

**"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ**

**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

**НА "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ,**

**гр. София**

**към 31.12.2019 г.,**

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

**1. Важни събития за "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ, настъпили през периода 01.01.2019 г. - 31.12.2019 г.**

През отчетния период "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е оповестило следната вътрешна информация до КФН, БФБ АД и обществеността:

**На 04.01.2019 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността** протокол от извънредно заседание на ОСА, проведено на 03.01.2019 г.

**На 09.01.2019 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността** междинен финансов отчет за четвъртото тримесечие на 2018 г.

**На 10.01.2019 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността** покана и дневен ред за извънредно заседание на общото събрание на акционерите на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ - гр. София  
Съветът на директорите на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ - гр. София на основание разпоредбите на чл. 223, ал. 1 от ТЗ и чл. 115 от ЗГШЦК, свиква извънредно заседание на Общо събрание на акционерите на дружеството на 15.02.2019 г. в 13:00 часа в гр. София, ул. „Кузман Шапкарев" № 1, при следния дневен ред и предложения за решения:

1. Приемане на мотивиран доклад на Съвета на директорите на „Браво Пропърти Фонд" АДСИЦ по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК. Предложение за решение: Общото събрание на акционерите приема Мотивиран доклад, изготвен от членовете на Съвета на директорите на „Браво Пропърти Фонд" АДСИЦ по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК и приложенията към него.

2. Приемане на решение за овластяване на Съвета на директорите на „Браво Пропърти Фонд" АДСИЦ за придобиване на недвижим имот при условията на чл. 114, ал.1, т. 2 от ЗППЦК и чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б" от ЗППЦК. Предложение за решение: Общото събрание на акционерите овластява Съвета на директорите на „Браво Пропърти Фонд" АДСИЦ за следното във връзка с придобиване на недвижим имот при условията на чл. 114, ал.1, т. 2 от ЗППЦК и чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б" от ЗППЦК: да сключи от името и за сметка на дружеството Предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, при условия и параметри, подробно описани в представения към материалите мотивиран доклад; да сключи окончателен договор под формата на нотариален акт за придобиване от „Браво Пропърти Фонд" АДСИЦ на недвижимия имот, при условия и параметри, подробно описани в представения към материалите мотивиран доклад.

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

## "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

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

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

При липса на кворум на първата обявена дата за ОСА, на основание чл. 227, ал. 3 от ТЗ, общото събрание ще се проведе на 01.03.2019 г. в 13.00 часа, на същото място и при същия дневен ред. В дневния ред на новото заседание не могат да се включват точки по реда на 223а от ТЗ.

Регистрацията на акционерите ще се извършва в деня на общото събрание от 12.30 часа до 13.00 часа. За регистрация и участие в ОСА физическите лица - акционери представят документ за самоличност. Юридическите лица - акционери представят оригинал на актуално удостоверение за търговска регистрация, както и документ за самоличност на законния представител.

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

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

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

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

Удостоверението за търговска регистрация, както и пълномощното за представителство в Общото събрание на акционерите, издадени на чужд език трябва да бъдат съпроводени с легализиран превод на български език, в съответствие с изискванията на действащото

## "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

законодателство. При несъответствие между текстовете, за верни се приемат данните в превода на български език.

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

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

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

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

Съветът на директорите на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ уведомява, че общият брой на акциите на дружеството и правата на глас към датата на решението на Съвета на директорите за свикване на общото събрание - 09.01.2018 г. е 650 000 броя. В съответствие с чл. 115 "б", ал. 1 от ЗППЦК, правото на глас в ОСА упражняват лицата, които са вписани като такива, с право на глас в регистрите на "Централен депозитар" АД 14 (четирнадесет) дни преди датата на ОСА. Датата по предходното изречение за извънредно заседание на Общо събрание на акционерите на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ свикано за 15.02.2019 г. е 01.02.2019 г. Само лицата, вписани като такива с право на глас на тази дата, имат право да участват и гласуват на общото събрание. При липса на кворум на първата обявена дата, на втората обявена дата - 01.03.2019 г. правото на глас в ОСА упражняват лицата, които са вписани като такива с право на глас в регистрите на "Централен депозитар" АД 14 (четирнадесет) дни преди втората дата на ОСА. Датата по предходното изречение при липса на кворум за второ извънредно заседание на Общо събрание на акционерите на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ АД е 15.02.2019 г. Само лицата, вписани като такива с право на глас на тази дата, имат право да участват и гласуват на общото събрание.

**На 15.01.2019 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността публикация на поканата за свикване на общо събрание на акционерите.**

**На 15.01.2019 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета - презентация за Планирано развитие през 2019 г. на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ.**

**На 22.01.2019 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността уведомление от Съвета на директорите със следното съдържание:**

На 22.01.2019 г. се проведе заседание на Съвета на директорите на Браво Пропърти Фонд АДСИЦ, на което бяха приети следните решения: Съветът на директорите на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ, гр. София на основание разпоредбите на чл. 39, ал. 3, т. 16 устава на Дружеството решава издаването на облигации (наричани по-долу „Облигациите“ или „Облигационния заем“) чрез непублично предлагане, Съветът на директорите на Дружеството, определя първоначално, като си запазва правото да допълва и/или изменя някои от тях, следните условия и параметри на Облигационния заем: Вид и клас на ценните

## "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

книжа: Първа по ред емисия обикновени, безналични, обезпечени, неконвертируеми, свободно прехвърляеми, лихвоносни облигации Валута BGN (лева) Обща номинална и емисионна стойност на емисията 30,000,000 (тридесет милиона) лева; Номинална и емисионна стойност на една Облигация 1,000 (хиляда) лева; Брой Облигации 30,000 (тридесет хиляди); Минимален размер на емисията: Облигационният заем ще се счита за сключен при записването и заплащането на 30,000 (тридесет хиляди); Облигации с обща номинална стойност минимум 30,000,000 (тридесет милиона) лева; Срок на Облигационния заем 5 (пет) години; Форма на Облигациите Облигациите ще бъдат издадени като безналични ценни книжа, регистрирани в „Централен депозитар” АД; Ограничения за прехвърляне: Облигациите са свободно прехвърляеми; Приоритет и статут: Облигациите представляват директни, неподчинени, безусловни и обезпечени задължения на Емитента; Годишна лихва: до 4% (четири процента) годишна лихва, платима на всеки 3 (три месеца), считано от датата на сключване на Облигационния заем; Изчисляване: Размерът на лихвеното плащане е изчислен като проста лихва лихвените плащания върху номиналната стойност на притежаваните от всеки инвеститор облигации, за отделните тримесечни периоди; Дължимата сума се закръглява до втория знак след десетичната запетая; Лихвена конвенция: Actual/365L (ISMA-Year, Actual/Actuals) - Действителен брой дни в периода/действителен брой дни в годината; Срокове за плащания на лихви и главница: Лихвените плащания се извършват на всеки 3 (три) месеца, считано от датата на сключване на Облигационния заем, на падежа на съответното плащане Главницата по Облигациите се изплаща съгласно погасителен план, който ще бъде уговорен в предложението за записване на облигациите съгласно чл. 205, ал. 2 от Търговския закон („Предложението за записване на облигации“), като годишното плащане по главницата не надвишава 3% (три процента) от първоначалния размер на облигационната емисия, с изключение на последната погасителна вноска, в размер остатъка от главницата, която да се погаси изцяло на падежа, заедно с последното лихвено плащане, при изтичане на срока на Облигационния заем („Погасителният план“). След издаване на емисията облигации Емитентът ще депозира по своя банкова сметка („Резервна сметка“) сумата в общ размер 4,500,000 лева, представляваща 3% (три процента) годишно за всяка година от срока на облигационната емисия от първоначалния размер на емисията облигации, които средства ще бъдат блокирани и изразходвани единствено за погасяване на дължимата главница съгласно Погасителния план. Ако съответната дата на падеж е неработен ден, плащането е дължимо на първия следващ работен ден. Извършване на плащанията: Лихвените и главнични плащания ще бъдат извършвани чрез „Централен депозитар” АД, на датата, на която съответното лихвено или главнично плащане стане дължимо. Плащането на лихвите и главницата по Облигационния заем ще се извършва в лева. Горепосочените плащания ще се извършват чрез банков превод в полза на всеки облигационер, по банкова сметка в лева, посочена от облигационера в заявката за записване на Облигации или при промяна – съобщена допълнително на Емитента поне 3 работни дни преди падежа на съответното лихвено или главнично плащане; Право да получат лихвени и/или главнични плащания имат облигационерите, вписани в книгата на облигационерите, водена от „Централен депозитар” АД, 3 (три) работни дни преди датата на съответното лихвено плащане и/или главнично плащане. Това обстоятелство ще се удостоверява с официално извлечение от книгата на облигационерите, издадено от „Централен депозитар” АД. Довереник на облигационерите: Съгласно чл. 205, ал. 4 от Търговския закон като представител на облигационерите да бъде избран Довереник на облигационерите, с който да се сключи договор, условията по който да бъдат описани в Предложението за записване на облигации. Обезпечения: Първа по ред ипотека върху недвижимия имот, който ще бъде придобит с нетните приходи от предлагането на облигациите; Задължителни финансови показатели за спазване от Емитента: Условия за издаване на нови облигационни емисии първи по ред особен залог върху вземания по наемни договори на обекти от този недвижим имот: Ще бъдат определени в Предложението за записване на облигации и с последващо решение на Съвета на

## "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

директорите. Емитентът няма право да издава нови емисии привилегирвани облигации или облигации с привилегирован режим на изплащане, преди погасяване на настоящата емисия Облигации, освен с предварителното съгласие на облигационерите от настоящата емисия. Съгласие на облигационерите не се изисква относно издаване от Емитента на облигации, извън посочените в предходното изречение. Предлагане на Облигациите: Облигациите ще се предлагат на инвеститори при условията на частно пласиране (оферти за записване до не повече от 150 определени лица – български професионални инвеститори и приемливи насрещни страни, по смисъла на чл. 89 и §1, т. 10 от Допълнителните разпоредби на Закона за пазарите на финансови инструменти („ЗПФИ“)), т.е. не при условията на първично публично предлагане. Няма да бъде изготвян проспект за първично публично предлагане; Условия и ред за записване на Облигациите: ще бъдат определени в Предложението за записване на облигации; Използване на нетните приходи Нетните приходи от Облигационната емисия ще бъдат използвани от Емитента за частично финансиране на придобиването на готова и отдадена под наем офис сграда, с разгърната застроена площ (РЗП) от 14 479 кв. м. и площ за отдаване под наем от 13 391 кв. м., находяща се в УПИ VI-537,1523, кв. 8, НЗП Изток, м. Къро, р-н Младост, гр. София, в близост до търговски център „THE MALL“. Сградата има шест офис етажа, партерен етаж с два ресторанта и паркоместа, и две подземни нива, с общо 240 паркоместа. Договорената придобивна цена е 59 457 232 лева (30 400 000 евро), без ДДС, или 71 348 679 лева (36 480 560 евро) с ДДС. Непосредствените разходи – като местни данъци, посреднически комисиони, нотариални такси - свързани със закупуването на тази сграда, се очаква да бъдат около 2 390 000 лева с ДДС. След като стане част от портфейла на Дружеството, сградата ще генерира доходи от наеми в полза на Дружеството. Сключените към момента договори за наем са непрекъсваеми, със срок 10 години, но в полза на наемателите има еднократна опция за прекратяването им, съгласно посоченото по-долу: • През 2022 г. – по отношение на 15.8% от отдаваемите площи; • През 2024 г. – по отношение на 50.7% от отдаваемите площи; • През 2025 г. – по отношение на 33.5% от отдаваемите площи. Сградата ще осигурява договорени годишни постъпления от наеми в размер на най-малко 4 607 000 лева (2 356 000 евро) без ДДС. Всички съществуващи наемни договори и постъпленията от тях ще бъдат прехвърлени на Дружеството. Обслужващото дружество на Емитента има ангажимента да подsigури навременната замяна с нови наематели или разширяване на ползваните площи от съществуващите наематели, така че да осигури пълна заетост на имота и постъпления от наеми за Дружеството. Настоящият собственик на офис сградата е „Офис А“ ООД, ЕИК 204124346, с адрес гр. София, ул. Кузман Шапкарев № 1, в което изпълнителният директор и основен акционер на БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД Асен Лисев притежава 50% от дяловете на дружеството. Другият съдружник в „Офис А“ ООД е „Блек Сий Дивелопмент ЕООД, ЕИК 131392066. Дружеството се управлява и представлява заедно от двамата управители Асен Лисев и Павел Томаш Суджарски- Кшонжек. Борсова търговия За Облигациите ще бъде заявено искане за допускане до търговия на Българска фондова борса, в срок до 6 месеца от издаването им, след потвърждаване на проспект от Комисията за финансов надзор. Приложимо право Българското законодателство Разрешаване на спорове Компетентните български съдилища Платежен агент „Централен депозитар“ АД Регистратор Книгата на облигационерите се води от „Централен депозитар“ АД Всички останали условия на облигационната емисия, включително посочване на набирателна сметка, по която ще постъпват средствата за заплащане на записаните облигации и избор на банка-довереник на облигационерите, ще бъдат определени с последващо решение на Съвета на директорите и описани в Предложението за записване на облигации. Съветът на директорите на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ избра „УниКредит Булбанк“ АД, като инвестиционен посредник (ИП) във връзка с предлагането на облигациите (Водещ мениджър). Инвеститорите могат да получат допълнителна информация на тел. +359 2 9888 650 или на [ir@bpf.bg](mailto:ir@bpf.bg)

## **"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ**

**На 22.01.2019 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността** уведомление за промяна в устава със следното съдържание: в Търговския регистър на 22.01.2019 г. е обявен, изменения и приет на Извънредно общо събрание на акционерите от 03.01.2019 г. Устав на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ. Уставът е одобрен от Комисията за финансов надзор с решение от 15.01.2019 г.

**На 07.02.2019 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността** уведомление - Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета, а именно: На основание чл. 100ш, ал. 1, т. 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), във връзка с чл. 27, ал. 2 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация, във връзка с чл. 17, ал. 6, т. 6 от Наредба № 15 от 05.05.2004 г. за воденето и съхраняването на регистрите от КФН и за подлежащите на вписване обстоятелства, Ви уведомяваме за следното: С Решение № 178-ДСИЦ от 06.02.2019 г. на заместващия председателя на КФН, г-н Бойко Атанасов, получено в дружеството с писмо, вх. № РГ-05-1643-5 от 06.02.2019 г., е одобрена замяната на „Райфайзенбанк (България)“ ЕАД с „Обединена Българска Банка“ АД, която ще изпълнява функциите на банка-депозитар, съгласно взето на 24.01.2018 г. решение на Съвета на директорите на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ.

**На 13.02.2019 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността** Съобщение по чл. 92а от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) за първично публично предлагане на акции на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ и Проспект за публично предлагане на 36 400 000 обикновени безналични акции с право на глас, дивидент и ликвидационен дял.

Съобщение по чл. 92а от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) за първично публично предлагане на акции на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, ЕИК 204729982, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Кузман Шапкарев“ №1, уведомява инвеститорите относно началото на публично предлагане на 36 400 000 броя обикновени, поименни, безналични акции, с право на глас и от същия клас акции както съществуващите акции, с номинална и емисионна стойност от 1 лев всяка, съгласно решението за увеличаване на капитала от 650 000 лева на 37 050 000 лева, прието на заседание на Съвета на директорите на Дружеството, проведено на 20.12.2018 г. и съгласно Проспект за първично публично предлагане на акции на дружеството, потвърден от Комисия за финансов надзор (КФН) с Решение № 250 - Е от 12.02.2019 г. 1. Размер на заявления за набиране капитал, допустими отклонения, брой, номинална и емисионна стойност, видове акции и права по тях. Капиталът на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ се увеличава от 650 000 лева до 37 050 000 лева, чрез издаване на нова емисия акции в размер до 36 400 000 броя обикновени безналични акции с право на глас и с единична номинална стойност от 1 лев. Капиталът на Дружеството ще бъде увеличен само, ако бъдат записани и заплатени най-малко 36 000 000 броя акции с номинална и емисионна стойност от 1 лев всяка една, в който случай капиталът на Дружеството ще бъде увеличен само със стойността на реално записаните и заплатени акции. Не е възможно отклонение над горната граница на заявления за набиране капитал. Всяка акция от новата емисия има номинална и емисионна стойност от 1 лев. Всички издадени от „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ акции, както и акциите от новата емисия са от един клас – обикновени, поименни, с право на един глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и ликвидационен дял, съразмерно с номиналната стойност на всяка акция. Увеличаването на капитала с права изключва възможността за увреждане на интересите на акционерите. 2. Издаване на права. Съотношение между издаваните права и новите акции. Минимален и максимален брой акции, които могат да бъдат записани срещу издаваните права. На основание чл. 112б, ал. 2 от ЗППЦК и тъй като решението за увеличаване на

## "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

капитала на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ се взема от управителния орган на дружеството – Съвета на директорите, право да участват в увеличението на капитала имат лицата, придобили акции най-късно 7 (седем) дни след датата на публикуване на настоящото съобщение по чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК, за първично публично предлагане на акции. В срок до три работни дни след изтичането на 7 (седем) дни от публикуването на съобщението за публичното предлагане, „Централен депозитар“ АД (ЦД) открива сметки за права на тези лица въз основа на данни от книгата на акционерите. Срещу всяка съществуваща към края на посочения срок акция се издава едно право. Срещу всяко едно право могат да бъдат записани 56 (петдесет и шест) нови акции. След издаването на правата всяко лице може да придобие права в периода на тяхното прехвърляне/търговия и при провеждане на явен аукцион, в случай че след изтичане на периода за прехвърляне/търговия с правата са останали неупражнени/незаписани права. Всяко упражнено право дава възможност за записване на 56 (петдесет и шест) броя нови акции с емисионна стойност от 1 (един) лев всяка. 3. Начален и краен срок, условия и ред за прехвърляне на правата. Начален и краен срок, условия и ред за записване на акции от новата емисия от притежателя на права. 3.1. Началният срок за прехвърляне на правата и записване на акциите, съгласно чл. 112б, ал. 4 от ЗППЦК е седмият работен ден, следващ изтичането на 7 (седем) дни от датата на публикуването на съобщението за публично предлагане по чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК, на интернет страницата на информационната агенция Инвестор.бг: [www.investor.bg](http://www.investor.bg), на интернет страницата на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ и на упълномощения инвестиционен посредник – Водещия мениджър на предлагането „УниКредит Булбанк“ АД (ако публикациите са в различни дати – началната дата е седмият работен ден, следващ изтичането на 7 дни от най-късната от всички дати). 3.2. Крайният срок за прехвърляне на правата, съгласно чл. 112б, ал. 4 от ЗППЦК е първият работен ден, следващ изтичането на 14 (четиринадесет) дни, считано от началната дата за прехвърляне на правата. 3.3. Прехвърлянето на правата съгласно чл. 112б, ал. 6 и сл. от ЗППЦК, се извършва на Българска фондова борса АД (БФБ) чрез подаване на поръчка за продажба до съответния инвестиционен посредник, при когото са разкрити сметки за права на съответните клиенти, съответно чрез поръчка за покупка до инвестиционен посредник, член на регулирания пазар. Началният срок за търговията с права съвпада с началният срок за прехвърляне на правата и записване на акциите. Последната дата за търговия с права е 2 (два) работни дни преди крайния срок за прехвърляне на правата, съгласно чл. 112б, ал. 4 от ЗППЦК. Акционерите, които не желаят да участват в увеличението на капитала, както и всички други притежатели на права имат право да продадат правата си до края на борсовата сесия на последния ден за търговия с права, съответно да се разпоредят с тях до последния ден за прехвърляне на правата. Акционерите, които притежават права, както и всички други лица, които са придобили права в срока за тяхното прехвърляне, и които желаят да участват в увеличението на капитала, следва да упражнят правата, като запишат нови акции до изтичане на посочения по-горе краен срок за прехвърляне на правата. В противен случай, техните неупражнени права ще бъдат предложени на явен аукцион, организиран на БФБ, съгласно посоченото по-долу. 3.4. На 5-тия работен ден след крайната датата за прехвърляне на правата, Дружеството чрез Водещия мениджър „УниКредит Булбанк“ АД предлага за продажба при условията на аукцион тези права, срещу които не са записани акции от новата емисия до изтичане на срока за прехвърляне на правата. Сумите, получени от продажбата на правата, се превеждат по специална сметка, открита от „Централен депозитар“ АД и не могат да се ползват до вписване на увеличението на капитала в търговския регистър към Агенцията по вписванията. Разпределянето на сумите, получени от продажбата на права, както в срока за тяхното прехвърляне, така и при аукциона, се извършва със съдействието на ЦД, при условията и по реда на неговия Правилник. В началото на всеки работен ден по време на подписката ЦД публично оповестява информация за упражнените до края на предходния работен ден права. Лицата, придобили права при продажбата чрез аукциона, могат да запишат съответния брой акции до изтичане на крайния срок за записване акции. 3.5. Крайният срок за записване на

## "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

акциите, съгласно чл. 112б, ал. 5 от ЗППЦК е първият работен ден, следващ изтичането на 15 (петнадесет) работни дни от деня, в който изтича срокът за прехвърляне на правата. Не се допуска записване преди посочения начален и след посочения краен срок за записване. 3.6. Записването на акциите от новата емисия ще се извършва при следните условия и ред: Лицата, получили права по лични сметки, заявяват прехвърлянето на правата по свои подсметки при инвестиционен посредник. Акционерите, притежаващи права, както и всички други притежатели на права, придобили същите в срока за тяхното прехвърляне, могат да запишат срещу тях съответния брой акции до изтичането на срока за прехвърлянето на правата, като в противен случай техните неупражнени права ще бъдат продадени служебно на аукцион. Лицата, придобили права при продажбата чрез аукцион, могат да запишат съответния брой акции до крайния срок за записване на акции. Записването на акции се извършва чрез подаване на писмени заявки. Притежателите на права подават заявки по образец при Водещия мениджър на предлагането „УниКредит Булбанк” АД или при инвестиционните посредници, членове на ЦД, при които се водят клиентските сметки за притежаваните от тях права. Заявките за записване на акции се подават до посочения по-горе Водещ мениджър на предлагането, всеки работен ден от срока на подписката от 9:00 до 17:30 ч. в неговите офиси, посочени в Проспекта, съответно чрез инвестиционните посредници, всеки работен ден от срока на подписката от 9:00 до 17:00 ч., или в съответното работно време на всеки инвестиционен посредник, ако е различно от посоченото, но не по-късно от 17:00 часа на последния ден от срока на подписката. Записването на акции се счита за действително, само ако е направено от притежател на права до максималния възможен брой акции и е внесена цялата емисионна стойност на записваните акции до крайния срок за записване на акциите, при условията, посочени по-долу. При частично заплащане на емисионната стойност се счита записан съответният брой акции, за които същата е изплатена изцяло. 3.7. Внасянето на емисионната стойност на записаните акции се извършва по специална набирателна сметка на дружеството, IBAN: BG48UBBS80025080191840, BIC: UBBSBGSF, в „Обединена българска банка“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Света София“ №5. Набирателната сметка следва да е заверена с дължимата сума най-късно до 15.00 часа на последния ден от подписката. Банката, в която е открита специалната набирателна сметка, блокира постъпилите суми. Съгласно чл. 89, ал. 2 от ЗППЦК, набраните парични средства по набирателната сметка не могат да се използват преди приключване на подписката и вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър. 4. Приложим ред, ако всички предложени акции бъдат записани преди края на подписката, съответно, ако всички предложени акции не бъдат записани до края на подписката. Ако всички акции от тази емисия бъдат записани преди крайния срок на подписката, „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ уведомява КФН в срок 3 работни дни, съгласно чл. 112б, ал. 12 ЗППЦК и предприема необходимите действия за вписване на увеличаването в търговския регистър и по регистрация на емисията в ЦД, КФН и БФБ. Ако до крайния срок на подписката не бъдат записани всички акции, но бъдат записани и заплатени най-малко 36 000 000 (тридесет и шест милиона) нови акции, капиталът се увеличава с размера на реално записаните и заплатени акции, като увеличението на капитала в този размер се вписва в Търговския регистър към Агенцията по вписванията, съответно новата емисия в този размер се регистрира в ЦД, КФН и БФБ. 5. Ред и срокове за връщане на набраните вноски и дължимите лихви при неуспешно приключила подписка или окончателен отказ за вписване на увеличаването на капитала в търговския регистър. В случай че до крайния срок на предлагането не бъдат записани и платени поне 36 000 000 нови акции, предлагането ще се счита за неуспешно. В този случай, в срок до 3 работни дни от крайния срок на предлагането Дружеството уведомява КФН и „Обединена българска банка“ АД за резултата от предлагането, и публикува на интернет страницата си, както и на интернет страницата на Водещия мениджър, покана до лицата, записали акции, в която обявява условията и реда на връщане на набраните суми. Поканата се обявява и в Търговския регистър, както и на интернет страницата на информационната агенция Инвестор.бг



## "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

(www.investor.bg). Набраните суми се връщат на лицата, записали акции, заедно с начислените от банката лихви (ако има такива) в срок до 1 месец от съобщението до КФН за резултата от предлагането. При окончателен отказ за вписване на увеличаването на капитала в Търговския регистър Дружеството уведомява незабавно КФН и „Обединена българска банка“ АД, и публикува на интернет страницата си, както и на интернет страницата на Водещия мениджър, покана до лицата, записали акции, в която обявява условията и реда на връщане на набраните суми. Поканата се обявява и в Търговския регистър, както и на интернет страницата на информационната агенция Инвестор.бг (www.investor.bg). Набраните суми се връщат на лицата, записали акции, заедно с начислените от банката лихви (ако има такива) в срок до 1 месец от съобщението до КФН. 6. Допълнителна информация Проспектът за публично предлагане на акции на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е публикуван и ще бъде на разположение за срока на неговата валидност на интернет страниците на Емитента: <http://bpf.bg> и на Водещия мениджър: [www.unicreditbulbank.bg](http://www.unicreditbulbank.bg). Инвеститорите могат да получат допълнителна информация за "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ и за предлаганите акции, и да се запознаят с Проспекта за публично предлагане на акции (на хартиен носител) на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ, всеки работен ден през срока на валидност на Проспекта, от 09.00 ч. до 17.00 ч., в офиса на Емитента "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ в гр. София, р-н Средец, ул. „Кузман Шапкарев“ №1, тел.: (+359 2) 9888651, e-mail: [alisev@bpf.bg](mailto:alisev@bpf.bg), лице за контакт: Асен Лисев, и в централата на Водещия мениджър на предлагането "УниКредит Булбанк" АД в гр. София, пл. „Света Неделя" № 7, тел.: (+359 2) 9320150, (+359 2) 9320151, e-mail: [Yolanda.Hristova@UniCreditGroup.BG](mailto:Yolanda.Hristova@UniCreditGroup.BG); [Sonya.Gecheva@UniCreditGroup.BG](mailto:Sonya.Gecheva@UniCreditGroup.BG), лица за контакт: Йоланда Христова, Соня Гечева.

**На 15.02.2019 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността** протокол от извънредно заседание на Общото събрание на акционерите на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ, проведено на 15.02.2019 г.

**На 28.02.2019 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността** уведомление за прието от СД на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ допълнително решение за определяне на условията и параметрите на емисията корпоративни обезпечени облигации, както следва: Във връзка с взето на 22.01.2019 г. решение на заседание на Съвета на директорите на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ за издаване на емисия корпоративни обезпечени облигации, и на основание чл. 21а, ал. 4 от Устава на Дружеството, на 27.02.2019 г., Съветът на директорите на дружеството прие допълнително решение за определяне на условията и параметрите на емисията, както следва: Емитент „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ; Вид и клас на ценните книжа: Първа по ред емисия обикновени, безналични, обезпечени, неконвертируеми, свободно прехвърляеми, лихвоносни облигации; Валута: Български лев (BGN); Обща номинална и емисионна стойност на Облигационния заем 30 000 000 (тридесет милиона) лева; Номинална и емисионна стойност на една Облигация: 1 000 (хиляда) лева; Брой Облигации: 30 000 (тридесет хиляди); Минимален и максимален размер на емисията: Облигационния заем ще се счита за сключен при записването и заплащането на 30,000 (тридесет хиляди) Облигации с обща номинална стойност минимум 30 000 000 (тридесет милиона) лева; Срок на Облигационния заем: 5 (пет) години; Форма на Облигациите: Облигациите ще бъдат издадени като безналични ценни книжа, регистрирани в „Централен депозитар“ АД; Ограничения за прехвърляне: облигациите са свободно прехвърляеми; Приоритет и статут: Облигациите представляват директни, неподчинени, безусловни и обезпечени задължения на Емитента; Условия за издаване на нови облигационни емисии: Емитентът няма право да издава нови емисии привилегирани облигации или облигации с привилегирован режим на изплащане, преди погасяване на настоящата емисия Облигации, освен с предварителното съгласие на облигационерите от настоящата емисия. Съгласие на облигационерите не се

## "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

изисква относно издаване от Емитента на облигации, извън посочените в предходното изречение; Годишна лихва/Купон Фиксиран лихвен процент: 3.25% на годишна база; Купонни плащания: На всеки три месеца, считано от датата на сключване на Облигационния заем; Лихвена конвенция: Actual/365L (ISMA-Year, Actual/Actuals) - Действителен брой дни в периода/действителен брой дни в годината; Изчисляване на лихвените плащания: размерът на лихвеното плащане се изчислява като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните от всеки инвеститор облигации, за отделните тримесечни периоди. Дължимата сума се закръглява до втория знак след десетичната запетая; Срокове за плащания на лихви и главница: Лихвените плащания се извършват на всеки 3 (три) месеца, считано от датата на издаване на Облигационния заем, на падежа на съответното плащане; последното лихвено плащане се извършва заедно с главницата по Облигационния заем. Погасяване на главницата – равни тримесечни погасителни вноски в размер на 225,000 лева, представляващи 0.75% амортизация на главницата, на датите на съответните купонните плащания и последна вноска на падежа на Емисията в размер на 25,725,000 лева, представляваща 85.75% остатъчна амортизация на главницата; Извършване на плащанията: Лихвените и главнични плащания ще бъдат извършвани чрез „Централен депозитар“ АД съгласно неговия правилник и сключен договор с Емитента, на датата, на която съответното лихвено или главнично плащане стане дължимо. Плащането на лихвите и главницата по Облигационния заем ще се извършва в лева. Плащането на лихвите, съответно плащането на главницата, по Облигационния заем ще се извършва от Централен депозитар, съгласно Наредба 8 за ЦД и Правилника на ЦД; Резервна сметка: след издаване на емисията облигации Емитентът ще депозира по своя банкова сметка („Резервна сметка“) сумата в общ размер 4,500,000 лева, представляваща 3% (три процента) годишно за всяка година от срока на облигационната емисия от първоначалния размер на емисията облигации, които средства ще бъдат блокирани и изразходвани единствено за погасяване на част от дължимата главница съгласно Погасителния план. Право да получат лихвени и/или главнични плащания имат облигационерите, вписани в книгата на облигационерите, водена от „Централен депозитар“ АД, 3 (три) работни дни преди датата на съответното лихвено плащане и/или главнично плащане; Предлагане на Облигациите: облигациите се емитират при условията на частно пласиране (непублично предлагане) по реда на чл. 205, ал. 2 от Търговския закон чрез покани до инвеститорите (оферти за записване до не повече от 149 определени лица - български професионални инвеститори, вкл. кредитни институции, пенсионни фондове, инвестиционни дружества, договорни фондове, застрахователни дружества. Записването на облигациите ще се извършва чрез подаване на писмени заявки по образец на адреса за кореспонденция на Водещия мениджър по емисията „УниКредит Булбанк“ АД, всеки работен ден от 9:00 часа до 17:30 часа, в срока за записване на облигации, посочен в Предложението за записване на облигации по чл. 205, ал. 2 от Търговския закон („Предложението за записване“); Начин на заплащане на емисионната стойност. Набирателна сметка: Емисионната стойност на записваните облигации се заплаща в лева по набирателна сметка на името на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, открита при „Обединена българска банка“ АД, номерът на която ще бъде посочен в Предложението за записване. Набраните суми не могат да се ползват от дружеството преди вписването в Търговския регистър към Агенция по вписванията на обявлението за сключения заем съгласно чл. 206, ал. 6 от Търговския закон; Условия при презаписване на емисията: В случай, че бъдат подадени заявки за записване на повече от 30 000 (тридесет хиляди) Облигации, Водещият мениджър и Емитентът ще определят разпределението на облигациите по своя преценка, като за конкретното разпределение за всеки инвеститор, подал заявка за записване на облигации, ще бъде уведомен инвестиционния посредник, чрез който са подадени съответните заявки. Не се предвижда пропорционално удовлетворяване на всички подадени заявки. В случай че има надплатени суми по частично удовлетворена заявка, те ще бъдат върнати на съответния инвеститор по сметка, посочена от него в заявката за записване на облигации; Дата на издаване на Облигационния заем: Датата, на която емисията е

## "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

регистрирана в „Централен депозитар“ АД; Условие за издаване на облигациите: Издаването на емисията е обвързано с успешно увеличение на капитала на Емитента, оповестено на 13.02.2019г. по реда на чл.92а от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), а именно при условие, че до крайната дата за записване на акции са записани и заплатени минимум 36,000,000 нови акции. В случай че до крайната дата за записване на акции са записани и заплатени по-малко от 36,000,000 акции, Съветът на директорите ще вземе решение и дружеството ще оповести по надлежния ред, че прекратява подписката за издаване на облигационната емисия и че средствата, постъпили по набирателната сметка за заплащане на записани облигации, ще бъдат върнати на инвеститорите по сметки, посочени от тях и по реда, посочен в решението на Съвета на директорите и уведомлението; Водещ мениджър на предлагането: „УниКредит Булбанк“ АД; Комисиона за организация и пласиране на емисията: 0.8% от емисионната стойност на Облигационния заем; Регистрацията за търговия на регулиран пазар: В срок не по-дълъг от 6 (шест) месеца след сключването на облигационния заем, по отношение на емисията ще бъде подадено заявление за допускане до търговия на „Българска фондова борса“ АД, като за целта преди това емисията ще бъде вписана в регистъра на Комисията за финансов надзор след потвърждаването на Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа. В случай, че до изтичане на срока по предходното изречение, емисията корпоративни облигации не бъде приета за търговия на регулиран пазар, Емитентът поема задължението да изкупи обратно записаните облигации от облигационерите, като оповестява по надлежния ред информация в тази връзка, в която ще отправи покана към облигационерите да подадат писмено искане за това. Изкупуването на облигациите се извършва в срок до 7 дни от датата на отправеното искане по цена, равна на номиналната стойност на записаните облигации, ведно с натрупаните лихвени плащания, дължими към датата на обратното изкупуване; Кол опция (право на предсрочно обратно изкупуване на облигационната емисия): Без опция за предсрочно погасяване; Довереник на облигационерите: Обединена българска банка АД. Относно довереника на облигационерите ще се прилага Закона за публичното предлагане на ценни книжа („ЗППЦК”); Обезпечения: обезпечения, които ще бъдат учредени в полза на облигационерите/Довереника на облигационерите:

- 1) Първа по ред ипотека върху офис сградата и поземления имот, предмет на финансиране с облигационната емисия (възможност за временно втора по ред ипотека предвид съществуваща експозиция към друга банка, която подлежи на рефинансиране);
- 2) Първи по ред залог по реда на Закона за особените залози (ЗОЗ) върху всички настоящи и бъдещи вземания на Емитента, произтичащи от договори за наем на обекти от офис сградата. Емитентът се задължава да извършва на всеки 12 месеца вписване в Централния регистър на особените залози (ЦРОЗ), с оглед актуализиране на заложените вземания при промяна на заложените вземания и/или възникване на нови вземания от наем и да уведоми всички длъжници на заложените вземания за учредения залог по смисъла на чл.17 от ЗОЗ, в срок до 30 дни от всяко вписване в ЦРОЗ;
- 3) Първи по ред залог по реда на ЗОЗ и Закона за договорите за финансови обезпечения (ЗДФО) върху собствени парични средства, блокирани по сметка на Емитента при банката депозитар, в размер на 4,500,000 лева, изчислени като 15% от размера на емисията (3% годишно за всяка година до падежа), представляващи гаранционен депозит, които средства следва да постъпят след освобождаване на средствата от специалната набирателна сметка, открита във връзка с провеждане на подписката за записване облигации от Емисията. Гаранционният депозит ще служи за погасяване на главничните плащания по емисията до 3% годишно, с изключение на последната погасителна вноска, с която следва да се погаси целия остатъчен размер на облигацията;
- 4) Валидна застрахователна полица „Пожар“ отговаряща на минималните застрахователни изисквания на облигационерите, по която ко-бенефициент на застрахователно обезщетение следва да бъде довереникът. За яснота, в случай на застрахователно събитие застрахователят изплаща дължимото обезщетение на банката довереник до размера на непогасената част от

## "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

облигационната емисия, намалена със салдото по гаранционната сметка. Застрахователят може да изплати обезщетението директно на застрахования/застрахованите само след получено писмено съгласие от довереника; Използване на нетните приходи: Нетните приходи от Облигационната емисия ще бъдат използвани от Емитента за частично финансиране на придобиването на готова и отдадена под наем офис сграда, с разгърната застроена площ (РЗП) от 14 479 кв. м. и площ за отдаване под наем от 13 391 кв. м., находяща се в УПИ VI-537,1523, кв. 8, НЗП Изток, м. Къро, р-н Младост, гр. София, в близост до търговски център „THE MALL“. Сградата има шест офис етаж, партерен етаж с два ресторанта и паркоместа, и две подземни нива, с общо 240 паркоместа. Договорената придобивна цена е 59 457 232 лева (30 400 000 евро), без ДДС, или 71 348 679 лева (36 480 560 евро) с ДДС. Непосредствените разходи – като местни данъци, посреднически комисиони, нотариални такси - свързани със закупуването на тази сграда, се очаква да бъдат около 2 390 000 лева с ДДС. След като стане част от портфейла на Дружеството, сградата ще генерира доходи от наеми в полза на Дружеството. Сградата ще осигурява договорени годишни постъпления от наеми в размер на най-малко 4 607 000 лева (2 356 000 евро) без ДДС. Всички съществуващи наемни договори и постъпленията от тях ще бъдат прехвърлени на Дружеството. Обслужващото дружество на Емитента има ангажимента да подsigури навременната замяна с нови наематели или разширяване на ползваните площи от съществуващите наематели, така че да осигури пълна заетост на имота и постъпления от наеми за Дружеството. Настоящият собственик на офис сградата е „Офис А“ ООД, ЕИК 204124346, с адрес гр. София, ул. Кузман Шапкарев № 1, в което изпълнителният директор и основен акционер на БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД Асен Лисев притежава 50% от дяловете на дружеството. Другият съдружник в „Офис А“ ООД е „Блек Сий Дивелопмент ЕООД, ЕИК 131392066. Дружеството се управлява и представлява заедно от двамата управители Асен Лисев и Павел Томаш Суджарски- Кшонжек; Общо събрание на облигационерите: Общото събрание на облигационерите се свиква от Банката довереник на облигационерите, чрез покана, обявена в Търговския регистър, най-малко 15 дни преди събранието. Общото събрание се свиква и по искане на облигационерите, които представляват най-малко 1/10 от емисията Облигации, или на ликвидаторите на дружеството, ако е открита процедура по ликвидация. Облигационерите от настоящата емисия образуват група за защита на интересите си пред Емитента. Общото събрание на облигационерите е законно и може да приема валидни решения, обвързващи всички облигационери от тази емисия, ако на събранието са представени най-малко  $\frac{1}{2}$  от издадените и непогасени Облигации (като относно спадащия кворум се прилага съответно правилото на чл. 227, ал. 3 от Търговския закон). Мнозинството за приемане на всички решения от Общото събрание на облигационерите, включително приемане на решения за даване на съгласие за издаване на нови облигации с привилегирован режим на изплащане, приемане на становища относно предлагани промени в предмета на дейност на Емитента, промяна на вида или друга форма на преобразуване на Емитента, с изключение на промяна в първоначалните условия на Облигационния заем, се взимат с мнозинство от 50% плюс една от представените Облигации. Общото събрание на облигационерите може да приема решения за даване на съгласие за промяна в първоначалните условия на Облигационния заем, само ако на събранието са представени най-малко  $\frac{2}{3}$  от Облигациите имащи право на глас /кворум/, при съответно приложение на чл. 227, ал. 3 от Търговския закон. Решенията на Общото събрание на облигационерите се взимат с мнозинство от  $\frac{3}{4}$  от представените облигации с право на глас /мнозинство/. Предпоставки и ред за извършване на промени в условията на Облигационния заем: Промени в условията на Облигационния заем могат да се извършват само: (1) с предварителното съгласие на Общото събрание на облигационерите и (2) по решение на Съвета на директорите на Дружеството (който е надлежно овластен за това съгласно устава на Емитента). Общото събрание на облигационерите може да приема решения за даване на съгласие за промяна в първоначалните условия на Облигационния заем, само ако на събранието са представени най-малко  $\frac{2}{3}$  от облигациите имащи право на

## "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

глас /кворум/, при съответно приложение на чл. 227, ал. 3 от Търговския закон. Решенията на Общото събрание на облигационерите се взимат с мнозинство от 3/4 от представените облигации с право на глас /мнозинство/. Промени в условията на Облигационния заем са допустими относно всички условия и параметри на заема (в т.ч. отсрочване на падежа, промяна в размера на лихвата, разсрочване на лихвени и главнични плащания, промяна относно обезпечеността на емисията, промяна във финансовите съотношения, които следва да спазва Дружеството, както и други, които не са описани в предложението за записване на облигациите), както и добавяне на нови условия и параметри, но само при условие, че такива промени са одобрени от Общото събрание на облигационерите и от Дружеството. Промени в условията на Облигационния заем са допустими при настъпване (след сключване на Облигационния заем) на някое от следните условия, при което може да се направи обоснован извод, че промяната ще е в общ интерес на Дружеството и облигационерите: (а) възникване или задълбочаване на икономическа или финансова криза, която засяга неблагоприятно всички стопански субекти в страната или стопанските субекти, опериращи в сектора, в който Дружеството извършва основната си дейност; (б) настъпване на съществена негативна промяна във финансовото или правното състояние на Дружеството. Промени в заема са допустими при настъпване и на други обстоятелства, за които към настоящия момент не може да се предвиди обосновано, че е възможно да възникнат, но само при условие, че такива промени са одобрени от Общото събрание на облигационерите и от Дружеството; Набирателна сметка: Сметката ще бъде открита при Банката-депозитар на Емитента - „Обединена българска банка“ АД, вписана в търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 000694959, със седалище и адрес на управление: София, ул. „Света София“ № 5; Приложимо право: Българското законодателство. Във връзка с горното решение, Съветът на директорите прие и Предложение за записване на облигации на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ от 28.02.2019 г. съгласно чл. 205, ал. 2 от Търговския закон.

**На 01.03.2019 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността** уведомление Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета, а именно:

Във връзка със започналата днес търговия с права от увеличението на капитала на “Браво Пропърти Фонд” АДСИЦ, бихме искали да оповестим следната допълнителна информация: Прогнозната средно-годишна печалба на акция очакваме да се увеличи на 9.49% за следващите 5 години, като ефект от следните промени:

- На 28.02.2019 е подписан е 10-годишен непрекъсваем договор с фирма Sterling serviced offices за отдаване под наем на един етаж от OFFICE A (2,103м2).
- Средно-претегленият неизтекъл срок на договорите за наем до възможно най-ранна дата за прекратяване се увеличи до 6 години.
- С подписването на нови договори за наем, очакваните годишни приходи се повишиха до малко над 4.8 милиона лева

На 28.02.2019 размерът на купонните плащания по облигационната емисия бе фиксиран на 3.25%

**На 19.03.2019 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността** уведомление относно увеличение на капитала с нови акции със следното съдържание:

Приключи първият етап от подписката за увеличение на капитала на “БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД” АДСИЦ. Инвеститорите упражниха 99,95% от правата за записване на нови акции, предложени от дружеството. В края на декември 2018 г. Съветът на директорите на “Браво Пропърти Фонд” АДСИЦ взе решение за увеличение на капитала с нова емисия акции в размер до 36 400 000 броя акции. Търговията с правата стартира на 01.03.2019 г. и продължи до 14.03.2019 г., като първият етап от подписката за записване на нови акции приключи на 18.03.2019 г.

## **"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ**

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

**На 28.03.2019 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността годишен одитиран финансов отчет към 31.12.2018 г.**

**На 09.04.2019 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността уведомление по чл. 112б, ал. 12 от ЗППЦК относно приключване на подписка за увеличаване на капитала на „Браво Пропърти Фонд" АДСИЦ и резултати от нея със следното съдържание:**

На основание чл. 112б, ал. 12 от ЗППЦК, Ви уведомяваме, че увеличението на капитала на „Браво Пропърти Фонд" АДСИЦ съгласно взето решение на Съвета на директорите от 20.12.2018 г. и въз основа на Проспект, одобрен от Комисията за финансов надзор (КФН) с Решение № 250-Е от 12.02.2019 г. и Съобщение за публично предлагане на акции (съобщение по чл. 92 а от ЗППЦК), публикувано на 13.02.2019 г. на интернет страницата на информационната агенция Инвестор.БГ ([www.investor.bg](http://www.investor.bg)), както и на интернет страниците на „Браво Пропърти Фонд" АДСИЦ - [www.bpf.bg](http://www.bpf.bg) и на упълномощения инвестиционен посредник - Водещия мениджър на предлагането „УниКредит Булбанк" АД - [www.unicreditbulbank.bg](http://www.unicreditbulbank.bg), приключи успешно.

Подписката започна на 01.03.2019 г. и приключи на 09.04.2019 г. с изтичането на предвидения краен срок, като 36 050 000 нови акции бяха записани и емисионната им стойност в общ размер на 36 050 000 лева беше изцяло внесена по набирателната сметка на „Браво Пропърти Фонд" АДСИЦ, открита в „Обединена Българска Банка" АД.

По време на подписката не бяха установени затруднения, спорове или пречки при търговията с правата и/или записването на нови акции.

Дружеството ще предприеме необходимите действия за вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър при Агенцията по вписванията, както и за регистрация на новата емисия в „Централен депозитар" АД и БФБ АД.

**На 11.04.2019 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността Вътрешна информация по чл. 17, § 1, във вр. с чл. 7 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета със следния текст:**

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

В „Браво Пропърти Фонд" АДСИЦ са постъпили следните уведомления по чл. 19, § 1 от Регламент ЕС 596/2014

- На 09.04.2019 г. Константин Проданов, в качеството му на Председател на СД на „Браво Пропърти Фонд" АДСИЦ и вътрешно лице, както и лице изпълняващо ръководни функции в публичното дружество уведомява за сключена от него сделка от свое име и за своя сметка, а именно: заплащане на 05.04.2019 г. на записани акции от увеличение на капитала на „Браво Пропърти Фонд" АДСИЦ. Общият брой на заплатените акции е 252 000 броя. Общата стойност на сделката е 252 000 лева;

- На 10.04.2019 г. Асен Лисев, в качеството му на Изпълнителен директор и член на СД на „Браво Пропърти Фонд" АДСИЦ и вътрешно лице, както и лице изпълняващо ръководни функции в публичното дружество уведомява за сключена от него сделка от свое име и за своя сметка, а именно: заплащане на 09.04.2019 г. на записани акции от увеличение на капитала на „Браво Пропърти Фонд" АДСИЦ. Общият брой на заплатените акции е 5 040 392 броя. Общата стойност на сделката е 5 040 392 лева.

## "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

**На 16.04.2019 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността уведомление за промяна в капитала и вписване в ТР със съдържание:**

На основание чл. 100ш, ал. 1, т. 4 от ЗППЦК, във връзка с чл. 27, ал. 2 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация (Наредба № 2), във връзка с чл. 14, ал. 1, т. 10 и т. 11 от Наредба № 15 от 05.05.2004 г. за воденето и съхраняването на регистрите от КФН и за подлежащите на вписване обстоятелства, Ви уведомяваме за следното:

С вписване № 20190415155519 от 15.04.2019 г., в търговския регистър по партидата на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ е вписана промяна в размера на капитала на дружеството от 650 000 лева на 36 700 000 лева, разпределен в 36 700 000 безналични, обикновени, свободно прехвърляеми, поименни акции, с право на един глас, с номинал един лев.

**На 17.04.2019 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета със следното съдържание:**

Във връзка с изискванията на чл.148б от ЗППЦК с настоящото уведомяваме, че на 16.04.2019 г. са постъпили следните уведомления в „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ:

- ДФ Карол Инвест, управлявано от Карол Капитал Мениджмънт ЕАД, в качеството си на акционер, притежаващ 120 000 броя акции, представляващи 18,462 % от акциите с право на глас на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ преди увеличението на капитала, че във връзка с увеличение на капитала на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ от 650 000 лева на 36 700 000 лв., вписано в Търговския регистър на 15.04.2019 г. дялът на ДФ Карол Инвест от акциите с право на глас е спаднал на 0,494 %. В резултат на промяната ДФ Карол Инвест притежава пряко 181 600 броя акции с право на глас или 0,494 %. ДФ Карол Инвест не притежава чрез свързани лица акции с право на глас в капитала на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ
- Асен Стоименов Лисев, в качеството си на акционер, притежаващ 469 500 броя акции, представляващи 72,23 % от акциите с право на глас на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ преди увеличението на капитала, че във връзка с увеличение на капитала на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ от 650 000 лева на 36 700 000 лв., вписано в Търговския регистър на 15.04.2019 г. дялът на Асен Стоименов Лисев от акциите с право на глас е спаднал на 15,01 %. В резултат на промяната Асен Стоименов Лисев притежава пряко 5 509 892 броя акции с право на глас или 15,01 %. Асен Лисев не притежава чрез свързани лица акции с право на глас в капитала на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ
- Във връзка с увеличение на капитала на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ от 650 000 лева на 36 700 000 лв., вписано в Търговския регистър на 15.04.2019 г. М-ГРУП КОРПОРЕЙШЪН ЕООД е придобило 20 000 008 броя акции с право на глас от увеличението на капитала на дружеството, представляващи 54,495 % и дялът му от акциите с право на глас в капитала на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е нарастнал над 5 %.

**На 22.04.2019 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета със следното съдържание:**

На 19.04.2019 г., съгласно прието овластително решение на извънредното ОСА на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ от 15.02.2019 г. и след успешно приключило увеличение на капитала на дружеството от 650 000 лв на 36 700 000 лева, както и сключен облигационен заем от 30 000 000 лв. „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ сключи окончателен договор с „Офис А“ ООД за покупко-продажба офис в град София, район „Младост“, с

## "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

административен адрес: улица „Иван Абаджиев“ № 2 (две) при обща стойност на сделката 59 457 232,00 лв. (петдесет и девет милиона четиристотин петдесет и седем хиляди двеста тридесет и два лева) без ДДС. Сделката е осъществена чрез набраните от увеличението на капитала и чрез емисия облигации средства, както и чрез заемни средства.

**На 24.04.2019 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета със следното съдържание:**

Уведомление за вписване в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за Комисията за финансов надзор на емисия акции и за допускане до търговия на регулиран пазар на последваща емисия акции.

С Решение № 645 /23.04.2019 г. Комисията за финансов надзор вписа емисия акции в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа, издадена от „Браво Пропърти фонд" АДСИЦ, гр. София, с цел търговия на регулиран пазар.

Емисията е в размер на 36 050 000 броя обикновени, поименни, безналични, свободнопрехвърляеми акции с право на тас, с номинална стойност 1 лев всяка. Емисията е издадена в резултат на увеличение на капитала на дружеството от 650 000 лева на 36 700 000 лева.

На проведено заседание на Съвета на директорите на БФБ АД, по Протокол № 25/24.04.2019 г., е взето следното решение:

Във връзка с Решение на КФН от 23.04.2019 г. относно вписване на последваща емисия от акции, в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, воден от КФН, Съветът на директорите на БФБ АД, на основание чл. 33, ал. 8, във връзка с чл. 19 от Част III Правила за допускане до търговия, допуска до търговия на Алтернативен пазар VaSE, Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел, последваща емисия акции, както следва:

- Емитент: Браво Пропърти Фонд АДСИЦ;
- ISIN код на емисията: BG1100016176;
- Борсов код на емисията: ВРУ;
- Размер на емисията преди увеличението: 650 000 лв.;
- Размер на увеличението: 36 050 000 лв.;
- Размер на емисията след увеличението: 36 700 000 лв.;
- Брой акции след увеличението: 36 700 000;
- Номинална стойност на една акция: 1.00 /един/лв.
- Вид акции: обикновени поименни, безналични с право на глас;
- Дата на въвеждане за търговия: 30.04.2019 г. (вторник).

**На 24.04.2019 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността междинен финансов отчет за първо тримесечие на 2019 г.**

**На 09.05.2019 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността уведомление за промяна в Директора за връзки с инвеститорите**

Считано от 09.05.2019 г. длъжността Директор за връзки с инвеститорите ще се изпълнява от Даниела Пеева. Контактите към директора за връзки с инвеститорите са: тел. +359 2 9882413 и електронна поща [ir@bpf.bg](mailto:ir@bpf.bg) или [d.peeva@irsbg.info](mailto:d.peeva@irsbg.info)

**На 10.05.2019 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността следното уведомление:**

Борсовата сесия на БФБ АД за 10.05.2019 г. беше открита от изпълнителния директор на БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ – Асен Лисев. След успешното увеличение на капитала на дружеството през април 2019 г. от 650 000 лева на 36 700 000 лева емисията от



## **"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ**

нови акции официално е въведена за търговия и на БФБ АД. Акциите на дружеството ще се търгуват на Основен пазар на BSE, Сегмент Standard, като за маркет мейкър на емисията е избран ИП Карол АД.

Това е най-големото успешно приключило публично предлагане на българския капиталов пазар за 2019 г.

Както беше посочено в проспекта за публично предлагане, набраните чрез новата емисия средства от 36 050 000 лв., както и средствата от непублична емисия облигации в размер на 30 000 000 лв., бяха инвестирани в придобиването на офис сграда "OFFICE A" с разгърната застроена площ от 14 479 кв. м. първокласни офис площи и подземен паркинг с 240 паркоместа. Новопостроената сграда е 100% отдадена под наем и генерира годишен приход от поне 4.6 млн. лева при 10-годишни договори за наем.

БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ ([www.bpf.bg](http://www.bpf.bg)) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което по реда и при условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) осъществява дейност по инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти).

Дружеството инвестира в бизнес имоти (офис, търговски, обществени и индустриални сгради), генериращи доход от наем, като 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.

**На 15.05.2019 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността следната Вътрешна информация по Приложение 9 на Наредба 2**

Във връзка с изискванията на чл.148б от ЗППЦК с настоящото уведомяваме, че на 14.05.2019 г. са постъпили следните уведомления в „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ:

1. Асен Стоименов Лисев, в качеството си на акционер, притежаващ 5 509 892 броя акции с право на глас, представляващи 15,01 % от капитала на „Браво Пропърти Фонд" АДСИЦ е придобил на 10.05.2019 г. 10 000 000 броя акции. В резултат на извършената сделка, Асен Стоименов Лисев притежава пряко 15 509 892 броя акции с право на глас или 42.25% от акции с право на глас „Браво Пропърти Фонд" АДСИЦ. Асен Лисев не притежава чрез свързани лица акции с право на глас в капитала на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ.

2. М-ГРУП КОРПОРЕЙШЪН ЕООД, в качеството си на акционери, притежаващ 20 000 008 броя акции с право на глас, представляващи 54,495 % от акциите с право на глас в капитала на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е продало на 10.05.2019 г. 20 000 008 броя акции с право на глас, представляващи 54,495 % от акциите с право на глас в капитала на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ. Във връзка с посочената сделка дялът на М-ГРУП КОРПОРЕЙШЪН ЕООД е паднал до 0 %. М-ГРУП КОРПОРЕЙШЪН ЕООД не притежава чрез свързани лица акции с право на глас в капитала на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ.

3. На 10.05.2019 г. Блек Сий Дивелопмент ЕООД е придобило пряко 8 000 008 броя акции от капитала на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ, гр. София, като в резултат на сделката, прякото дялово участие на Блек Сий Дивелопмент ЕООД в капитала на публичното дружество е нараснало от 0 % на 21.80 % от акциите с право на глас. Блек Сий Дивелопмент ЕООД притежава и чрез свързаното му лице Павел Томаш Суджарски -Кшонжек 2 000 000 акции от капитала на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ, гр. София или общият брой на притежаваните пряко и чрез свързани лица акции с право на глас е 10 000 008 бр. или 27.25 % от акциите с право на глас.

4. На 10.05.2019 г. Павел Томаш Суджарски е придобил пряко 2 000 000 акции от капитала на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ, гр. София и непряко чрез „Блек Сий

## "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

Дивелопмент" ЕООД, в което е едноличен собственик и управител. В резултат на сделката, дяловото участие на Павел Томаш Суджарски -Кшонжек пряко и непряко чрез еднолично контролираното от него дружество „Блек Сий Дивелопмент" ЕООД в капитала на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е нараснало от 0 % на 27.25 % от акциите с право на глас.

**На 16.05.2019 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността** вътрешна информация по Приложение 9 на Наредба 2

Във връзка с изискванията на чл.148б от ЗППЦК с настоящото уведомяваме, че на 15.05.2019 г. е постъпило следното уведомление в „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ:

Асен Стоименов Лисев, в качеството си на акционер, притежаващ 5 509 892 броя акции с право на глас, представляващи 42.25% % от акциите с право на глас и капитала на „Браво Пропърти Фонд" АДСИЦ е придобил на 14.05.2019 г. 1 500 000 броя акции с право на глас или 4,09 % от акциите с право на глас. В резултат на извършената сделка, Асен Стоименов Лисев притежава пряко 17 009 892 броя акции с право на глас или 46,35 % от акции с право на глас „Браво Пропърти Фонд" АДСИЦ. Асен Лисев не притежава чрез свързани лица акции с право на глас в капитала на БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ.

**На 16.05.2019 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността** вътрешна информация по Приложение 9 на Наредба 2

Във връзка с изискванията на чл.148б от ЗППЦК, с настоящото уведомяваме, че на 16.05.2019 г. са постъпили следните уведомления в „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ:

1. УПФ „Доверие“ чрез ПОК „Доверие“ АД е придобило във връзка с увеличението на капитала на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ пряко 2 352 000 броя поименни безналични акции с право на глас, представляващи 6.4087 % от акциите с право на глас и капитала на „Браво Пропърти Фонд" АДСИЦ;

2. Чрез управляваните УПФ „Доверие“, ППФ „Доверие“ и ДПФ „Доверие“, ПОК „Доверие“ АД е придобило във връзка с увеличението на капитала на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ общо 3 444 000 броя поименни безналични акции, с право на глас, представляващи 9.3842 % от акциите с право на глас и капитала на „Браво Пропърти Фонд" АДСИЦ.

**На 20.05.2019 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността** Покана и материали за свикване на ОСА със съдържание:

Съветът на директорите на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ, гр. София на основание разпоредбите на чл. 223, ал. 1 от ТЗ свиква редовно заседание на Общо събрание на акционерите на дружеството на 27.06.2019 г. в 10.30 часа по седалището и адреса на управление на дружеството в гр. София, район Лозенец, ул. „Златовръх" № 1, ет. 4 при следния дневен ред и проекти за решения:

1. Приемане на годишния доклад на Съвета на директорите за дейността на дружеството през 2018 г. *Предложение за решение:* Общото събрание на акционерите приема годишния доклад на Съвета на директорите за дейността на дружеството през 2018 г.

2. Приемане на одитирания годишен финансов отчет на дружеството за 2018 г. и одиторския доклад. *Предложение за решение:* Общото събрание на акционерите приема одитирания годишен финансов отчет на дружеството за 2018 г. и одиторския доклад.

3. Приемане на доклада по изпълнение на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ за 2018 г. *Предложение за решение:* Общото събрание на акционерите приема доклада по изпълнение на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ за 2018 г.

4. Приемане на решение за освобождаване на членовете на Съвета на директорите от отговорност за дейността им през 2018 г. *Предложение за решение:* Общото събрание на

## "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

акционерите освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2018 г.

5. Приемане на годишния доклад за дейността на директора за връзки с инвеститорите на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ през 2018 г. *Предложение за решение:* Общото събрание на акционерите приема представения Доклад за дейността на директора за връзки с инвеститорите на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ през 2018 г.

6. Приемане на годишния доклад на Одитния комитет на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ за 2018 г. *Предложение за решение:* Общото събрание на акционерите приема годишния доклад на Одитния комитет на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ за 2018 г.

7. Избор на регистриран одитор за 2019 г. *Предложение за решение:* Общото събрание на акционерите приема решение за избор на регистриран одитор, който да извърши проверка и заверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2019 г. съгласно препоръката на одитния комитет на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ.

8. Приемане на решение за извършване на промяна в Устава на дружеството. *Предложение за решение:* Общото събрание на акционерите приема решение за извършване на промяна в Устава на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ.

9. Приемане на решение за извършване на промяна в състава на Съвета на директорите. *Предложение за решение:* Общото събрание на акционерите приема решение за промяна в състава на Съвета на директорите, а именно: освобождава като член на СД Андрей Костадинов Въчев и избира на негово място Корнелис Егидиус Верхейзен

10. Приемане на решение за определяне на възнаграждението на новия член на Съвета на директорите и лице, което да подпише договора за управление с новия член на СД. *Предложение за решение:* Общото събрание на акционерите определя брутно месечно възнаграждение на новия член на СД в размер на 2600 лв. Независимият член на СД не получава допълнително променливо възнаграждение. ОСА определя Асен Лисев - изпълнителен директор, като лице, което да подпише договора за управление с новия член на СД.

11. Приемане на решение за определяне на гаранцията за управление на новия член на Съвета на директорите. *Предложение за решение:* Общото събрание на акционерите определя гаранция за управление на новия член на Съвета на директорите в размер на тримесечното му брутно възнаграждение.

**На 27.05.2019 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността Публикация на поканата за свикване на общо събрание на акционерите**

**На 27.05.2019 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета със съдържание:**

Във връзка с изискванията на чл.148б от ЗППЦК с настоящото уведомяваме, че на 27.05.2019 г. са постъпили следните уведомления в „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ:

- Асен Стоименов Лисев, в качеството си на акционер, притежаващ 17 009 892 броя акции броя акции с право на глас, представляващи 46,35 % от акциите с право на глас и капитала на „Браво Пропърти Фонд" АДСИЦ е продал на 22.05.2019 г. 4 000 000 броя акции с право на глас или 10,89 % от акциите с право на глас. В резултат на извършената сделка, Асен Стоименов Лисев притежава пряко 13 009 892 броя акции с право на глас или 35.449 % от акции с право на глас „Браво Пропърти Фонд" АДСИЦ. Асен Лисев не притежава чрез свързани лица акции с право на глас в капитала на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ.

- На 22.05.2019 г. „Блек Сий Дивелопмент" ЕООД, представлявано от управителя, който е и едноличен собственик на капитала му - ПАВЕЛ ТОМАШ

## "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

СУДЖАРСКИ -КШОНЖЕК е придобило пряко 2 000 000 броя акции от капитала на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ, гр. София към притежаваните 8 000 008 броя акции. В резултат на сделката, прякото дялово участие на „Блек Сий Дивелопмент" ЕООД в капитала на публичното дружество е нараснало от 21.80% на 27.24 % от акциите с право на глас. В резултат на сделката, дяловото участие на Павел Томаш Суджарски-Кшонжек, пряко и непряко чрез еднолично контролираното от него дружество „Блек Сий Дивелопмент" ЕООД в капитала на публичното дружество е нараснало от 27.25 % на 32.69 % от акциите с право на глас.

- На 22.05.2019 г. „Икстрим Софт" ООД, представлявано от управителя Димитър Кръстев Кръстев е придобило пряко 2 000 000 броя акции от капитала на „Браво Пропърти Фонд" АДСИЦ, гр. София към притежаваните 700 000 акции. В резултат на сделката, прякото дялово участие на „Икстрим Софт" ООД в капитала на публичното дружество е нараснало от 1.91% на 7.356% от акциите с право на глас. В резултат на сделката, дяловото участие на Кръстю Димитров Кръстев, пряко и непряко чрез контролираното от него дружество по §1, т. 14, б. „в" от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК дружество - „Икстрим Софт" ООД е нараснало от 2.73% на 8.176% от акциите с право на глас в общото събрание на публичното дружество „Браво Пропърти Фонд" АДСИЦ.

- Асен Стоименов Лисев, в качеството си на акционер, притежаващ 13 009 892 броя акции с право на глас или 35.449 % от акции с право на глас „Браво Пропърти Фонд" АДСИЦ е продал на 23.05.2019 г. 1 000 000 броя акции с право на глас. В резултат на извършената сделка, Асен Стоименов Лисев притежава пряко 12 009 892 броя акции с право на глас или 32,724 % от акции с право на глас „Браво Пропърти Фонд" АДСИЦ. Асен Лисев не притежава чрез свързани лица акции с право на глас в капитала на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ.

**На 03.06.2019 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността** Уведомление относно сключена сделка с ценни книжа от лице, изпълняващо ръководни функции в "Браво Пропърти Фонд" АДСИЦ във връзка с изискванията на чл.17, параграф 1 от Регламент 596/2014

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

- На 03.06.2019 г. Асен Лисев, в качеството му на Изпълнителен директор и член на СД на „Браво Пропърти Фонд" АДСИЦ и вътрешно лице, както и лице изпълняващо ръководни функции в публичното дружество уведомява за сключена от него репо - сделка от свое име и за своя сметка, а именно: продажба чрез репо- сделка на 31.05.2019 на 9 600 000 акции на „Браво Пропърти Фонд" АДСИЦ Продажбата е осъществена на извън регулиран пазар - DFP (delivery free of payment), съответно на цена 0,84 лв. за брой или обща стойност на сделката 8 064 000 лева.

**На 27.06.2019 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността** Протокол от ОСА

**На 22.07.2019 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността** уведомление за промяна в устав или дружествен договор със следното съдържание: в Търговския регистър на 19.07.2019 г. е обявен, изменения и приет на Годишното общо събрание на акционерите от 28.06.2019 г. Устав на „Браво Пропърти Фонд" АДСИЦ. Уставът е одобрен от Комисията за финансов надзор с решение от 11.07.2019 г.

**На 25.07.2019 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността** покана за свикване на извънредно общо събрание на акционерите със следното съдържание:

## **"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ**

Съветът на директорите на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ - гр. София на основание разпоредбите на чл. 223, ал. 1 от ТЗ свиква извънредно заседание на Общо събрание на акционерите на дружеството на 29.08.2019 г. в гр. София от 11.30 часа, район „Средец“, ул. „Кузман Шапкарев“ № 1, при следния дневен ред и предложения за решения:

1. Приемане на решение за промяна в персоналния състав на Съвета на директорите на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ. Предложение за решение: Извънредното Общо събрание на акционерите приема решение за промяна в персоналния състав на Съвета на директорите на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, а именно: освобождава Корнелис Егидиус Верхейзен, като член на Съвета на директорите на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, във връзка с постъпила от негова страна молба да бъде освободен като член, по повод на възникнала обективна невъзможност да изпълнява длъжността;

2. Избор на нов член на Съвета на директорите. Предложение за решение: Извънредното общо събрание на акционерите избира за нов член на Съвета на директорите на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ Владислав Христов;

3. Определяне на размер на възнаграждението на новия член на СД на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ. Предложение за решение: ОСА определя възнаграждение на новия член на СД в размер на 2 600 лв.

4. Определяне на лице, което да сключи договор с новоизбрания член на Съвета на директорите. Предложение за решение: ОСА определя Асен Лисев - изпълнителен директор на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ да сключи договор с новоизбрания член на Съвета на директорите на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ.

5. Определяне на размер на гаранцията на новоизбрания член на Съвета на директорите. Предложение за решение: ОСА определя гаранцията на новоизбрания член на Съвета на директорите да е в размер на тримесечното му брутно трудово възнаграждение.

**На 30.07.2019 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността междинен финансов отчет за второ тримесечие на 2019 г.**

**На 31.07.2019 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността публикация на поканата за свикване на общо събрание на акционерите.**

**На 31.07.2019 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността публикация на поканата за свикване на общо събрание на акционерите.**

**На 12.08.2019 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността информация за Решение № 943- Е от 08.08.2019 г. на КФН за потвърждаване на проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия корпоративни облигации в размер на 30 000 000 (тридесет милиона) лева, разпределени в 30 000 (тридесет хиляди) броя обикновени, безналични, поименни, свободнопрехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми облигации, с номинална стойност 1 000 (хиляда) лева всяка една, с фиксиран годишен лихвен процент в размер на 3,25%, платим на 3-месечен период, с дата на емитиране 11.04.2019 г. и дата на падеж 11.04.2024 г., с ISIN код BG2100008197, издадена от „Браво пропърти фонд“ АДСИЦ.**

**На 29.08.2019 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността Протокол от проведеното на 29.08.2019 г. извънредно общо събрание на акционерите.**

**На 30.08.2019 г. на КФН и БФБ, избраният на проведено на 29.08.2019 г. извънредно общо събрание на акционерите на дружеството нов член на Съвета на директорите – г-н**

## "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

Владислав Христов, в изпълнение на разпоредбата на чл. 116в, ал. 2 от ЗППЦК е представил удостоверение, издадено от „Юробанк България“ АД за внесена гаранция за управлението му. Съгласно издаденото удостоверение, внесената като гаранция за управление сума е блокирана от банката в полза на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ.

**На 10.09.2019 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността** уведомление по чл. 100ш, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК относно промяна в система на управление, със следното съдържание: На основание чл. 100ш, ал. 1, т. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа и в срока определен в ал. 2 на същия закон, Ви уведомяваме, че с вписване № 20190909132024 от 09.09.2019 г., по партидата на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ е обявена промяна в състава на Съвета на директорите на директорите, като за нов член на управителния орган е вписан г-н Владислав Христов.

**На 11.10.2019 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността** Уведомление по чл. 100е, ал. 1, т. 3, б. „г“ и чл. 100ц, ал. 2, т. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, връзка с извършено лихвено и главнично плащане по облигационна емисия, ISIN – BG2100008197, издадена от „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ със следното съдържание: На основание изискванията на императивната разпоредба на чл. 100е, ал. 1, т. 3, б. „г“ и чл. 100ц, ал. 2, т. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), във връзка с чл. 21, ал. 2, т. 1 и § 2 от Преходните и заключителни разпоредби на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и чл. чл. 100т, ал. 3 от ЗППЦК, с която се въвежда задължение за дружеството със специална инвестиционна цел, емитирало емисия облигации, да уведомява най-късно до края на следващия работен ден Комисията за финансов надзор, довереника на облигационерите, както и обществеността по реда на чл. 100т, ал. 3 от ЗППЦК, за всяко извършено лихвено и главнично плащане по издадените облигации, Ви уведомявам следното:

На 11.10.2019 г., емитентът „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ е извършил лихвено и главнично плащане по облигационна емисия, ISIN – BG2100008197. Размерът на дължимото главнично плащане за една облигация е 7,50 лева. Общият размер на главничното плащане е в размер на 225 000 лева. Размерът на дължимото лихвено плащане за една облигация е 8,1081 лева, а общият размер на лихвеното плащане е 243 243,85 лева.

**На 30.10.2019 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността** тримесечен отчет на публично дружество и емитент на ценни книжа към 30.09.2019 г.

**На 30.10.2019 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността** тримесечен отчет към 30.09.2019 г. на Браво Пропърти Фонд АДСИЦ в качеството му на емитент по емисия облигации с ISIN код BG2100008197.

**На 27.11.2019 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността** Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета със следното съдържание:

В „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ е постъпило уведомление по чл. 19, параграф 7 б. „а“, във връзка с параграф 1 от Регламент ЕС 596/2014.

- На 22.11.2019 г. Асен Лисев, в качеството му на Изпълнителен директор и член на СД на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ и лице изпълняващо ръководни функции в публичното дружество уведомява за сключена от него сделка от свое име и за своя сметка, а именно: продажба на 22.11.2019, с дата на сетълмент 26.11.2019 г., на 2 400 000 броя акции на цена от 0.84 лв. от капитала на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ и обща стойност на сделката 2 016 000 лв. Продажбата е осъществена във връзка със сключен Договор за репо с ценни книжа от 28.02.2019 г.

## "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

### 2. Влияние на важните събития за "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ, настъпили през периода 01.01.2019 г. до 31.12.2019 г. върху резултатите във финансовия отчет

Към 31.12.2019 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ отчита общо приходи от дейността в размер на 4 710 хил. лева, като общо разходите за дейността на дружеството са на стойност 1 596 хил. лв.

Към 31.12.2019 г. дружеството отчита нетен финансов резултат от дейността в размер на 3 114 хил. лв., като същият към 31.12.2018 г. е в размер на (40) хил. лв.

Към 31.12.2019 г. общата сума на активите на дружеството е 70 707 хил. лв. Стойността на собствения капитал е 39 652 хил. лв.

#### 2.1. Показатели за ликвидност\*

Таблица 1

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЛИКВИДНОСТ:	31.12.2019 г.
Коефициент на обща ликвидност	5,81
Коефициент на бърза ликвидност	5,81
Коефициент на абсолютна ликвидност	5,18
Коефициент на незабавна ликвидност	5,18

Забележка: Към 31.12.2018 г. Дружеството не отчита текущи и нетекущи пасиви, поради което показателят за ликвидност е представен само за отчетния период.



#### 2.2. Показатели за рентабилност

Таблица 2

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕНТАБИЛНОСТ:	31.12.2019 г.	31.12.2018 г.
Рентабилност на Основния Капитал	0,085	-0,06
Рентабилност на Собствения Капитал (ROE)	0,079	-0,07
Рентабилност на Активите (ROA)	0,044	-0,07



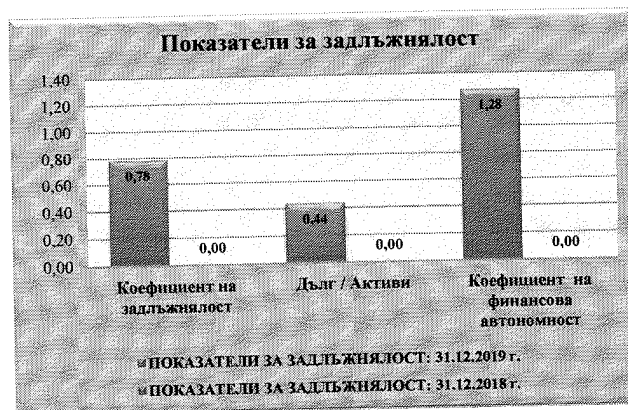
## "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

### 2.3. Показатели за задлъжнялост

Таблица 3

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЗАДЪЛЖИЯЛОСТ:		31.12.2019 г.
Коефициент на задлъжнялост		0,78
Дълг / Активи		0,44
Коефициент на финансова автономност		1,28

Забележка: Към 31.12.2018 г. Дружеството не отчита текущи и нетекущи пасиви, поради което показателят за задлъжнялост е представен само за отчетния период.



### 2.4. Финансови показатели

Таблица 4

ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ	31.12.2019 г.	31.12.2018 г.
ЕБИТДА	3 954	-36
ЕБИГ	3 954	-36



## 3. Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ през следващия финансов период

### СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

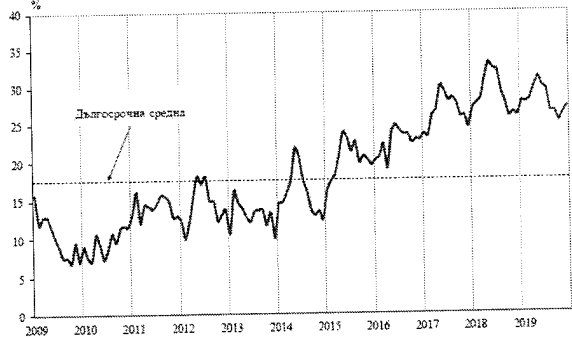
Систематичните рискове са свързани с пазара и макросредата, в която Дружеството функционира, поради което те не могат да бъдат управлявани и контролирани от мениджмънта на компанията. Систематични рискове са: политическият риск, макроикономическият риск, инфлационният риск, валутният риск, лихвеният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

Таблица 5

Вид риск	Описание
ПОЛИТИЧЕСКИ РИСК	Политическият риск е вероятността от смяна на Правителството, или от внезапна



## "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

	<p>промяна в неговата политика, от възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятни промени в европейското и/или националното законодателство, в резултат на което средата, в която оперират местните стопански субекти да се промени негативно, а инвеститорите да понесат загуби.</p> <p>Политическите рискове за България в международен план са свързани с поетите ангажименти за осъществяване на сериозни структурни реформи в страната в качеството ѝ на равноправен член на ЕС, повишаване на социалната стабилност ограничаване на неефективните разходи, от една страна, както и със силната дестабилизация на страните от Близкия изток, зачестяващите заплахи от терористични атентати в Европа, бежански вълни и нестабилност на ключови страни в непосредствена близост до България.</p> <p>България, както и другите държави – членки на ЕС от региона, продължава да бъде сериозно засегната от обшоевропейския проблем с интензивния бежански поток от Близкия изток.</p> <p>Други фактори, които също влияят на този риск, са евентуалните законодателни промени и в частност тези, касаещи стопанския и инвестиционния климат в страната.</p>
<p>ОБЩ МАКРОИКОНОМ ИЧЕСКИ РИСК</p>	<p>По данни на Националния статистически институт през декември 2019 г. общият показател на бизнес климата се повишава с 0.9 пункта спрямо предходния месец в резултат на подобрене на показателите в промишлеността, строителството и сектора на услугите.</p> <p style="text-align: center;"><b>Бизнес климат – общо</b></p>  <p style="text-align: right;">Източник: НСИ</p> <p>Съставният показател „бизнес климат в промишлеността“ през декември 2019 г. нараства с 0.7 пункта, което се дължи на благоприятните оценки на мениджърите за настоящото бизнес състояние на предприятията. Анкетата отчита и известно увеличение на осигуреността на производството с поръчки, което обаче не е съпроводено с повишени очаквания за производствената активност през следващите три месеца. Основните фактори, затрудняващи дейността на предприятията, остават свързани с недостига на работна сила и несигурната икономическа среда. По отношение на продажните цени в промишлеността очакванията на мениджърите са за запазване на тяхното равнище през следващите три месеца.</p> <p>По данни на Националния статистически институт през декември 2019 г. съставният показател „бизнес климат в строителството“ се увеличава с 2.6 пункта в резултат на подобрените оценки на строителните предприемачи за настоящото бизнес състояние на предприятията. По тяхно мнение получените нови поръчки през последния месец се запазват, но прогнозите за дейността през следващите три месеца се влошават. Недостигът на работна сила, несигурната икономическа среда и конкуренцията в бранша продължават да са основните проблеми, ограничаващи бизнеса в сектора. Относно продажните цени в строителството по-голяма част от мениджърите очакват те да останат без промяна през следващите три месеца.</p> <p>По данни на Националния статистически институт през декември 2019 г. съставният показател „бизнес климат в търговията на дребно“ запазва приблизително нивото си от предходния. Прогнозите на търговците на дребно както за обема на продажбите, така и за поръчките към доставчиците от външния пазар през следващите три месеца са благоприятни. Най-сериозните затруднения за дейността на предприятията остават конкуренцията в бранша, недостатъчното търсене и несигурната икономическа среда. По отношение на продажните цени преобладаващите очаквания на търговците са за запазване на тяхното равнище през следващите три месеца.</p>

## "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

	<p>По данни на Националния статистически институт през декември 2019 г. съставният показател „бизнес климат в сектора на услугите“ се повишава с 0.9 пункта в резултат на по-благоприятните оценки и очаквания на мениджърите за бизнес състоянието на предприятията. По-оптимистични са и мненията им относно търсенето на услуги през следващите три месеца. Конкуренцията в бранша, несигурната икономическа среда и недостигът на работна сила продължават да са основните пречки за развитието на бизнеса. Относно продажните цени в сектора мениджърите предвиждат те да останат без промяна през следващите три месеца.</p> <p>Икономическата оценка на Управителния съвет на Европейската Централна Банка към 12 декември 2019 г. отчита, че през третото тримесечие на 2019 г. е констатиран 0,2% растеж на реалния БВП на еврозоната на тримесечна база – без промяна спрямо предходното тримесечие. Все така слабата международна търговия в среда на непрестанна несигурност в световен мащаб продължава да оказва неблагоприятно влияние върху сектора на преработващата промишленост в еврозоната и потиска растежа на инвестициите. Същевременно постъпващите икономически данни и информацията от наблюденията, макар и оставащи като цяло слаби, показват известно стабилизиране на забавянето на икономическия растеж в еврозоната. Секторите на услугите и строителството запазват устойчивостта си въпреки известно забавяне през втората половина на 2019 г. В бъдеще икономическият подем в еврозоната ще бъде все така подпомаган от благоприятните условия за финансиране, от по-нататъшното увеличаване на заетостта наред с повишаващите се заплати, от леко експанзионистичната фискална позиция на еврозоната и от продължаващото – макар и с донякъде по-бавен темп – нарастване на икономическата активност в световен мащаб. Според макроикономическите прогнози на експертите на ЕЦБ от декември 2019 г. се предвижда годишен растеж на БВП в реално изражение 1,2% през 2019 г., 1,1% през 2020 г. и 1,4% през 2021 г. и 2022 г. В сравнение с макроикономическите прогнози на експертите от ЕЦБ от септември 2019 г. предвижданията за растежа на реалния БВП през 2020 г. са ревизирани леко надолу. Рисковете относно перспективите за растежа на еврозоната, свързани с геополитически фактори, със засилване на протекционизма и с уязвимост на икономиките с възникващи пазари, продължават да клонят към надценяване, но стават донякъде по-слабо проявени.</p>
ЛИХВЕН РИСК	<p>Лихвеният риск е свързан с възможни, евентуални, негативни промени в лихвените нива, установени от финансовите институции на Република България.</p> <p>На своето заседание по въпросите на паричната политика на 12 декември 2019 г. Управителният съвет на ЕЦБ, въз основа на оценката на перспективите за развитието на икономиката и инфлацията в еврозоната и вземайки предвид последните макроикономически прогнози на експертите на Евросистемата, взе решение да запази основните лихвени проценти на ЕЦБ без изменение и да потвърди ориентирите си за нивата на лихвите при операциите по паричната политика, при нетните покупки на активи и реинвестициите. Постъпващите данни след последното заседание на Управителния съвет от края на октомври сочат все така съдържан инфлационен натиск и слаба динамика на растежа в еврозоната, въпреки че са налице известни начални признаци за стабилизация при забавянето на растежа и за слабо повишение на базисната инфлация в съответствие с предишните очаквания. Продължаващото нарастване на заетостта и увеличаващите се заплати все така допринасят за устойчивостта на икономиката на еврозоната. При всички тези условия и предвид перспективите за слаба инфлация Управителният съвет потвърди, че е необходимо паричната политика да остане силно нерестриktivна за продължителен период от време, за да стимулира базисния инфлационен натиск и динамиката на общата инфлация в средносрочен хоризонт. Освен това ориентирът на Управителния съвет гарантира, че финансовите условия ще се променят в съответствие с промените в перспективата за инфлацията. Във всеки случай Управителният съвет запазва готовността си, когато е целесъобразно, да внесе корекции във всички свои инструменти, за да гарантира, че инфлацията устойчиво се доближава до неговата цел, и в съответствие с ангажимента му за симетрични действия.</p>

## "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

	<div style="text-align: center;"> <p><b>ОСНОВЕН ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ</b></p> <p>Legend: Основен лихвен процент 01.01.2019 - 31.12.2019</p> <p>*Източник: БНБ</p> </div>
<p><b>ИНФЛАЦИОНЕН РИСК</b></p>	<p>Инфлационният риск представлява всеобщо повишаване на цените, при което парите се обезценяват и съществува вероятност от понасяне на загуба от домакинствата и фирмите.</p> <p>По предварителни данни на НСИ индексът на потребителските цени за януари 2019 г. спрямо декември 2018 г. е 100.5%, т.е. месечната инфлация е 0.5%. Годишната инфлация за януари 2019 г. спрямо януари 2018 г. е 3.0%. Средногодишната инфлация за периода февруари 2018 - януари 2019 г. спрямо периода февруари 2017 - януари 2018 г. е 2.9%.</p> <p>По предварителни данни на НСИ хармонизираният индекс на потребителските цени за януари 2019 г. спрямо декември 2018 г. е 100.0%, т.е. месечната инфлация е 0.0%. Годишната инфлация за януари 2019 г. спрямо януари 2018 г. е 2.2%. Средногодишната инфлация за периода февруари 2018 - януари 2019 г. спрямо периода февруари 2017 - януари 2018 г. е 2.7%.</p> <p>Индексът на потребителските цени за февруари 2019 г. спрямо януари 2019 г. е 100.5%, т.е. месечната инфлация е 0.5%. Инфлацията от началото на годината (февруари 2019 г. спрямо декември 2018 г.) е 1.1%, а годишната инфлация за февруари 2019 г. спрямо февруари 2018 г. е 3.2%. Средногодишната инфлация за периода март 2018 - февруари 2019 г. спрямо периода март 2017 - февруари 2018 г. е 3.0%.</p> <p>Хармонизираният индекс на потребителските цени за февруари 2019 г. спрямо януари 2019 г. е 100.3%, т.е. месечната инфлация е 0.3%. Инфлацията от началото на годината (февруари 2019 г. спрямо декември 2018 г.) е 0.5%, а годишната инфлация за февруари 2019 г. спрямо февруари 2018 г. е 2.4%. Средногодишната инфлация за периода март 2018 - февруари 2019 г. спрямо периода март 2017 - февруари 2018 г. е 2.8%.</p> <p>Индексът на потребителските цени за март 2019 г. спрямо февруари 2019 г. е 100.1%, т.е. месечната инфлация е 0.1%. Инфлацията от началото на годината (март 2019 г. спрямо декември 2018 г.) е 1.2%, а годишната инфлация за март 2019 г. спрямо март 2018 г. е 3.6%. Средногодишната инфлация за периода април 2018 - март 2019 г. спрямо периода април 2017 - март 2018 г. е 3.1%.</p> <p>Хармонизираният индекс на потребителските цени за март 2019 г. спрямо февруари 2019 г. е 100.2%, т.е. месечната инфлация е 0.2%. Инфлацията от началото на годината (март 2019 г. спрямо декември 2018 г.) е 0.7%, а годишната инфлация за март 2019 г. спрямо март 2018 г. е 2.8%. Средногодишната инфлация за периода април 2018 - март 2019 г. спрямо периода април 2017 - март 2018 г. е 2.9%.</p> <p>Индексът на потребителските цени за април 2019 г. спрямо март 2019 г. е 100.5%, т.е. месечната инфлация е 0.5%. Инфлацията от началото на годината (април 2019 г. спрямо декември 2018 г.) е 1.7%, а годишната инфлация за април 2019 г. спрямо април 2018 г. е 3.7%. Средногодишната инфлация за периода май 2018 - април 2019 г. спрямо периода май 2017 - април 2018 г. е 3.3%.</p> <p>Хармонизираният индекс на потребителските цени за април 2019 г. спрямо март 2019 г. е 100.6%, т.е. месечната инфлация е 0.6%. Инфлацията от началото на годината (април 2019 г. спрямо декември 2018 г.) е 1.3%, а годишната инфлация за април 2019 г. спрямо април 2018 г. е 3.1%. Средногодишната инфлация за периода май 2018 - април 2019 г. спрямо периода май 2017 - април 2018 г. е 3.0%.</p> <p>Индексът на потребителските цени за май 2019 г. спрямо април 2019 г. е 100.1%, т.е.</p>



## "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

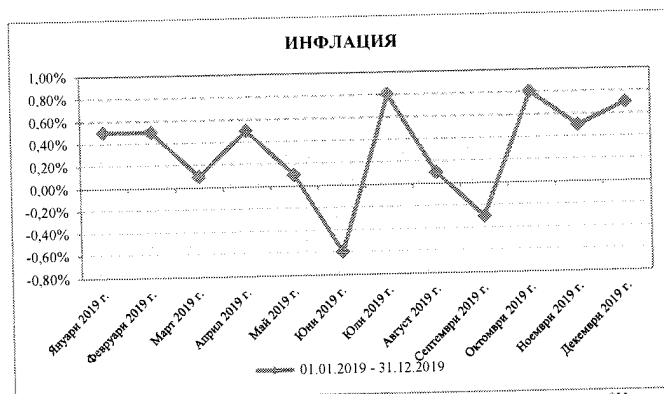
октомври 2019 г. спрямо октомври 2018 г. е 1.6%. Средногодишната инфлация за периода ноември 2018 - октомври 2019 г. спрямо периода ноември 2017 - октомври 2018 г. е 2.5%.

Индексът на потребителските цени за ноември 2019 г. спрямо октомври 2019 г. е 100.5%, т.е. месечната инфлация е 0.5%. Инфлацията от началото на годината (ноември 2019 г. спрямо декември 2018 г.) е 3.1%, а годишната инфлация за ноември 2019 г. спрямо ноември 2018 г. е 3.0%. Средногодишната инфлация за периода декември 2018 - ноември 2019 г. спрямо периода декември 2017 - ноември 2018 г. е 3.0%.

Хармонизираният индекс на потребителските цени за ноември 2019 г. спрямо октомври 2019 г. е 100.3%, т.е. месечната инфлация е 0.3%. Инфлацията от началото на годината (ноември 2019 г. спрямо декември 2018 г.) е 2.3%, а годишната инфлация за ноември 2019 г. спрямо ноември 2018 г. е 2.2%. Средногодишната инфлация за периода декември 2018 - ноември 2019 г. спрямо периода декември 2017 - ноември 2018 г. е 2.4%.

Индексът на потребителските цени за декември 2019 г. спрямо ноември 2019 г. е 100.7%, т.е. месечната инфлация е 0.7%. Годишната инфлация за декември 2019 г. спрямо декември 2018 г. е 3.8%. Средногодишната инфлация за периода януари - декември 2019 г. спрямо периода януари - декември 2018 г. е 3.1%.

Хармонизираният индекс на потребителските цени за декември 2019 г. спрямо ноември 2019 г. е 100.8%, т.е. месечната инфлация е 0.8%. Годишната инфлация за декември 2019 г. спрямо декември 2018 г. е 3.1%. Средногодишната инфлация за периода януари - декември 2019 г. спрямо периода януари - декември 2018 г. е 2.5%.



\*Източник: НСИ

### ВАЛУТЕН РИСК

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

Валутният риск ще има влияния върху компании, имащи пазарни дялове, плащанията на които се извършват във валута, различна от лева и еврото. Тъй като съгласно действащото законодателство в страната българският лев е фиксиран към еврото в съотношение EUR 1 = BGN 1.95583, а Българската народна банка е длъжна да поддържа ниво на българските левове в обръщение, равно на валутните резерви на банката, рискът от обезценяване на лева спрямо европейската валута е минимален и се състои във евентуално предсрочно премахване на валутния борд в страната. На този етап това изглежда малко вероятно, тъй като очакванията са валутният борд да бъде отменен при приемането на еврото в България за официална платежна единица.

Теоретично, валутният риск би могъл да се повиши, когато България се присъедини към втория етап на Европейския Валутен Механизъм (ERM II). Това е режим, в който страната трябва да поддържа валутния курс спрямо еврото в границите на +/-15% спрямо централен паритет. На практика, всички държави, които понастоящем са в този механизъм (Дания, Естония, Кипър, Литва, Латвия, Малта), са свидетели на колебания, които са съществено по-малки от позволените ±15%.

Очаква се до април 2020 г. България да влезе във валутно-курсовия механизъм ERM II, известен като "чакалнята за еврозоната". Заедно с това страната ни трябва да влезе в тясно сътрудничество с единния банков надзор. За да се присъедини към ERM II, България трябва да изпълни всички критерии от договора от Маастрихт, които поставят ограничения на дълга и дефицита на всяка от държавите. Също така има критерий,

## "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

	<p>свързан с инфлацията. Фиксираният курс на лева към еврото не елиминира за българската валута риска от неблагоприятни движения на курса на еврото спрямо другите основни валути (шатски долар, британски паунд, швейцарски франк) на международните финансови пазари, но към настоящия момент дружеството не счита, че такъв риск би бил съществен по отношение на дейността му. Дружеството може да бъде засегнато от валутния риск в зависимост от вида на валутата на паричните постъпления и от вида на валутата на потенциалните заеми на дружеството.</p> <p>Брутният външен дълг към даден момент отразява размерът на текущите и безусловни задължения, изискващи плащане(ия) на главница и/или лихва от дебитора в даден бъдещ момент, които се дължат на нерезиденти от резидентите на дадена икономика. Високият брутен външен дълг е предпоставка за потенциални проблеми с изплащането на задълженията, особено когато съществува значителен валутен риск.</p> <p>По предварителни данни на БНБ от 27.12.2019 г. брутният външен дълг в края на октомври 2019 г. е 34 469.5 млн. евро (58.3% от БВП), което е с 1 313.7 млн. евро (4%) повече в сравнение с края на 2018 г. (33 155.9 млн. евро, 59.1% от БВП). Дългът нараства с 86.5 млн. евро (0.3%) спрямо октомври 2018 г. (34 383 млн. евро, 61.3% от БВП). В края на октомври 2019 г. дългосрочните задължения са 26 092 млн. евро (75.7% от брутния дълг, 44.1% от БВП), като нарастват с 974.9 млн. евро (3.9%) спрямо края на 2018 г. (25 117.2 млн. евро, 75.8% от дълга, 44.8% от БВП). Дългосрочният дълг намалява с 57.9 млн. евро (0.2%) спрямо октомври 2018 г. (26 149.9 млн. евро, 46.6% от БВП). Краткосрочните задължения възлизат на 8 377.5 млн. евро (24.3% от брутния дълг, 14.2% от БВП) и нарастват с 338.8 млн. евро (4.2%) спрямо края на 2018 г. (8 038.7 млн. евро, 24.2% от дълга, 14.3% от БВП). Краткосрочният външен дълг нараства със 144.4 млн. евро (1.8%) спрямо октомври 2018 г. (8 233.1 млн. евро, 14.7% от БВП).</p>
ДАНЪЧЕН РИСК	<p>От определящо значение за финансовия резултат на компаниите е запазването на текущия данъчен режим. Няма гаранция, че данъчното законодателство, което е от пряко значение за дейността на Дружеството, няма да бъде изменено в посока, която да доведе до значителни непредвидени разходи и съответно да се отрази неблагоприятно на неговата печалба. Системата на данъчно облагане в България все още се развива, в резултат на което може да възникне противоречива данъчна практика.</p>

### НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

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

#### **1. РИСКОВИ ФАКТОРИ, СПЕЦИФИЧНИ ЗА ЕМИТЕНТА**

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

*Риск, свързан с кратката история на дружеството*

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

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

## **"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ**

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

### *Операционен риск*

Операционният риск може да се определи като риск от загуби в резултат на неадекватни или неработещи вътрешни процеси, хора или събития. Основният риск е свързан с вземането на погрешни инвестиционни решения, които биха могли да доведат до загуби за Дружеството, респективно неговите акционери. Този риск произтича от факта, че 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, продължението мениджмънт на строителството и управлението на имоти.

### *Риск от избор на неподходяща пазарна стратегия*

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

### *Кредитен риск*

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

Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на обезпечението по инвестиционните кредити. Редовно се следи за неизпълнение на задълженията на клиентите си и на други контрагенти към него, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск.

### *Лихвен риск*

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

## "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

лихвения риск при дългосрочно финансиране. Дружеството е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по банковите си заеми.

### *Валутен риск*

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

Предвид наличието на 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.

### *Ликвиден риск*

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

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

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

### *Риск от загуба на ключови служители*

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



## **"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ**

### *Риск, свързан с обслужващите дружества*

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

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

Този риск произтича от несигурността по отношение на набавянето на необходимите средства за финансиране на инвестициите на 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.

### *Риск, свързан с контрагентите – наематели*

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

### *Риск, свързан с наличието на свободни площи*

Този риск произтича от възможността част от имотите в портфейла на Фонда да останат без наематели за определен период от време, което би се отразило негативно върху представянето на Фонда и резултатите от неговата дейност. С цел да минимизира този риск, Дружеството ще придобива бизнес имоти (офис, търговски и индустриални площи), които към момента на сделката за придобиване вече генерират приходи от наем, тоест те вече са отдадени под наем или такива, при които предишните собственици остават наематели в придобития имот. Освен това Емитентът ще придобива само първокласни имоти, които

## "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АД СИЦ

превъзхождат като характеристики конкурентни имоти и по този начин също се намалява риска от наличие на свободни площи, тъй като отличните характеристики на имотите ги правят изключително атрактивни за наемане.

### *Риск от необходимост от преустройство на имотите в портфейла*

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

### *Риск от форсмажорни обстоятелства и непокрита загуби*

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

### *Риск от недостатъчен оборотен капитал за изплащане на дивиденди*

Дружествата със специална инвестиционна цел са задължени да разпределят минимум 90% от печалбата за годината под формата на дивидент по смисъла на чл. 10 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Следователно мениджмънтът трябва стриктно да планира и управлява входящите и изходящите парични потоци, така че Дружеството да разполага с достатъчно парични средства, за да може да изплати дължимия дивидент. Един от факторите, които биха могли да предизвикат проблеми с ликвидността е използването на дългово финансиране, което натоварва допълнително компанията с фиксирани плащания, свързани с обслужването на този дълг. Друг фактор, който влияе на ликвидността са вземанията на 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.

### *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

## **"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ**

такъв – да го разкрият своевременно по начин, достъпен за инвеститорите. Ако бъде разкрит потенциален конфликт на интереси от страна на някой от членовете на Съвета на директорите на Дружеството, същият е длъжен да се оттегли от дискусиите и вземането на решение относно дадения казус.

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

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

### **2. СПЕЦИФИЧНИ РИСКОВИ ФАКТОРИ ЗА ОТРАСЪЛА, В КОЙТО ЕМИТЕНТЪТ ОПЕРИРА**

#### *Риск от силна конкуренция*

Без мащабни сделки и за първи път от две години насам с доминация на местни купувачи. Така изпраща 2019 г. пазарът на бизнес имоти у нас. Големите инвестиционни активи в наличност бяха разпродадени през 2017 г. и 2018 г., когато почти всички основни търговски центрове в София смениха собствеността си, последвани от няколко големи сделки с офис сгради. Липсата на качествен нов продукт върна пазара на обичайните му нива преди оживлението през последните две години. Анализатори прогнозираят, че ситуацията ще се запази и през 2020 г.

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.

#### *Риск, свързан с намаляването на размера на наемите*

Основната част от приходите на Дружеството ще бъдат от наеми на недвижими имоти, които са зависими от равнището на наемите в подсекторите на пазара на недвижими имоти. Следователно, намаление на наемните равнища ще се отрази негативно на приходите на Дружеството, респективно на неговата печалба. При равни други условия, това ще окаже негативно влияние върху размера на паричния дивидент, изплащан от дружеството. Дружеството ще се стреми да намали риска от потенциално намаление на наемните равнища на притежаваните от него имоти чрез сключването на дългосрочни договори за наем и диверсификация на инвестициите в различни подсектори на пазара.

#### *Риск, свързан с инвестициите в недвижими имоти*

Недвижимите имоти се категоризират като по-неликвидни активи, за които е характерно, че сделките с тях се осъществяват по-трудно, отнемат повече време и са съпътствани от транзакционни разходи. Следователно основният риск за всички участници на този пазар, включително за 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

## "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

промяна в портфейла си от недвижими имоти и по-трудно ще може да го реструктурира при нужда вследствие на възникнали промени в икономическите, правните, политическите и други условия. Това от своя страна поражда риск от реализиране на загуби като няма гаранция, че Дружеството ще успее своевременно да продаде недвижими имоти или че продажната им цена ще надвишава цената на тяхното придобиване.

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

### *Риск, свързан с повишаване на застрахователните премии*

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

### *Риск, 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.

### *Риск от загуби, непокрити от застраховки*

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ ще застрахова притежаваните от него недвижими имоти в съответствие с обичайната благоразумна практика в страната. Съществуват, обаче, рискове, които не се покриват от застрахователните компании или чието застраховане по действителна стойност на имуществото е икономически неоправдано поради високите премии, които следва да се заплатят (напр. риск от терористичен акт). Ако произтекат вреди от застрахователно събитие над застрахователното покритие, Дружеството ще претърпи загуби, които могат да бъдат до размера на инвестирания в съответния недвижим имот капитал, като Дружеството ще продължи да бъде задължено по евентуално изтеглените заеми за придобиването на имота. Поради непредвидимото естество на риска, същият не може да бъде управляван.

### *Риск от намаляване на пазарните цени на недвижимите имоти*

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ ще инвестира в бизнес имоти в сегментите: офис, търговски и индустриални площи, като дейността ще се изразява в покупка на вече завършени изградени, годни за експлоатация имоти, генериращи доход от дългосрочни

## "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

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.

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

През 2019 г. „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ е сключило окончателен договор под формата на нотариален акт за придобиване на завършена и изцяло отдадена под наем офис сграда, с разгърната застроена площ (РЗП) от 14 479 кв. м. и отдаваема под наем площ за от 13 391 кв. м., находяща се в УПИ VI-537,1523, кв. 8, НЗП Изток, м. Къро, р-н Младост, гр. София. Стойността на придобития имот е в размер на 59 457 232,00 лв., без ДДС. Описаният имот е придобит от „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, съгласно взето овластително решение от страна на имащите право на глас акционери на извънредно общо събрание на дружеството, проведено на 15.02.2019 г.

Финансирането на обекта е осъществено след успешно приключило увеличение на капитала на дружеството от 650 000 лв. на 36 700 000 лева, както и в резултат на сключен облигационен заем от 30 000 000 лв. За финансирането на ДДС по сделката за придобиване на описания имот, емитентът е сключил договор с „Уникредит Булбанк“ АД за стандартен кредит за оборотни средства в размер на до BGN 12 027 000 лв. Насрещна страна по договора за покупко-продажба на имота е „Офис А“ ООД, ЕИК 204124346, с адрес гр. София, ул. Кузман Шапкарев № 1.


Във връзка с придобиването от страна на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ на описания недвижим имот, съгласно условията по договора с обслужващото дружество „ЕМ БИ ЕЛ“ ЕООД, към 31.12.2019 г. са начислени следните възнаграждения:

Изплатено възнаграждение в полза на „ЕМ БИ ЕЛ“ ЕООД	За периода 01.01.2019-31.12.2019 (хил. лева)
Комисионно възнаграждение по придобиване на инвестиционен имот	665
Такса управление	77
Разходи за поддръжка	85
Консултантски услуги	160
<b>Всичко:</b>	<b>987</b>

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

30.01.2020 г.  
гр. София

За "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ:

  
Асен Лисев  
/Изпълнителен директор/