иск пред окръжния съд по седалището на Дружеството, за да защити правото си на членство и отделните членствени права, когато бъдат нарушени от органи на Дружеството (чл. 71 ТЗ);

2. ПРАВОТО ДА СЕ ИСКА НАЗНАЧАВАНЕ НА РЕГИСТРИРАНИ ОДИТОРИ от длъжностно лице по регистрацията към Агенцията по вписванията, ако такива не са били избрани от общото събрание на акционерите – чл. 249 ТЗ.

3. ПРАВА НА МАЛЦИНСТВОТО съгласно чл. 118 ЗППЦК (права на акционерите, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството):

Лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на публично дружество, при бездействие на управителните му органи, което застрашава интересите на дружеството, могат да предявят пред съда искове на дружеството срещу трети лица. Като страна по делото се призовава и дружеството. Лицата по предходното изречение могат:

- а) 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;
- б) да искат от общото събрание или от окръжния съд назначаването на контрольори, които да проверят цялата счетоводна документация на дружеството и да изготвят доклад за констатациите си;
- в) да искат от окръжния съд свикване на общо събрание или овластяване на техен представител да свика общо събрание по определен от тях дневен ред;
- г) 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.

### ДОПЪЛНИТЕЛНИ ПРАВА НА АКЦИОНЕРА

ПРАВО НА ЗАПИСВАНЕ НА ЧАСТ ОТ НОВИТЕ АКЦИИ ПРИ УВЕЛИЧАВАНЕ КАПИТАЛА на Дружеството, съразмерна на притежаваните акции до увеличаването. Съгласно разпоредбата на чл. 112, ал.1 от ЗППЦК при увеличаване на капитала на Дружеството настоящите акционери имат право да придобият част от новите акции, съответстваща на дела им в капитала преди увеличението. Това право не може да бъде отменяно или ограничавано въз основа на разпоредба на устав, решение на общо събрание или на управителен орган на Дружеството.

### УСЛОВИЯ ЗА ОБРАТНО ИЗКУПУВАНЕ

Публично дружество може да придобива през една календарна година повече от 3 на сто собствени акции с право на глас в случаите на намаляване на капитала чрез обезсилване на акции и обратно изкупуване само при условията и по реда на търгово предлагане по чл. 149б от ЗППЦК, като в този случай изискванията относно притежаване на най-малко 5 на сто и минимален размер на изкупуване повече от 1/3 от акциите с право на глас не се прилагат.

#### 22.2.4 ОПИСАНИЕ НА ТОВА КАКВО ДЕЙСТВИЕ Е НЕОБХОДИМО ЗА ПРОМЯНА НА ПРАВАТА НА ДЪРЖАТЕЛИТЕ НА АКЦИИТЕ, УКАЗВАЙКИ КЪДЕ УСЛОВИЯТА СА ПО-ЗНАЧИТЕЛНИ, ОТКОЛКОТО СЕ ИЗИСКВА ПО ЗАКОН

Уставът на Дружеството не съдържа специфични разпоредби, относно действието необходимо за промяна на правата на държателите на акциите, различни от тези, предвидени в действащото законодателство.

#### 22.2.5 ОПИСАНИЕ НА УСЛОВИЯТА, УПРАВЛЯВАЩИ НАЧИНА, ПО КОЙТО СЕ СВИКВАТ ГОДИШНИТЕ ОБЩИ СЪБРАНИЯ И ИЗВЪНРЕДНИТЕ ОБЩИ СЪБРАНИЯ, ВКЛЮЧИТЕЛНО УСЛОВИЯТА ЗА ДОПУСКАНЕ

Условията за свикване на Общо събрание на акционерите (ОСА) на Дружеството са предвидени в чл. 28 от актуалния устав на Дружеството. Общото събрание се свиква от Съвета на директорите на редовно заседание най-малко веднъж годишно или извънредно по искане на акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала на Дружеството.

Свикването се извършва чрез покана, обявена в търговския регистър. Публичното дружество е длъжно да обяви поканата в търговския регистър и да я оповести при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 ЗППЦК най-малко 30 дни преди откриването на ОСА. В поканата се посочва информацията съгласно изискванията на ТЗ и ЗППЦК. Публичното дружество е длъжно да изпрати поканата заедно с материалите за общото събрание по чл. 224 от ТЗ на КФН и на регулирания пазар, на който са допуснати до търговия акциите му, най-малко 30 дни преди датата на откриване на ОСА, както и да я публикува на интернет страницата на Дружеството за времето от обявяването до приключването на ОСА. Информацията, публикувана на страницата на публичното дружество в интернет, трябва да е идентична по съдържание с информацията, предоставена на обществеността.

Условие за допускане на акционер на ОСА, включително за упражняване правото му на глас е то да е вписано в книгата на акционерите, водена от Централния депозитар като акционер най-късно 14 дни преди датата на ОСА.

Присъствието на лицето в книгата на акционерите и надлежната му легитимация са достатъчни условия за да може същото да бъде допуснато до ОСА и да упражни правото си на глас. Акционерите с право на глас участват в ОСА лично или чрез пълномощник, упълномощен с изрично писмено пълномощно, съгласно приложимите правила (съгл. чл. 116 ЗППЦК и др.).

#### 22.2.6 КРАТКО ОПИСАНИЕ НА ВСЯКА РАЗПОРЕДБА НА УЧРЕДИТЕЛНИЯ ДОГОВОР, УСТАВА, ХАРТАТА ИЛИ ПРАВИЛНИЦИТЕ ЗА ВЪТРЕШНИЯ РЕД НА ЕМИТЕНТА, КОЯТО БИ ДОВЕЛА ДО ЗАБАВЯНЕ, ОТЛАГАНЕ ИЛИ ПРЕДОТВРЯТАВАНЕ НА ПРОМЯНА В КОНТРОЛА НА ЕМИТЕНТА

По мнение на Емитента, в устава и останалите дружествени документи на Емитента няма разпоредби, които биха довели до забавяне, отлагане или предотвратяване на промяна в контрола на Емитента.

#### 22.2.7 УКАЗАНИЕ ЗА УЧРЕДИТЕЛНИЯ ДОГОВОР, УСТАВА, ХАРТАТА ИЛИ ПРАВИЛНИЦИТЕ, АКО ИМА ТАКИВА, КОИТО УПРАВЛЯВАТ ПРАГА НА СОБСТВЕНОСТ, НАД КОЙТО АКЦИОНЕРНАТА СОБСТВЕНОСТ ТРЯБВА ДА БЪДЕ ОПОВЕСТЕНА

В устава и останалите дружествени документи на Емитента няма разпоредби и/или указания, които управляват прага на собственост, над който акционерната собственост трябва да бъде оповестена.

#### 22.2.8 ОПИСАНИЕ НА УСЛОВИЯТА, НАЛОЖЕНИ ОТ УЧРЕДИТЕЛНИЯ ДОГОВОР, УСТАВА, ХАРТАТА ИЛИ ПРАВИЛНИЦИТЕ, КОИТО УПРАВЛЯВАТ ПРОМЕНИ В КАПИТАЛА, КОГАТО ТАКИВА УСЛОВИЯ СА ПО-СТРОГИ ОТКОЛКОТО СЕ ИЗИСКВА ПО ЗАКОН

В устава и останалите дружествени документи на Емитента не са предвидени и/или наложени условия, които управляват промени в капитала, включително които да са по-строги отколкото се изисква по закон.

### 23 ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ

От учредяването си до датата на този Регистрационен документ „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ няма значителни договори, различни от договорите, сключени във връзка със специфичната дейност и предстоящото производство по лицензиране на дружеството. За посочения период са възникнали задължения към инвестиционен посредник „Карол“ АД въз основа на сключен договор за обслужване на увеличението на капитала на Дружеството в размер на 10 000 лв.

### 24 ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЕ ОТ ЕКСПЕРТИ, И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС

#### 24.1 ЗАПИС ИЛИ ДОКЛАД ОТ ЕКСПЕРТИ

При изготвянето на настоящия Регистрационен документ не са включени изявления или доклади, написани от дадено лице в качеството му на експерт.

#### 24.2 ИНФОРМАЦИЯТА ОТ ТРЕТИ СТРАНИ

Информация от трети страни е използвана при изготвянето на т. 7.3 ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОТРАСЪЛА И ТЕНДЕНЦИИ ЗА РАЗВИТИЕ от настоящия документ. Данни от „ЕМ БИ ЕЛ“ ЕООД (MBL) са използвани като източници на информация от трети страни.

Информацията, съдържаща се в тези източници е възпроизведена коректно като не са пропускани никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща.

## 25 ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ

Дружеството декларира, че по време на периода на валидност на Регистрационния документ, следните документи могат да бъдат предоставени за инспектиране:

- актуален устав на Емитента;
- одитиран годишен финансов отчет към 31.12.2017г.;
- доклад на независимия одитор за извършения одит
- Проспект.

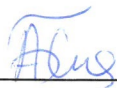
Горните документи могат да бъдат инспектирани с физически или електронни средства на следните адреси:

- “БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД” АДСИЦ - гр. София, р-н Средец ул. „Кузман Шапкарев“ №1, Лице за контакт: Асен Лисев
- “Карол” АД - гр. София, ул. „Златовръх“ №1, Лице за контакти: Ангел Рабаджийски

## 26 ИНФОРМАЦИЯ ЗА УЧАСТИЯТА

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ не е част от икономическа група и няма участия в други дружества, които биха могли да имат значителен ефект за оценяването на неговите собствени активи и задължения, финансова позиция или печалба или загуби.

Изготвили Регистрационния документ:



АНЕЛИЯ СЕФЕРИНКИНА  
/ФИНАНСОВ АНАЛИЗАТОР/

„КАРОЛ“ АД

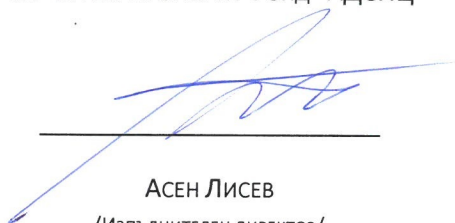


АСЕН ЛИСЕВ  
/ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР/

“БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ

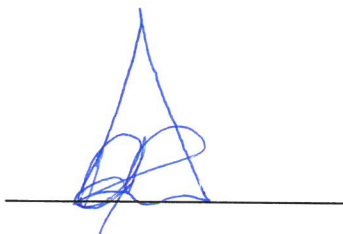
Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи съответното дружество – „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ и инвестиционен посредник „КАРОЛ“ АД, с подписите си декларират, че Регистрационния документ отговаря на изискванията на закона.

ЗА “БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ



АСЕН ЛИСЕВ  
/ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР/

ЗА ИП „КАРОЛ“ АД



АНГЕЛ РАБАДЖИЙСКИ  
/ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР/



ДИМО ДИМОВ  
/ЧЛЕН НА СД/