

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
НА "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ,**

гр. София

към 31.03.2019 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. - 31.03.2019 г.

През периода 01.01.2019 г. – 31.03.2019 г. "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 ЗППЦК, 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, притежаващи 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 законодателство. При несъответствие между текстовете, за верни се приемат данните в превода на български език.

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

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, 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 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

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

(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 директорите. Емитентът няма право да издава нови емисии привилегировани 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

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

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 („ЗПИИ“)), 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 подсигури 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

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.

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

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 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

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

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, 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 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

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

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 (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

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

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. 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, 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; 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 привилегироваани 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; 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 лихвено 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

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

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; Предлагање на Облигациите: облигациите се емитират при условията на частно пласиране (непублично предлагање) 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 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 предлагање 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; Регистрация за търговия на регулиран пазар: В срок не

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

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 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 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

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

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 спадания 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 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/. 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

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

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.

Повече информация може да бъде получена на тел. +359 2 9888 650 или на ir@bpf.bg;

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%

КЛАУЗА ЗА ОСВОБОЖДАВАНЕ ОТ ОТГОВОРНОСТ (DISCLAIMER)

Настоящият документ е изготвен във връзка с представяне на бъдещите инвестиционните цели и развитие на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ („Дружеството,“) и може да съдържа изявления, които отразяват текущото виждане на членовете на Съвета на директорите на Дружеството по отношение постигането на бъдещи финансови резултати, изпълнение на бизнес стратегията, плановите и целите на мениджмънта.

Тези изявления се отнасят за Дружеството, както и до секторите, в които то осъществява дейността си.

В случай, че са представени прогнозни изявления и/или предвиждания, същите касаят бъдещото представяне и резултати на Дружеството, по отношение на която са налице рискове и несигурност. Възможно е да възникнат фактори и събития, които биха могли да предизвикат съществено различие на действителните резултати на Дружеството от тези, посочени в прогнозните изявления. Тези фактори следва да бъдат разглеждани във взаимовръзка, както и във връзка с цялата финансово-икономическа информация, представена в този документ и/или оповестена от Дружеството по надлежния законов ред.

Настоящият материал е изготвен само с информационна цел и не представлява оферта или препоръка за покупка или продажба на каквито и да е финансови инструменти. Всички пазарни цени, данни и друга информация, съдържащи се в този документ, са изготвени на базата на публично достъпна информация, данни от вътрешни проучвания и др. източници, смятани за надеждни, но те не представляват нито гаранция, нито изразяват или вменяват представителност по отношение на пълнотата и точността и подлежат на промяна без да е необходимо допълнително уведомление. В случаите когато информация не е резултат от

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

вътрешна разработка или външен източник, тя отразява текущите виждания на мениджмънта на Дружеството, основаващи се неговата добросъвестна преценка към съответната дата, но в никакъв случай не трябва да бъде възприемана като съвет или препоръка и може да бъде обект на промяна по всяко време без уведомяване. Дружеството или който и да е от неговите представители или служители няма да бъдат държани отговорни за каквито и да е директни или последващи загуби, възникнали вследствие използването на представената информация или част от нея.

Преди да вземат инвестиционно решение, потенциалните инвеститори следва внимателно да преценят факторите, които могат да станат причина действителните цели и резултати на Дружеството да се различават от посочените в документа.

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 2018г. 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.

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.

2. Влияние на важните събития за "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ, настъпили през периода 01.01.2019 до 31.03.2019 г. върху резултатите във финансовия отчет

Важните събития за "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ, настъпили през периода 01.01-31.03.2019 г. не са оказали влияние върху резултатите във финансовия отчет.

Към 31.03.2019 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ отчита нулеви приходи от дейността, като общо разходите за дейността на дружеството са на стойност 15 хил. лв.

Към 31.03.2019 г. дружеството отчита отрицателен нетен финансов резултат от дейността в размер на (15) хил. лв. , като същият към 31.03.2018 г. е в размер на (10) хил. лв.

Към 31.03.2019 г. общата сума на активите на дружеството е 566 хил. лв. Стойността на собствения капитал е 558 хил. лв.

Към 31.03.2019 г. Дружеството отчита текущи пасиви в размер на 8 хил. лв.

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АД СИЦ

2.1. Показатели на ликвидност

Таблица 1

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЛИКВИДНОСТ:	31.03.2019 г.	31.03.2018 г.
Коефициент на обща ликвидност	70,75	233,00
Коефициент на бърза ликвидност	70,75	233,00
Коефициент на абсолютна ликвидност	70,13	232,00
Коефициент на незабавна ликвидност	70,13	232,00



2.2. Показатели за рентабилност

Таблица 2

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕНТАБИЛНОСТ:	31.03.2019 г.	31.03.2018 г.
Рентабилност на Основния Капитал	-0,023	-0,020
Рентабилност на Собствения Капитал (ROE)	-0,027	-0,022
Рентабилност на Активите (ROA)	-0,027	-0,021



"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АД СИЦ

2.3. Показатели за задлъжнялост

Таблица 3

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ:	31.03.2019 г.	31.03.2018 г.
Коефициент на задлъжнялост	0,0143	0,004
Дълг / Активи	0,0141	0,004
Коефициент на финансова автономност	69,75	232,00



2.4. Финансови показатели

Таблица 4

ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ	31.03.2019 г.	31.03.2018 г.
ЕБИТДА	-14	-9
ЕБИТ	-14	-9



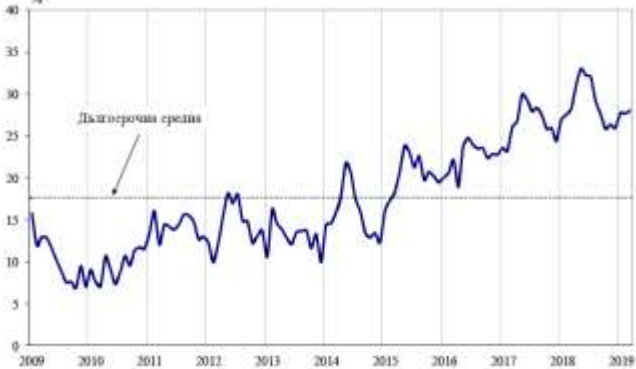
"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

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 екип. Систематични рискове са: политическият риск, макроикономическият риск, инфлационният риск, валутният риск, лихвеният риск, данъчният риск.

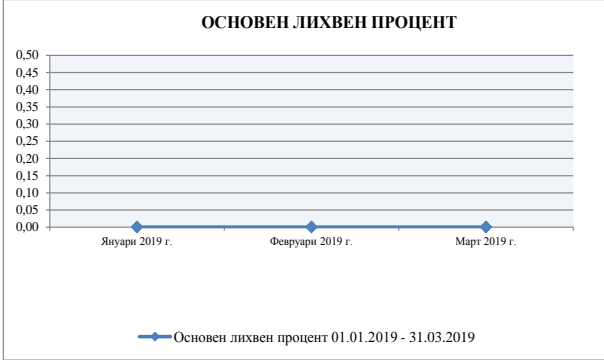
Таблица 5

Вид риск	Описание
ПОЛИТИЧЕСКИ РИСК	<p>Политическият риск е вероятността от смяна на Правителството, или от внезапна 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 общоевропейския 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>
ОБЩ МАКРОИКОНОМИЧЕСКИ РИСК	<p>По данни на Националния статистически институт през март 2019 г. общият показател на бизнес климата запазва приблизително нивото си от февруари, като подобрение е регистрирано единствено в търговията на дребно.</p> <div style="text-align: center;"> <p>Бизнес климат – общо</p>  <p>Източник: НСИ</p> </div> <p>Съставният показател „бизнес климат в промишлеността“ остава приблизително на равнището си от предходния месец. Анкетата регистрира намаление на осигуреността на производството с поръчки, което е съпроводено и с по-неблагоприятни очаквания за дейността на предприятията през следващите три месеца. Основните фактори, затрудняващи предприятията, продължават да са свързани с несигурната икономическа среда и недостига на работна сила, като през последния месец се наблюдава засилване на негативното им въздействие. Относно продажните цени в промишлеността преобладаващите очаквания на мениджърите са те да останат без промяна през следващите три месеца.</p> <p>По данни на Националния статистически институт през март съставният показател „бизнес климат в строителството“ запазва нивото си от февруари. Очакванията на строителните предприемачи както за бизнес състоянието на предприятията през следващите шест месеца, така и за дейността им през следващите три месеца, остават оптимистични. По отношение на заетите в бранша прогнозите са също в посока на увеличение. Несигурната икономическа среда, недостигът на работна сила и конкуренцията в бранша остават най-сериозните пречки за развитието на бизнеса, като анкетата отчита засилване на негативното влияние на първия</p>

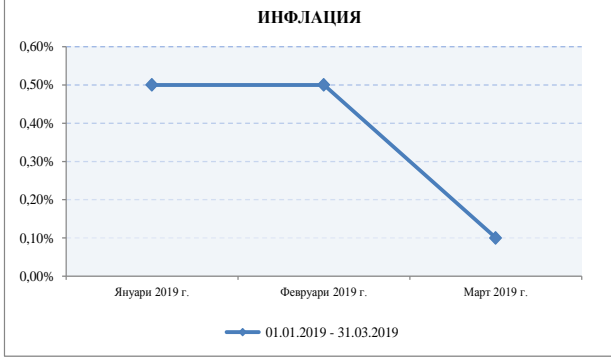
"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

	<p>фактор. По отношение на продажните цени в строителството мениджърите очакват запазване на тяхното равнище през следващите три месеца.</p> <p>По данни на Националния статистически институт съставният показател „бизнес климат в търговията на дребно“ нараства с 2.6 пункта главно поради по-оптимистичните очаквания на търговците на дребно за бизнес състоянието на предприятията през следващите шест месеца. Същевременно и прогнозите им относно обема на продажбите през следващите три месеца се подобряват. Най-сериозният проблем, затрудняващ дейността на предприятията, продължава да е конкуренцията в бранша, следван от недостатъчното търсене и несигурната икономическа среда. По-голяма част от търговците на дребно очакват продажните цени да останат без промяна през следващите три месеца.</p> <p>По данни на Националния статистически институт март съставният показател „бизнес климат в сектора на услугите“ запазва приблизително равнището си от февруари. Оценките на мениджърите относно настоящото търсене на услуги са резервирани, като и очакванията им за следващите три месеца се изместват към по-умерените мнения. Основните пречки за бизнеса остават свързани с конкуренцията в бранша и несигурната икономическа среда. По отношение на продажните цени мениджърите предвиждат известно увеличение, макар преобладаващите очаквания да са за запазване на тяхното равнище през следващите три месеца.</p> <p>Икономическата оценка на Управителния съвет на Европейската Централна Банка към 7 март 2019 г. отчита, че през четвъртото тримесечие на 2018 г. растежът на реалния БВП на еврозоната остана нисък, на ниво от 0,2% на тримесечна база. Постъпващата информация сочи, че в близко бъдеще растежът ще продължи да бъде умерен. Публикуваните данни все така сочеха забавяне, особено в сектора на преработващата промишленост, отразявайки понижаването на външното търсене, съчетано с някои фактори, специфични за отделни държави и сектори. Влиянието на тези фактори се оказва може би по-трайно, което подсказва, че в краткосрочна перспектива растежът ще бъде по-нисък спрямо предходните предвиждания. В по-далечна перспектива се очаква ефектът от тези неблагоприятни фактори да отзвучи. Подемът в еврозоната ще продължава да бъде подпомаган от благоприятните условия за финансиране, от по-нататъшното нарастване на заетостта и повишаващите се заплати, както и от протичащото – макар и донякъде по-бавно – засилване на икономическата активност в световен мащаб.</p> <p>Според макроикономическите прогнози на експертите на ЕЦБ от декември 2018 г. се предвижда БВП на еврозоната в реално изражение да нарасне на годишна база с 1,1% през 2019 г., с 1,6% през 2020 г. и с 1,5% през 2021 г. В сравнение с макроикономическите прогнози на експертите от Евросистемата от декември 2018 г. прогнозата за растежа на реалния БВП е ревизирана надолу – значително за 2019 г. и с малко за 2020 г. Рисковете относно перспективите за икономическия растеж в еврозоната все още клонят към надценяване на прогнозите поради трайната несигурност, свързана с фактори от геополитически характер, заплахата от протекционизъм и уязвими места в икономиките с възникващи пазари.</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 07 март 2019 г. Управителният съвет на Европейската Централна Банка, въз основа на задълбочена оценка на перспективите за икономиката и за инфлацията, взе редица решения по паричната политика. По-слабите икономически данни сочат, че през цялата настояща година ще се наблюдава осезаемо забавяне в темпа на икономическия подем, макар да има признаци, че някои от необичайните местни фактори, препятстващи растежа, започват да отшумяват. Трайната несигурност, свързана с геополитически фактори, със заплахата от протекционизъм и с уязвими места във възникващите пазари, по всяка вероятност е оставила своя отпечатък върху икономическите нагласи. Освен това базисната инфлация е все така ниска. По-слабата инерция на икономическия растеж забавя насочването на инфлацията към целта, определена от Управителния съвет. В същото време стимулиращите условия за финансиране, благоприятната динамика на пазара на труда и нарастващите работни заплати продължават да подпомагат подема в еврозоната и постепенния натиск за повишаване на инфлацията. В тази среда Управителният съвет взе решение да коригира своя ориентир за основните лихвени проценти на ЕЦБ, за да изрази очакването си, че „те ще останат на сегашните си нива поне до края на 2019 г. и при всички случаи докогато е необходимо, за да се гарантира, че инфлацията ще продължи устойчиво да се доближава до равнища по-ниски, но близо до 2% в средносрочен план“, а така също и да препотвърди своя ориентир за реинвестициите. Освен това Управителният съвет взе решение да постави началото на нова поредица цели</p>

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

	<p>операции по дългосрочно рефинансиране (<i>TLTRO-III</i>) и да продължи да провежда всички свои заемни операции като тръжни процедури с фиксиран лихвен процент и пълно разпределение най-малко до края на периода на поддържане на резервите, който ще започне през март 2021 г. Решенията са взети с цел да се гарантира, че инфлацията ще продължава да се движи устойчиво към равнища под, но близо до 2% в средносрочен план.</p> <div style="text-align: center;">  <p style="text-align: right; font-size: small;">*Източник:БНБ</p> </div>
<p>ИНФЛАЦИОНЕН РИСК</p>	<p>Инфлационният риск представлява всеобщо повишаване на цените, при което парите се обезценят 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 2019г. 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>

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

	<div style="text-align: center;">  <p style="text-align: right; font-size: small;">*Източник:НСИ</p> </div>
<p>ВАЛУТЕН РИСК</p>	<p>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.</p> <p>Валутният риск ще има влияние 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.</p> <p>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%.</p> <p>Фиксираният курс на лева към еврото не елиминира за българската валута риска от неблагоприятни движения на курса на еврото спрямо другите основни валути (щатски 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>Съгласно „External Debt Statistics: Guide for Compilers and Users“, стр. 7, параграф 2,3, Брутният външен дълг към даден момент представлява 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 28.03.2019 г. брутният външен дълг в края на януари 2019 г. е 33 291.6 млн. евро (56.3% от БВП2), което е с 51.2 млн. евро (0.2%) по-малко в сравнение с края на 2018 г. (33 342.7 млн. евро, 60.4% от БВП). Дългът намалява с 540 млн. евро (1.6%) спрямо януари 2018 г. (33 831.5 млн. евро, 61.3% от БВП). В края на януари 2019 г. дългосрочните задължения са 25 104 млн. евро (75.4% от брутния дълг, 42.5% от БВП), като намаляват със 70 млн. евро (0.3%) спрямо края на 2018 г. (25 174 млн. евро, 75.5% от дълга, 45.6% от БВП). Дългосрочният дълг намалява с 863.2 млн. евро (3.3%) спрямо януари 2018 г. (25 967.2 млн. евро, 47.1% от БВП). Краткосрочните задължения възлизат на 8 187.6 млн. евро (24.6% от брутния дълг, 13.8% от БВП) и нарастват с 18.8 млн. евро (0.2%) спрямо края на 2018 г. (8 168.7 млн. евро, 24.5% от дълга, 14.8% от БВП). Краткосрочният външен дълг нараства с 323.2 млн. евро (4.1%) спрямо януари 2018 г. (7 864.3 млн. евро, 14.3% от БВП).</p>
<p>ДАНЪЧЕН РИСК</p>	<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

Специфичните рискове намират проявление и са свързани с конкретната сфера на дейност на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ, а именно: Набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и последващо инвестиране на набраните средства в недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи, подобрения и обзавеждане в последните, с цел предоставянето им за управление, отдаването им под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба и всяка друга дейност, свързана със секюритизацията на недвижими имоти и позволена от закона.

Според консултантската компания Colliers, най-важният макроикономически индикатор за ЦИЕ през 2019 г., лихвените проценти в Еврозоната, остава статичен. Това би трябвало да премахне притесненията, свързани със затягането на условията за кредитиране, ликвидността, интересите на купувачите и цените. В доклада си "Outlook 2019: Climbing at the altitude" Colliers прогнозира избирателно намаляване на възвръщаемостта от инвестиции в столиците на държавите в региона. При отсъствието на финансова криза в Еврозоната, финансирането чрез кредити би било полезно. Според Марк Робинсън, Специалист проучвания Colliers СЕЕ продължаването на тенденцията на увеличение на възнагражденията много над нивата на инфлация ще подпомогне потреблението и наемните цени през 2019 г. Това ще доведе до ръст на сектора на услугите в ЦИЕ през следващите години и ще предпази региона от ефектите на рязък спад в глобалната икономика.

Няколко главни индикатора показват забавяне в световната икономика. Сред тях са данните за икономическия растеж в Китай, цените на горивата, вносът на Китай, износът на Южна Корея, индексът за бизнес климата в Германия. Всички те сочат в една посока: надолу. По-притеснителното за ЦИЕ и Германия е спадът в търсенето на автомобили в Китай, което предизвести застой в търговията на страната със САЩ. Всеки момент най-голямата икономика на Европа може да се окаже в „техническа рецесия“.

Инвеститорите в недвижими имоти в ЦИЕ-6 трябва да бъдат напълно запознати с всички възможни рискове. Те включват затягане на инвестиционния цикъл, недостиг на пазара на труда, подобряване на условията за правене на бизнес в други конкурентни икономики по света, Брекзит и свързаното с него намаляване на европейско финансиране, популистката политика на ЦИЕ и рискът от ефектите на данъчното облагане. Електронната търговия и въвеждането на гъвкаво работно време могат да имат влияние в дългосрочен план.

Наличието на евтино финансиране несъмнено е главен фактор за позитивното развитие на пазара на недвижими имоти в Европа и ЦИЕ през последните години. То доведе инвестиционните обеми в ЦИЕ-6 до нови висоти през 2018 г. - EUR 13.8 млрд. или с 5% повече на годишна база. Възвръщаемостта продължи да върви надолу през миналата година в столиците по отношение на офисните и някои транзакции с търговски площи. Очакванията за 2019 г., са че само в определени локации този тренд ще продължи (предимно при офис площи в столични градове). Нивата на финансиране са ниски, но с капиталовите печалби през последните години, възвръщаемостта намалая. Както при много класове активи в глобален аспект, ликвидността на недвижими имоти в ЦИЕ-6 се увеличи. Печалбите са най-атрактивни в сектора на индустриалните имоти, като акцентът е върху логистичните площи пред производствените.

Паричното предлагане в Еврозоната регистрира спад от края на 2016 г. насам. Това е предвестник на забавяне на икономиката в Европа. Неговите признаци вече се забелязват в Западна Европа. То показва, че потреблението в ЦИЕ-6 в най-добрия случай, ще достигне плато.

Прогнозите за развитието на потреблението имат водещо значение за притока на финансиране в недвижими имоти в ЦИЕ. Връзката на инвестиционните бизнес модели с факта, че близо половината инвестиции в региона са в търговски и логистични имоти и хотели, и индиректно с наемането на служители за офисния и индустриалния пазар, е ясна. Потреблението достигна своите върхове в ЦИЕ-6 преди 6-12 месеца, а в Румъния дори по-рано. Очаква се то да реализира най-високата си стойност до средата на 2019 г.

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

Към какво вървим - спад или плато? Позицията на Colliers е, че е второто. Проучване, проведено преди 12 месеца показва, че ръстът на възнагражденията в държавите в Европа води до по-бърз темп на увеличение на БВП през следващите четири години. Както повечето работодатели в ЦИЕ вече знаят, този индикатор е съществена характеристика на икономическия цикъл. Прогнозата е за продължаване на тренда през 2019 г. (5%-10% в ЦИЕ-6), но с по-бавни темпове от миналата година, поради забавяне на търсенето в индустриалния сектор. Този ръст е по-бърз от наблюдавания в ЕС, така че дори и при рецесия, регионът се приближава постепенно до нивата в ЕС.

Брекзит вероятно ще доведе до намаляване на финансирането по европейски програми и до нови изисквания в това отношение към ЦИЕ-6. Съгласно местното законодателство и съответната държавна политика, сравнително балансираните бюджети на държавите от региона ще компенсират в известна степен редуцираните средства от страна на ЕС. Други ефекти от Брексит могат да бъдат малки намаления на сумите, изпращани от имигранти към държавите им на произход (към техните семейства) или промяна в миграционния баланс, което ще има благоприятен ефект върху ситуацията с недостига на пазара на труда.

Има потенциал за развитие, както на онлайн, така и на традиционната търговия в ЦИЕ-6 към 2022 г. Разглеждайки обемите, реализирани от електронна търговия в Чехия през 2018 г., може да се каже, че са налице индикации, че пазарът ще достигне по-високи стойности от прогнозираните. Логистичният сектор ще послужи за хеджиране на риска.

В последния доклад на Colliers International за инвестиционния пазар в България се вижда, че офис площите са били приоритетни за инвеститорите, както през второто полугодие на 2018 г., така и през цялата изминала година. Сделките, на които са били обект този тип площи, са приблизително 57%. След тях интересът са привлекли търговските площи с дял от 29%, а оставащите транзакции са били с парцели, индустриални площи и хотели.

Общата стойност на сключените сделки през втората половина на 2018 г. е 317 млн. евро, а за цялата година - почти 668 млн. евро. Съотношението между тези от тях, генериращи доход и придобитите със спекулативна цел е респективно 71% на 25%. Останалите транзакции са за площи, придобити за собствено ползване. Международните купувачи, основно фондове от ЦИЕ, са по-активните на пазара с дял от 70%.

Нивата на възвръщаемост във всички основни сегменти на имотния пазар намаляват постепенно от 2016 г. Тази тенденция се запазва и през 2018 г. Към края на годината те са 8% при офисите, 7.25% при търговските площи и 9.5% - при индустриалните.

Настоящата 2019 г. ще бъде сходна на 2018 г. Липсата на готов продукт и прогнозите за намаляване на наличния заеман капитал са сред причините да се прогнозира инвестиционни обеми, които не надвишават тези от предходната година. Очакваното увеличение на лихвените проценти е възможно да доведе до понижаване на броя сключени сделки. Въпреки това, през следващите няколко години възможностите за строителство на нови проекти и развитието на инвестиционен продукт ще продължат да се реализират, което ще задържи вниманието на активните участници на пазара.

Дружеството, изпълнявайки инвестиционните си проекти, ще бъде изложено на следните групи рискове:

ДОСТЪП ДО ИЗТОЧНИЦИ И ЦЕНА НА ФИНАНСИРАНЕ

Разработването и изпълнението на инвестиционни проекти на дружеството е зависимо от външно финансиране. Възможностите за бърз достъп до кредитен ресурс на приемлива цена (лихвени проценти по кредитите) пряко ще рефлектира върху възвръщаемостта на направените инвестиции, съответно върху размера на годишната печалба на Дружеството и доходите на акционерите.

Финансовите институции отпускат все по-малко кредити. Основните причини за това са спадът в цените на жилищата и по-малкият процент на финансиране от страна на банките.

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

НИСКА ЛИКВИДНОСТ НА ИНВЕСТИЦИИТЕ В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Инвестициите в недвижими имоти се характеризират с по-голяма трудност, а понякога и невъзможност да бъдат продадени бързо и с минимални транзакционни разходи.

За "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ съществува риск, при инвестиране в недвижими имоти, ако възникне необходимост за покриване на задължения, дружеството да не успее да извърши промяна в портфейла си от недвижими имоти, така че да си осигури достатъчно количество ликвидни средства.

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

През периода 01.01. - 31.03.2019 г. дружеството не е сключвало големи сделки със свързани лица.

24.04.2019 г.
гр. София

За "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ:

Асен Лисев

/Изпълнителен директор и член на СД/