

РЕЗЮМЕ - част трета от Проспекта от 29 юли 2019 г.

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ**РАЗДЕЛ А - ВЪВЕДЕНИЕ И ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ КЪМ ИНВЕСТИТОРИТЕ**

A.1	<p><u>Предупреждение към инвеститорите</u></p> <p>Настоящото резюме следва да бъде възприемано като въведение към Проспекта за допускане до търговия на емисия облигации, издадена от „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ („БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“, „Дружеството“ или „Емитентът“).</p> <p>Всяко решение за инвестиране в ценните книжа на Емитента следва да се основава на задълбочен прочит на целия Проспект от страна на инвеститорите. В техен интерес е преди да вземат инвестиционно решение да се запознаят в детайли с Документа за предлаганите ценни книжа и Регистрационния документ, които заедно с Резюмето представляват Проспект за допускане до търговия на емисия обезпечени облигации.</p> <p>Проспектът съдържа цялата информация, съобразена с особеностите на Емитента и ценните книжа-обект на публично предлагане, която е необходима на инвеститорите за точна оценка на финансовата позиция на Емитента, неговите активи и пасиви, икономическото и финансовото му състояние, финансови резултати и перспективи за развитие, както и правата, свързани с ценните книжа.</p> <p>В случай, че бъде заведен иск във връзка със съдържащата се в Проспекта информация, съгласно съответното национално законодателство, за ищеца инвеститор може да възникне задължение за заплащане на разноски за превод на Проспекта преди образуването на съдебното производство.</p> <p>Само лицата, отговорни за изготвянето на Резюмето, включително негов превод, носят гражданска отговорност за вреди, причинени от съдържаща се в него невярна, неточна или подвеждаща информация, или такава, която противоречи на останалите части на Проспекта, както и ако четено заедно с другите части на Проспекта, не предоставя ключовата информация, която да подпомогне инвеститорите при вземането на решение дали да инвестират в предлаганите ценни книжа.</p>
A.2	<p><u>Съгласие за използване на проспекта</u></p> <p>„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ не предвижда използване на настоящия Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия корпоративни облигации за последваща препродажба или окончателно пласиране на ценни книжа, осъществени от финансови посредници, доколкото към датата на Проспекта на Емитента не са известни намерения на досегашните облигационери за продажба на определени количества облигации при вторичната търговия с издадените от Дружеството облигации, във връзка с които съответно да са ангажирани финансови посредници. Информацията относно условията и параметрите на офертата от всеки един финансов посредник се предоставя към момента на офертата от съответния финансов посредник.</p>
РАЗДЕЛ Б – ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА И ВСЕКИ ГАРАНТ	
Б.1	<p><u>Фирмата и търговското наименование на Емитента</u></p> <p>Наименованието на дружеството е „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ като се изписва еквивалентно на латиница BRAVO PROPERTY FUND REIT.</p>
Б.2	<p><u>Седалище и правна форма на Емитента, приложимо право</u></p> <p>„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, учредено на 15.08.2017 г. в град София и е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 21.08.2017 г. с ЕИК 204729982, с неограничен период на съществуване и с едностепенна система на управление.</p> <p>Дружеството е със седалище и адрес на управление гр. София, район Средец, ул. „Кузман Шапкарев“ № 1. Адресът за кореспонденция е същият. Приложимото към дейността на Дружеството право е българското.</p>
Б.4б	<p><u>Всички известни тенденции, засягащи Емитента и отраслите, в които извършва дейност</u></p> <p>Към датата на Проспекта, „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е придобило срещу сума в размер на 59 457 232,00 лева без ДДС, 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. Финансирането на имота е за сметка на приключилото</p>

	<p>увеличение на капитала в размер на около 36 млн. лева, както и в резултат на издадената облигационна емисия в размер на 30 млн. лв.</p> <p>Няма други известни за Емитента тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които да имат значителен ефект върху перспективите на Емитента и отрасъла, в който той извършва дейност.</p>																																																																																										
Б.5	<p><u>Описание на групата на Емитента</u></p> <p>Емитентът не е част от група, включително няма дъщерни дружества.</p>																																																																																										
Б.9	<p><u>Прогнозна информация за печалбата на дружеството</u></p> <p>Дружеството не представя прогнози за печалбите.</p>																																																																																										
Б.10	<p><u>Описание на естеството на всички квалификации в одиторския доклад на финансовата информация за минали периоди</u></p> <p>В одиторските доклади към годишните финансови отчети на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ за 2018 г. не се съдържат квалификации.</p>																																																																																										
Б.12	<p><u>Избрана ключова финансова информация</u></p> <p>Дружеството не е изготвяло проформа финансова информация.</p> <p>Финансовата информация, изложена по-долу за 2017 г. и 2018 г. е извлечена от одитираните индивидуални финансови отчети на Емитента, както и междинните финансови отчети на индивидуална база. Историческата финансова информация на Дружеството е изготвена в съответствие с МСФО приети от Европейския съюз.</p> <p style="text-align: center;"><i>Таблица 1: ИЗБРАНИ ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ НА "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ</i></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Показатели, в хил. лв.</th> <th style="text-align: right;">31.12.2017</th> <th style="text-align: right;">31.12.2018</th> <th style="text-align: right;">31.3.2018</th> <th style="text-align: right;">31.3.2019</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 Приходи от дейността</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td>2 Оперативни разходи</td> <td style="text-align: right;">-23</td> <td style="text-align: right;">-36</td> <td style="text-align: right;">-9</td> <td style="text-align: right;">-14</td> </tr> <tr> <td>3 Печалба/ загуба от оперативната дейност</td> <td style="text-align: right;">-23</td> <td style="text-align: right;">-36</td> <td style="text-align: right;">-9</td> <td style="text-align: right;">-14</td> </tr> <tr> <td>4 Финансови разходи, нетно</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="text-align: right;">-4</td> <td style="text-align: right;">-1</td> <td style="text-align: right;">-1</td> </tr> <tr> <td>5 Нетна печалба/ загуба</td> <td style="text-align: right;">-23</td> <td style="text-align: right;">-40</td> <td style="text-align: right;">-10</td> <td style="text-align: right;">-15</td> </tr> <tr> <td>6 Нетна печалба/ загуба на една акция</td> <td style="text-align: right;">-0.046</td> <td style="text-align: right;">-0.072</td> <td style="text-align: right;">-0.015</td> <td style="text-align: right;">-0.030</td> </tr> <tr> <td>7 Нетекущи активи</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td>8 Текущи активи</td> <td style="text-align: right;">477</td> <td style="text-align: right;">580</td> <td style="text-align: right;">466</td> <td style="text-align: right;">566</td> </tr> <tr> <td>9 Обща сума на активите</td> <td style="text-align: right;">477</td> <td style="text-align: right;">580</td> <td style="text-align: right;">466</td> <td style="text-align: right;">566</td> </tr> <tr> <td>10 Нетекущи пасиви</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td>11 Текущи пасиви</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="text-align: right;">2</td> <td style="text-align: right;">8</td> </tr> <tr> <td>12 Обща сума на пасивите</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="text-align: right;">2</td> <td style="text-align: right;">8</td> </tr> <tr> <td>13 Основен акционерен капитал</td> <td style="text-align: right;">500</td> <td style="text-align: right;">650</td> <td style="text-align: right;">500</td> <td style="text-align: right;">650</td> </tr> <tr> <td>14 Неразпределена печалба/ Непокрита загуба</td> <td style="text-align: right;">-23</td> <td style="text-align: right;">-63</td> <td style="text-align: right;">-36</td> <td style="text-align: right;">-78</td> </tr> <tr> <td>15 Резерв от емисия на акции</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="text-align: right;">-7</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="text-align: right;">-14</td> </tr> <tr> <td>15 Общо собствен капитал</td> <td style="text-align: right;">477</td> <td style="text-align: right;">580</td> <td style="text-align: right;">464</td> <td style="text-align: right;">558</td> </tr> <tr> <td>16 Брой акции към края на периода (хил. броя)</td> <td style="text-align: right;">500</td> <td style="text-align: right;">650</td> <td style="text-align: right;">500</td> <td style="text-align: right;">650</td> </tr> </tbody> </table> <p>Емитентът декларира, че не е налице съществена неблагоприятна промяна в перспективите на емитента от датата на последната публикация на одитираните финансови отчети.</p>	Показатели, в хил. лв.	31.12.2017	31.12.2018	31.3.2018	31.3.2019	1 Приходи от дейността	0	0	0	0	2 Оперативни разходи	-23	-36	-9	-14	3 Печалба/ загуба от оперативната дейност	-23	-36	-9	-14	4 Финансови разходи, нетно	0	-4	-1	-1	5 Нетна печалба/ загуба	-23	-40	-10	-15	6 Нетна печалба/ загуба на една акция	-0.046	-0.072	-0.015	-0.030	7 Нетекущи активи	0	0	0	0	8 Текущи активи	477	580	466	566	9 Обща сума на активите	477	580	466	566	10 Нетекущи пасиви	0	0	0	0	11 Текущи пасиви	0	0	2	8	12 Обща сума на пасивите	0	0	2	8	13 Основен акционерен капитал	500	650	500	650	14 Неразпределена печалба/ Непокрита загуба	-23	-63	-36	-78	15 Резерв от емисия на акции	0	-7	0	-14	15 Общо собствен капитал	477	580	464	558	16 Брой акции към края на периода (хил. броя)	500	650	500	650
Показатели, в хил. лв.	31.12.2017	31.12.2018	31.3.2018	31.3.2019																																																																																							
1 Приходи от дейността	0	0	0	0																																																																																							
2 Оперативни разходи	-23	-36	-9	-14																																																																																							
3 Печалба/ загуба от оперативната дейност	-23	-36	-9	-14																																																																																							
4 Финансови разходи, нетно	0	-4	-1	-1																																																																																							
5 Нетна печалба/ загуба	-23	-40	-10	-15																																																																																							
6 Нетна печалба/ загуба на една акция	-0.046	-0.072	-0.015	-0.030																																																																																							
7 Нетекущи активи	0	0	0	0																																																																																							
8 Текущи активи	477	580	466	566																																																																																							
9 Обща сума на активите	477	580	466	566																																																																																							
10 Нетекущи пасиви	0	0	0	0																																																																																							
11 Текущи пасиви	0	0	2	8																																																																																							
12 Обща сума на пасивите	0	0	2	8																																																																																							
13 Основен акционерен капитал	500	650	500	650																																																																																							
14 Неразпределена печалба/ Непокрита загуба	-23	-63	-36	-78																																																																																							
15 Резерв от емисия на акции	0	-7	0	-14																																																																																							
15 Общо собствен капитал	477	580	464	558																																																																																							
16 Брой акции към края на периода (хил. броя)	500	650	500	650																																																																																							
Б.13	<p><u>Неотдаващите събития, които в значителна степен да имат отношение при оценката на платежоспособността на емитента</u></p> <p>На 2 февруари 2018 г., с Решение № 120-ДСИЦ на Комисията за финансов надзор, „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ получи лиценз да извършва дейност като дружество със специална инвестиционна цел – инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти. Със същото решение беше потвърден и проспект за публично предлагане на 150 хил. нови акции на Дружеството, издавани с цел първоначално увеличение на капитала на дружеството.</p>																																																																																										

	<p>На 24 юли 2018 г. първоначалното увеличение на капитала, постигнато в резултат на успеха на това публично предлагане, беше вписано в търговския регистър.</p> <p>На 1 август 2018 г. Комисията за финансов надзор вписа „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ в регистъра на публичните дружества.</p> <p>На 12 февруари 2019 г., с Решение № 250-Е на Комисията за финансов надзор е потвърден проспект за публично предлагане на 36 400 000 броя нови акции на Дружеството, издадени с цел увеличение на капитала на дружеството.</p> <p>На 09 април 2019 г., в съответствие с изискванията на чл. 112б, ал. 12 от ЗППЦК, емитентът е представил уведомление по чл. 112б, ал. 12 от ЗППЦК, относно резултата от приключване на подписката. По време на подписката, която започна на 01.03.2019 г. и приключи на 09.04.2019 г. са записани 36 050 000 нови акции, като емисионната им стойност в общ размер на 36 050 000 лв. беше изцяло внесена по набирателната сметка на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, открита в „Обединена Българска Банка“ АД .</p> <p>На 11 април 2019 г., „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ е публикувало съобщение за сключен на 11.04.2019 г. облигационен заем, в размер на 30 000 000 лева, с присвоен ISIN код на емисията BG 2100008197, вписан в търговския регистър на 17.04.2019 г.</p> <p>На 11 април 2019 г., на основание чл. 206, ал. 6 и ал. 7 от ТЗ, СД е свикал първо общо събрание на облигационерите за 14.05.2019 г. на седалището и адреса на управление на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ.</p> <p>На 14.05.2019 г. е проведено първо общо събрание на облигационерите на което общото събрание на облигационерите е потвърдило избора на „Обединена Българска Банка“ АД за довереник на облигационерите, избран с протокол от заседание на СД на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ от 28.02.2019 г., с което същият се счита упълномощен да защитава интересите на облигационерите.</p> <p>На 15 април 2019 г., увеличението на капитала на дружеството, постигнато в резултат на успеха на публичното предлагане на 36 400 000 броя нови акции, беше вписано в търговския регистър.</p> <p>На 16 април 2019 г., „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ е сключило договор с „Уникредит Булбанк“ АД за стандартен кредит за оборотни средства в размер на до BGN 12 027 000 (дванадесет милиона и двадесет и седем хиляди лева) с цел осъществяване на финансиране на ДДС по сделката за придобиване на недвижим имот.</p> <p>През последните 2 финансови години:</p> <ul style="list-style-type: none"> • не е осъществено преобразуване на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ; • не е осъществено прехвърляне или залог на предприятието; • не е осъществено придобиване или разпореждане с активи на значителна стойност извън обичайния ход на дейността му; • няма съществени промени в произвежданата продукция или в предоставяните услуги; • няма заведени иски молби за откриване на производство по несъстоятелност за Емитента; • не са отправяни търгови предложения за придобиване акции на Емитента. <p>Към датата на Проспекта Дружеството е емитент по емисия облигации с ISIN BG2100008197. Това е Емисията, за която се иска разрешение за допускане до търговия чрез настоящия Проспект. Емисията е в размер на 30 млн. лева, издадена на 11.04.2019 г., с лихвен процент – 3.25 % годишно и обезпечена.</p>
<p>Б.14</p>	<p><u>Информация за наличието на зависимост на емитента от други предприятия в групата</u></p> <p>„Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ не е част от икономическа група, предвид което не е налице зависимост от други предприятия в групата.</p>
<p>Б.15</p>	<p><u>Описание на основаните дейности на емитента</u></p> <p>Предметът на дейност на дружеството е: набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и последващо инвестиране на набраните средства в недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи, подобрения и обзавеждане в последните, с цел предоставянето им за управление, отдаването им под наем, лизинг или аренда и/или последващата им препродажба и всяка друга дейност, свързана със секюритизация на недвижими имоти и позволена от закона.</p>

Б.16	<p><u>Посочване дали Емитента е пряко или непряко притежаван или контролиран и от кого с описание на естеството на този контрол</u></p> <p>Акционери в „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ към датата на изготвяне на Проспекта са:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Асен Лисев – притежава пряко 12 009 892 броя акции, с номинална стойност на всяка 1 лев, представляващи 32.72% от капитала на дружеството; • Универсален Пенсионен Фонд „Доверие“ – представляван от и действащ чрез Пенсионно-осигурителна компания Доверие АД – притежава пряко 2 352 000 броя акции, представляващи 6.40% от капитала на дружеството. • ПОК „Доверие“ АД, чрез управляваните от нея фондове за допълнително пенсионно осигуряване – упражнява право на глас по 3 444 000 броя акции, представляващи 9.38% от капитала на дружеството. • „Блек Сий Дивелопмент“ ЕООД, представлявано от управителя, който е и едноличен собственик на капитала му - ПАВЕЛ ТОМАШ СУДЖАРСКИ – КШОНЖЕК, притежава пряко 10 000 008 броя акции, представляващи 27.24% от капитала на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ. Едноличният собственик на капитала и управител на „Блек Сий Дивелопмент“ ЕООД - ПАВЕЛ ТОМАШ СУДЖАРСКИ – КШОНЖЕК притежава пряко 2 000 000 броя акции, представляващи 5.45% от капитала на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ. Следователно дяловото участие на ПАВЕЛ ТОМАШ СУДЖАРСКИ – КШОНЖЕК в капитала на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, пряко и непряко, чрез еднолично контролираното от него дружество „Блек Сий Дивелопмент“ ЕООД е в размер на 32.69% от капитала на публичното дружество. • „Икстрим Софт“ ООД, представлявано от управителя Димитър Кръстев Кръстев притежава пряко 2 700 000 броя акции от капитала на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, представляващи 7.35% от капитала на дружеството. Съдружник в „Икстрим Софт“ ООД, притежаващ 25% от дяловете му и същевременно свързано лице по смисъла на § 1, т. 13, б. „в“ от ДР на ЗППЦК с физическото лице-управител, което притежава 50% от дяловете на това дружество е Кръстю Димитров Кръстев, който притежава пряко 299 920 броя акции, представляващи 0.82% от капитала на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ. Следователно, дяловото участие на Кръстю Димитров Кръстев в капитала на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, пряко и непряко чрез контролираното от него дружество по §1, т. 14, б. „в“ от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК дружество - „Икстрим Софт“ ООД е в размер на 8.17% от капитала на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ. <p>Няма физическо или юридическо лице, което да упражнява пряк контрол върху „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ.</p>
Б.17	<p><u>Кредитни рейтинги на емитента или на неговите дългови ценни, определени по негово искане или при сътрудничеството му в рейтинговия процес</u></p> <p>Няма присвоен кредитен рейтинг на емисията или Емитента.</p>
	<p><u>Описание на характера и обхвата на гаранцията</u></p> <p>За обезпечаване вземанията на облигационерите по главницата на облигационния заем, както и на вземанията за всички дължими върху главницата лихви и разноси по облигационния заем, емитентът е предоставил следните обезпечения:</p> <p>1.1. Договорна ипотека върху офис сградата и поземления имот, закупуването на които е предмет на частично финансиране с облигационната емисия, а именно офис сграда с разгърнатата застроена площ (РЗП) от 14 479 кв. м., находяща се в УПИ VI-537,1523, кв. 8, НЗП Изток, м. Къро, р-н Младост, гр. София, описана по-подробно по-долу („Имотите“) Описание на Имотите: Урегулиран Поземлен Имот (УПИ), за който по кадастралната карта и регистри, одобрени със заповед № РД-18-35/09.06.2011 година на Изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър (АГКК) е определен идентификатор № 68134.4081.537, с адрес на поземления имот: град София, район „Младост“, с площ на имота по скица на АГКК от 4 138,00 (четири хиляди сто тридесет и осем) квадратни метра, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за друг вид застрояване, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: 537 (петстотин тридесет и седем), квартал: 8 (осем), парцел: VI (шести), при съседни на имота по скица на АКГГ: 68134.4081.9647; 68134.4081.9648; 68134.4081.1430; 68134.4081.2116; 68134.4081.1524; 68134.4081.166; 68134.4081.1037, ЗАЕДНО с изградената в този имот в груб строеж Новострояща се Офис сграда с подземен паркинг, кафе – сладкарница и трафопост, за която сграда е издадено Разрешение за строеж №48 от 24.03.2017 г. на Главния архитект на Столична община, за която по кадастралната карта и регистри, одобрени със заповед № РД-18-35/09.06.2011 година на Изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър (АГКК) е определен идентификатор № 68134.4081.537.1, с адрес на сградата: град София, район „Младост“, разположена в</p>

	<p>имот с идентификатор 68134.4081.537, със застроена площ на сградата по скица на АГКК от 2 065,00 (две хиляди и шестдесет и пет) квадратни метра, брой етажи: 7 (седем), с предназначение: Сграда със смесено предназначение, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: няма, като в нотариалния акт за учредяване на ипотека сградата ще бъде описана и съгласно одобрените архитектурни проекти за построяване на сградата, ведно и заедно с всички подобрения и приращения в поземления имот По одобрени строителни книжа, Сградата е със Застроена Площ (ЗП) от 2,022 кв. м., Разгъната застроена площ (РЗП) от 14,479 кв. м., 2 подземни нива с обща площ от 7,640.42 кв. м., съгласно одобрен архитектурен проект и кадастрални схеми.</p> <p>1.2. Първи по ред залог, по реда на Закона за особените залози (ЗОЗ) върху всички настоящи и бъдещи вземания на Емитента, произтичащи от всички договори за наем на обекти от офис сградата, находяща се в УПИ VI-537,1523, кв. 8, НЗП Изток, м. Къро, р-н Младост, гр. София, придобита с част от средствата предоставени по емисията на обща стойност на заложените вземания не по-малко от 5 500 000 (пет милиона и петстотин хиляди) лв. По силата на договора залогодателят – Браво Пропърти Фонд“ АД СИЦ се задължава на всеки 12 месеца от датата на емитиране на облигационния заем по емисията и/или при сключване на нови договори за наем, да актуализира настоящите и бъдещи вземания и да извършва индивидуализация на залога, чрез сключване на допълнителни споразумения към този договор за залог и съответно отбелязване в ЦРОЗ, по отношение на всички сключени и сключвани от него договори за наем и промените по тях, като се подписват опис-приложения на всички новосключени /променени договори за наем в офис сградата, чрез посочването им по номер и дата на сключване, наемател и размер на вземанията за целия период на наема.</p> <p>1.3. Първи по ред залог, по реда на Закона за особените залози (ЗОЗ) по отношение на вземанията на Емитента за сумите, налични по сметките на Емитента, които се ползват за постъпления от Имотите, частично финансирани с Емисията, открити при банката Депозитар, включително по Резервната сметка, като салдото по Резервната сметка ще намалява с всяко погасяване на част от главницата съгласно погасителния план ;</p> <p>1.4. Валидна застрахователна полица за застраховане на офис сградата, предмет на обезпечението по т. 1) по-горе, на застрахователна стойност, не по-малка от посочената стойност за сградата съгласно актуалната пазарна оценка на Имотите, и по която ко-бенефициент на застрахователно обезщетение следва да бъде Банката Довереник. За яснота, в случай на застрахователно събитие застрахователят изплаща дължимото обезщетение на банката Довереник до размера на непогасената част от облигационната емисия, намалена със салдото по гаранционната сметка, изчислявано въз основа на предоставено удостоверение от ЦД за размера на непогасената главница от Емисията и удостоверение от Банката-депозитар на Емитента за салдото по Резервната сметка. Застрахователят може да изплати обезщетението директно на застрахования/застрахованите само след получено писмено съгласие от Довереника.</p>
Б.19	<p><u>Информация за гаранта</u></p> <p>Няма трета страна, която да е поела ролята на гарант на настоящото задължение на Емитента.</p>
РАЗДЕЛ В – ЦЕННИ КНИЖА	
В.1	<p><u>Вид и клас на ценните книжа, които се предлагат и/или са допуснати до търгуване, включително техен идентификационен код:</u></p> <p>Емисията е първа по ред - обикновени безналични, лихвоносни, обезпечени облигации, издадена от Дружеството при условията на частно предлагане, с обща номинална стойност 30 000 000 лева.</p> <p>Номиналната стойност на една облигация е 1 000 лева, с ISIN код BG2100008197.</p> <p>Настоящата емисия се предлага за допускане до търговия на регулиран пазар.</p>
В.2	<p><u>Валута на емисията ценни книжа</u></p> <p>Облигациите са деноминирани в лева.</p>
В.5	<p><u>Ограничения върху свободната прехвърляемост на ценните книжа</u></p>

	<p>Съгласно закона и условията на облигациите, последните се прехвърлят свободно, според волята на техните собственици. В конкретни случаи могат да възникнат нормативни забрани или специални изисквания относно прехвърлимост на акции, например при залог или запор на облигации.</p>
<p>В.8</p>	<p><u>Описание на правата, свързани с ценните книжа ; субординираност; ограничения на правата по ценните книжа</u></p> <p>Всички облигации са от един клас и осигуряват еднакви права на притежателите си. Основните права на облигационерите са:</p> <ul style="list-style-type: none"> • вземания за главница, представляваща номиналната стойност на притежаваните облигации; • вземания за лихви по притежаваните облигации; • право на участие и право на глас в Общото събрание на облигационерите (всяка облигация дава право на един глас); • право да се иска свикване на общо събрание на облигационерите – в полза на облигационери, които представляват най-малко 1/10 от съответната емисия; • право на информация; • право да поискат да бъде издадена заповед за изпълнение съгласно чл. 417, т. 9 от ГПК; • право да се удовлетворяват преди удовлетворяване на вземанията на акционерите при ликвидация на Дружеството. Едва след удовлетворяване на всички кредитори на Дружеството, останалото му имущество се разпределя между акционерите, получаващи по този начин своя ликвидационен дял /чл. 271 от ТЗ/. Ликвидацията предполага наличие на достатъчно активи на Дружеството, така че да може да погаси всички свои задължения към кредитори, в това число и облигационерите. Ако длъжникът-емитент не разполага с достатъчно имущество спрямо него следва да бъде открито производство по несъстоятелност. <p>В случай, че в шестмесечен срок след емитирането им облигациите не са регистрирани за търговия на регулиран пазар, облигационерите имат право да изискат от Емитента да им ги изкупи обратно.</p>
<p>В.9</p>	<p><u>Номинален лихвен процент; дата, от която започва да се начислява лихва и сроковете за изплащането ѝ; когато размерът не е фиксиран — описание на неговия базисен инструмент; падеж и споразумения за амортизация на заема, включително процедура за погасяването му; информация за дохода; име на представителя на притежателите на дългови ценни книжа</u></p> <p>Облигациите са лихвоносни, като лихва започва да се начислява при годишен лихвен процент от 3.25 %, фиксирана годишна лихва, начислявана при лихвена конвенция Actual/365L (ISMA-Year, Actual/Actuals) - реален брой дни в периода/реален брой дни в година на база 365 или 366 дена в годината) съгласно допустими лихвени конвенции при регистрация и търговия с облигационни емисии на пазарите, организирани от БФБ. Лихвата е платима на тримесечие, като датата в месеца, съвпада с датата, на която е издадена емисията. 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. Амортизационните плащания се правят на датите на лихвените плащания и са 19 (деветнадесет) на брой равни по размер тримесечни погасителни вноски по главницата, всяка в размер на 225,000 лева, или 0.75% от главницата. Последната погасителна вноска по главницата е на падежа на Емисията, в размер на 25,725,000 лева, или 85.75% от главницата. Датите на лихвени плащания са посочени в съобщението за сключения облигационен заем по чл. 206, ал. 6 от ТЗ, обявено в Търговския регистър по партидата на Емитента с акт на вписване 20190417162916.</p> <p>Датите на лихвените и главнични плащания са както следва: 11.07.2019 г., 11.10.2019 г., 11.01.2020 г., 11.04.2020 г., 11.07.2020 г., 11.10.2020 г., 11.01.2021 г., 11.04.2021 г., 11.07.2021 г., 11.10.2021 г., 11.01.2022 г., 11.04.2022 г., 11.07.2022 г., 11.10.2022 г., 11.01.2023 г., 11.04.2023 г., 11.07.2023 г., 11.10.2023 г., 11.01.2024 г., 11.04.2024 г.</p> <p>В случай, че дата за плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден. Реалната доходност, която биха реализирали потенциалните инвеститори в облигациите обикновено ще се различава от номиналния доход, изразен в лихвения купон и ще зависи от редица фактори, в т.ч. цената на придобиване на облигациите, периода на държане на облигациите от конкретния инвеститор и други. Плащането на лихви и главницата по облигационния заем се извършва чрез „ЦД“ АД, съгласно сключен договор с Емитента. Право да получат главнични и лихвени плащания имат облигационерите, вписани в книгата на облигационерите, водена от „ЦД“ АД, 3 (три) дни преди датата на съответното плащане.</p>

	<p>Дружеството извършва първо плащане по емисията на 11.07.2019 г.</p> <p>Датата на падеж на емисията е 11.04.2024 г.</p> <p>Цел на облигационния заем: Дружеството е използвало набраните средства от облигационния заем за частично финансиране на придобиването 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, заедно с поземления имот към нея.</p> <p>В отношенията си с Емитента облигационерите се представляват от „Обединена Българска Банка“ АД. На 11.04.2019 г. между „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ и „Обединена Българска Банка“ АД е сключен договор за изпълнение на функцията „довереник на облигационерите“. Седалището и адресът на управление на „Обединена Българска Банка“ АД е гр. София, р-н Триадица, бул. „Витоша“ № 89Б, тел.: 8112800, факс: 9880822, Интернет страница: www.ubb.bg</p>
В.10.	Неприложимо
В.11	<p><u>Информация дали предлаганите ценни книжа са или ще бъдат обект на заявление за допускане до търгуване с оглед размяната им на организиран пазар или на други равностойни пазари, с указване на въпросните пазари</u></p> <p>Ще бъде подадено заявление за регистриране за борсова търговия на Облигациите на Основния пазар на БФБ, Сегмент за облигации.</p>
РАЗДЕЛ Г – РИСКОВЕ	
Г.2	<p><u>Ключови рискове, специфични за емитента и отрасъла в който той извършва дейност:</u></p> <p><u>1.СИСТЕМНИ РИСКОВЕ</u></p> <p>Системните рискове са свързани с пазара и макросредата, в която Емитентът функционира, поради което те не могат да бъдат управлявани и контролирани от ръководния екип на Дружеството:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Политически риск; – Риск от промяна в законодателството; – Макроикономически риск; – Кредитен риск; – Валутен риск; – Лихвен риск; – Инфлационен риск; – Данъчен риск; – Риск от форсмажорни обстоятелства. <p><u>2. НЕСИСТЕМНИ РИСКОВЕ</u></p> <p>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.</p> <p><u>РИСКОВИ ФАКТОРИ, СПЕЦИФИЧНИ ЗА ЕМИТЕНТА :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Риск, свързан с кратката история на дружеството; – Операционен риск; – Риск от избор на неподходяща пазарна стратегия; – Кредитен риск; – Лихвен риск; – Валутен риск;

	<ul style="list-style-type: none"> – Ликвиден риск; – Риск от загуба на ключови служители; – Риск, свързан с обслужващите дружества; – Риск, свързан с несигурността по отношение на осигуряване на необходимото финансиране; – Риск, свързан с контрагентите-наематели; – Риск, свързан с наличието на свободни площи; – Риск от необходимост от преустройство на имотите в портфейла; – Риск от форсмажорни обстоятелства и непокрита загуби; – Риск от недостатъчен оборотен капитал за изплащане на дивиденди; – Рискове, свързани със сключване на сделки със свързани лица, условията на които се различават от пазарните. <p><u>СПЕЦИФИЧНИ РИСКОВИ ФАКТОРИ ЗА ОТРАСЪЛА, В КОЙТО ЕМИТЕНТЪТ ОПЕРИРА:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Риск от силна конкуренция; – Риск, свързан с намаляването на размера на наемите; – Риск, свързан с инвестициите в недвижими имоти; – Риск, свързан с повишаване на застрахователните премии; – Риск, свързан със забава при придобиване на имоти; – Риск от загуби, непокрита от застраховки; – Риск от намаляване на пазарните цени на недвижимите имоти;
Г.3	<p><u>Ключови рискове, специфични за облигациите:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Рискове, свързани с българския пазар на ценни книжа; – Облигациите не са подходяща инвестиция за неопитни инвеститори; – Ако бъдещото развитие на дейността на Емитента е неблагоприятно, Дружеството може да има затруднения да извършва плащанията по облигациите и може да не успее да осигури финансов ресурс за заплащане на главницата и лихвите по облигациите, когато те са дължими; – Рискове при евентуална предсрочна изискуемост на облигационния заем; – Ликвидността на облигациите може да е силно ограничена; – Лихвен (ценови) риск; – Реинвестиционен риск; – Инфлационен риск; – Валутен риск; – Възможно е параметрите на емисията облигации да бъдат променени.
	РАЗДЕЛ Д - ПРЕДЛАГАНЕ
Д.26	<p><u>Основания за предлагането и предназначение на постъпленията, когато те не са за осигуряване на печалба и/или хеджиране на определени рискове</u></p> <p>Основният размер на набраните средства от облигационната емисия са използвани за частично финансиране на придобиването 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, заедно с поземления имот към нея.</p>
Д.3	<u>Условия на предлагането</u>

	<p>Предлаганите за допускане до търговия на регулиран пазар облигации от настоящата емисия са издадени на основание чл. 204 от Търговския закон, Решение на Съвета на директорите от 28.02.2019 г., във връзка с овластяването в чл. 39, ал. 3, т. 16 от Устава на Емитента.</p> <p>Емисията облигации е емитирана при условията на непублично (частно) предлагане на 11.04.2019 г. Корпоративните облигации от настоящата емисия ще бъдат допуснати за търговия на регулиран пазар на ценни книжа, след евентуалното потвърждаване на настоящия Проспект от КФН, от дата, определена от Съвета на директорите на БФБ. Търговията с тях се преустановява 5 /пет/ работни дни преди падежа на емисията. Търговията на емисията корпоративни облигации ще се извършва съгласно правилниците за дейността на БФБ и ЦД.</p>
<p>Д.4</p>	<p><u>Описание на всякакъв съществен за предлагането интерес, включително конфликт на интереси</u></p> <p>Не са налице съществени за емисията или предлагането интереси, включително конфликти на интереси.</p>
<p>Д.7</p>	<p><u>Прогнозни разходи, начислени на инвеститора от Емитента или лицето, предлагащо ценните книжа</u></p> <p>Никакви такси или разходи няма да бъдат заплащани от или за сметка на лицата, които търгуват с облигации, освен обичайните банкови такси по парични преводи на обслужващите ги банки, таксите и комисионите за сметка на инвеститорите съгласно договорите им с обслужващите ги инвестиционни посредници, както и съответни обменни такси на валута, ако инвеститорът желае да направи плащане в чуждестранна валута и може да бъде задължен да заплати съответните обменни такси. Съобразно договорите с обслужващите ги инвестиционни посредници, инвеститорите може да заплащат и допълнителни разходи (в това число такси за Българска фондова борса или Централен депозитар), които не са включени във възнаграждението на обслужващия ги инвестиционен посредник. Инвеститорите следва да се информират от обслужващите ги банки и инвестиционни посредници относно конкретния размер на дължимите им такси и комисиони, включително относно размера на допълнителните разходи за сметка на клиентите (в това число такси за БФБ или ЦД).</p>
<p>ИНФОРМАЦИЯ ЗА МЯСТОТО, ВРЕМЕТО И НАЧИНА. ПО КОИТО МОЖЕ ДА БЪДЕ ПОЛУЧЕНА ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ, ВКЛЮЧИТЕЛНО АДРЕС, ТЕЛЕФОН, РАБОТНО ВРЕМЕ И ЛИЦЕ ЗА КОНТАКТИ</p>	
	<p>Допълнителна информация за “БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД” АДСИЦ може да се получи всеки работен ден на следните адрес:</p> <ul style="list-style-type: none"> • “БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ – Емитент <p>гр. София, р-н Средец ул. „Кузман Шапкарев“ №1 телефон: (+359 2) 9888651 e-mail: alisev@bpf.bg Лице за контакт: Асен Лисев</p>
	<p>Долуподписаното лице, в качеството си на представляващ „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, с подписа си декларира, че при изготвянето на Проспекта, включително на Резюмето, е положена необходимата грижа за неговото съответствие с изискванията на закона.</p> <p style="text-align: center;">_____</p> <p style="text-align: center;">Асен Стоименов Лисев</p> <p style="text-align: center;"><i>Изпълнителен директор на “БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД” АДСИЦ</i></p>