

БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ



Регистрационен документ - част първа от Проспекта от 2019 г.

За допускане до търговия на емисия обезпечени облигации

29.07.2019г.

Емитент:	БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ
Поредност на емисията:	Първа
Валута на емисията:	Лева
Максимален размер на облигационния заем:	30 000 000 лева
Минимален размер на облигационния заем:	30 000 000 лева
Номинална стойност на една облигация:	1 000 лева
Емисионна стойност на една облигация:	1 000 лева
Вид на Облигациите:	Обикновени, безналични, обезпечени, неконвертируеми, свободно прехвърляеми, лихвоносни облигации
Цел на облигационния заем:	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, описани по-подробно в т. 5.1.2. от настоящия документ
Срок на облигационния заем:	5 години (60 месеца) от датата на издаване на емисията
Период на купонно плащане:	На тримесечие
Купон:	3.25% годишно, фиксиран
Лихвена конвенция:	Actual/365L (ISMA-Year, Actual/Actuals) - Действителен брой дни в периода/действителен брой дни в годината
Гратисен период:	Няма
Изплащане на главницата:	На 19 равни тримесечни погасителни вноски всяка една в размер на 225 000 лева, всяка една представляваща 0.75% амортизационен коефициент 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% остатъчен амортизационен коефициент на главницата
Право на предсрочно погасяване	Без опция за предсрочно погасяване

БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ
РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Обезпечение:

1) Договорна ипотека върху офис сграда и поземлен имот, закупуването на които е предмет на частично финансиране с облигационната емисия, а именно офис сграда с разгърната 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 АГКК: 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 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.

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“ АДСИЦ 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

БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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.

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.

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 покриваща най-малко рисковете, посочени в Приложение №: 4 към Документа за ценните книжа и по която ко-бенефициент на застрахователно обезщетение е Банката Довереник – „Обединена Българска банка“ АД.

Довереник:

„Обединена българска банка“ АД, вписана в търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 000694959, със седалище и адрес на управление: София 1463, бул. „Витоша“ №89Б („Банката довереник“). Законът за публичното предлагане на ценни книжа („ЗППЦК“) ще се прилага съответно относно Банката довереник на облигационерите и обезпечаването на емисията Облигации.

Договор за изпълнение на функцията на Довереник на облигационерите е приложен към Проспекта.

Вид предлагане

Вторично публично предлагане – допускане за търговия на регулиран пазар на ценни книжа.

Законодателство

Българско

Регистрация на емисията

Емисията е регистрирана в „Централен депозитар“ АД на 11.04.2019 г. с ISIN код BG2100008197

Настоящият Регистрационен документ съдържа цялата информация за „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, необходима за вземане на решение за инвестиране в емитираните от Дружеството облигации, включително основните рискове, свързани с Емитента и неговата дейност. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с Регистрационния документ и с Документа за предлаганите ценни книжа на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ (Част II от Проспекта), преди да вземат инвестиционно решение.

Членовете на Съвета на директорите на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Регистрационния документ. Съставителите на годишните финансови отчети на Дружеството отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а одиторите – за вредите, причинени от одитираните от тях финансови отчети.

БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ
РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР Е ПОТВЪРДИЛА ПРОСПЕКТА С РЕШЕНИЕ № [●] ОТ [●] 2019 г., КОЕТО НЕ Е ПРЕПОРЪКА ЗА ИНВЕСТИРАНЕ В ОБЛИГАЦИИТЕ. КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР НЕ НОСИ ОТГОВОРНОСТ ЗА ВЕРНОСТТА И ПЪЛНОТАТА НА СЪДЪРЖАЩИТЕ СЕ В ПРОСПЕКТА ДАННИ

Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия облигации на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ се състои от 3 документа: (I) Регистрационен документ; (II) Документ за предлаганите ценни книжа и (III) Резюме.

Регистрационният документ съдържа съществената за вземането на инвестиционно решение информация за Дружеството, а Документа за предлаганите ценни книжа – информация за облигациите.

СЪДЪРЖАНИЕ

1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА	9
2. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ	10
2.2. ИМЕНАТА И АДРЕСИТЕ НА ОДИТОРИТЕ НА ЕМИТЕНТА.....	10
2.2. ИНФОРМАЦИЯ ДАЛИ ОДИТОРИТЕ СА БИЛИ ЗАМЕНЕНИ	10
3. ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	10
4. РИСКОВИ ФАКТОРИ.....	11
2.2. СИСТЕМНИ РИСКОВЕ	11
2.2. НЕСИСТЕМНИ РИСКОВЕ.....	14
5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА	22
5.1. ИСТОРИЯ И РАЗВИТИЕ НА ЕМИТЕНТА	22
5.2. ИНВЕСТИЦИИ	25
6. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ	30
6.1. ОСНОВНИ ДЕЙНОСТИ	30
6.2. ГЛАВНИ ПАЗАРИ.....	32
6.3. ОСНОВАНИЯТА ЗА ВСЯКАКВИ ИЗЯВЛЕНИЯ, НАПРАВЕНИ ОТ ЕМИТЕНТА ВЪВ ВРЪЗКА С НЕГОВАТА КОНКУРЕНТНА ПОЗИЦИЯ	35
7. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА	37
8. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ	37
8.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЗНАЧИТЕЛНА НЕБЛАГОПРИЯТНА ПРОМЯНА В ПЕРСПЕКТИВИТЕ НА ЕМИТЕНТА	37
8.2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВСЯКАКВИ ИЗВЕСТНИ ТЕНДЕНЦИИ, КОЛЕБАНИЯ, ИЗИСКВАНИЯ, АНГАЖИМЕНТИ ИЛИ СЪБИТИЯ, КОИТО Е РАЗУМНО ВЕРОЯТНО ДА ИМАТ ЗНАЧИТЕЛЕН ЕФЕКТ ВЪРХУ ПЕРСПЕКТИВИТЕ НА ЕМИТЕНТА	37
9. ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ	37
10. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ	38
10.1. ИМЕНА, БИЗНЕС АДРЕСИ И ФУНКЦИИ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ ОРГАНИ НА ЕМИТЕНТА И ИНДИКАЦИЯ ЗА ОСНОВНИТЕ ДЕЙНОСТИ, ИЗВЪРШВАНИ ОТ ТЯХ ИЗВЪН ЕМИТЕНТА.....	38
10.2. КРАТКА БИОГРАФИЯ, УПРАВЛЕНСКИ ОПИТ И ЗНАНИЯ, КАКТО И ИМЕНА, БИЗНЕС АДРЕСИ И ФУНКЦИИ НА ИЗБРОЕНИТЕ ПО-ГОРЕ ЛИЦА ПРИ ЕМИТЕНТА И ИНДИКАЦИЯ ЗА ОСНОВНИТЕ ДЕЙНОСТИ, ИЗВЪРШВАНИ ОТ ТЯХ ИЗВЪН ЕМИТЕНТА, КОГАТО СЪЩИТЕ СА ЗНАЧИТЕЛНИ ПО ОТНОШЕНИЕ НА ТОЗИ ЕМИТЕНТ.	39
10.3. КОНФЛИКТИ НА ИНТЕРЕСИ НА АДМИНИСТРАТИВНИТЕ И УПРАВИТЕЛНИТЕ ОРГАНИ И ВИСШЕТО РЪКОВОДСТВО.....	40
11. ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ	41
11.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОДИТНИЯ КОМИТЕТ НА ЕМИТЕНТА, ВКЛЮЧИТЕЛНО ИМЕНАТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА КОМИТЕТА И РЕЗЮМЕ ЗА МАНДАТА, ПО КОЙТО ФУНКЦИОНИРА СЪЩИЯТ.	41
11.2. ИЗЯВЛЕНИЕ ЗА ТОВА, ДАЛИ ЕМИТЕНТЪТ СПАЗВА ИЛИ НЕ РЕЖИМА/РЕЖИМИТЕ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ В СВОЯТА СТРАНА НА РЕГИСТРАЦИЯ	42
12. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ.....	42

БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АД СИЦ

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

12.1. ДОПОЛКОВА, ДОКОЛКОТО Е ИЗВЕСТНО НА ЕМИТЕНТА, ДА СЕ ПОСОЧИ ДАЛИ ЕМИТЕНТА ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО Е ПРИТЕЖАВАН ИЛИ КОНТРОЛИРАН И ОТ КОГО И ДА СЕ ОПИШЕ ЕСТЕСТВОТО НА ТОЗИ КОНТРОЛ И МЕРКИТЕ, КОИТО СА ВЪВЕДЕНИ, ЗА ДА НЕ СЕ ЗЛОУПОТРЕБЯВА С ПОДОБЕН КОНТРОЛ.	42
12.2. ОПИСАНИЕ НА ВСЯКАКВИ ДОГОВОРЕНОСТИ, ИЗВЕСТНИ НА ЕМИТЕНТА, ДЕЙСТВИЕТО НА КОИТО МОЖЕ НА НЯКОЯ СЛЕДВАЩА ДАТА ДА ДОВЕДЕ ДО ПРОМЯНА В КОНТРОЛА НА ЕМИТЕНТА.....	43
13. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ НА ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВОТО МУ СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ.....	43
13.1. ИСТОРИЧЕСКА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	43
13.2. ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ	45
13.3. ОДИТИРАНА ИСТОРИЧЕСКА ГОДИШНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ.....	46
13.4. ОТКОГА Е ПОСЛЕДНАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ.....	46
13.5. МЕЖДИННА И ДРУГА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ.....	46
13.6. ПРАВНИ И АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА	46
13.7. ЗНАЧИТЕЛНА ПРОМЯНА ВЪВ ФИНАНСОВАТА ИЛИ ТЪРГОВСКА ПОЗИЦИЯ НА ЕМИТЕНТА.....	46
14. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ	47
14.1. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ	47
14.2. УЧРЕДИТЕЛЕН ДОГОВОР И УСТАВ.....	48
15. ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ	49
15.1. ОБСЛУЖВАЩИ ДРУЖЕСТВА	49
15.2. БАНКА ДЕПОЗИТАР	51
15.3. ОЦЕНИТЕЛИ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ.....	53
15.4. ДРУГИ СЪЩЕСТВЕНИ ДОГОВОРИ	54
16. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЗХОДИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО.....	55
16.1. МАКСИМАЛНО ДОПУСТИМ РАЗМЕР НА РАЗХОДИТЕ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО	55
16.2. СУМИТЕ ИЛИ МЕТОДА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ И НА ОБСЛУЖВАЩИТЕ ДРУЖЕСТВА	56
17. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЕ ОТ ЕКСПЕРТИ. ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС.....	60
18. ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ	60
8.2.	

БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ
РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Инвеститорите, проявили интерес към предлаганите Облигации, могат да се запознаят с оригинала на Проспекта за допускане до търговия на емисия облигации, да получат безплатно копие от него, както и да получат допълнителна информация по него в офисите на:

ЕМИТЕНТ:

БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ

Адрес: ул. „Кузман Шапкарев“ №1

София 1000

Телефон: +359 (2) 9888651

Ел. поща: alisev@bpf.bg

Лице за контакт: Асен Лисев

От 09.00 – 17.30 ч.

В съответствие с нормативните изисквания, Проспектът ще бъде публикуван и достъпен на електронните страници на емитента, както и на Комисията за финансов надзор и „Българска фондова борса“ АД.

Инвеститорите трябва да разчитат само на информацията, която се съдържа в този Проспект. „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ не е оторизирал никое лице да предоставя различна информация. В допълнение, инвеститорите в облигации следва да имат предвид, че информацията в Проспекта е актуална към датата на заглавната му страница.

Инвестирането в предлаганите дългови ценни книжа е свързано с определени рискове. В интерес на инвеститорите е да се запознаят изцяло с Проспекта, както и с друга информация за Емитента, оповестена по надлежния ред, по който публични дружества разкриват регулирана информация. Съдържанието на Проспекта не бива да се счита за правен, финансов или данъчен съвет. Инвеститорите трябва да се консултират с брокер, адвокат, счетоводител или друг финансов съветник. Цената на ценните книжа и доходът от тях може да се понижат, както и да се увеличат.

ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Някои от понятията, използвани в Проспекта, са дефинирани при първата им употреба. Други термини, използвани по-често в Проспекта, включително някои термини с главни букви, са определени по-долу:

Дружеството или Емитента	„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ
Емисия	Съвкупността от Облигациите, емитирани от БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ, при условията, по реда и за срока, посочени в Проспекта за допускане до търговия на Облигации
Дата на лихвено/ главнично плащане	Лихвата и главницата са платими на всеки 3 (три) месеца, считано от датата на издаване на Емисията, като датата в месеца, съвпада с датата, на която е издадена Емисията. В случай, че тази дата съвпадне с неработен ден, за дата на лихвено/главнично плащане се приема първият следващ работен ден
Работен ден	Всеки ден, който е официален работен ден за Република България и работен за системите за разплащания в лева
КФН или Комисията	Комисия за финансов надзор
БВП	Брутен вътрешен продукт
БНБ	Българска народна банка
БФБ или Борсата	Българска фондова борса
ЕС	Европейски съюз
ЗДСИЦ	Закон за дружествата със специална инвестиционна цел
ЗДДФЛ	Закон за данъците върху доходите на физическите лица
ЗКПО	Закон за корпоративното подоходно облагане
ЗКФН	Закон за Комисията за финансов надзор
ЗППЦК	Закон за публичното предлагане на ценни книжа
ЗПИ	Закон за пазарите на финансови инструменти
ТЗ	Търговски закон
МВФ	Международен валутен фонд
МСС	Международни счетоводни стандарти
МСФО	Международни стандарти за финансова отчетност
СД	Съвет на директорите
НСИ	Национален статистически институт
ОСА	Общото събрание на акционерите
ЦД	Централен депозитар АД
Довереник	Обединена Българска Банка АД
ДЕС	Дипломиран експерт-счетоводител
ИДЕС	Институт на дипломираните експерт-счетоводители

БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ
РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти с едностепенна система на управление, включваща Съвет на директорите (СД) в състав от 3 физически лица.

ТАБЛИЦА 1: ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ (СД) НА „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ

Име	Позиция
Асен Стоименов Лисев	Изпълнителен директор и член на СД
Андрей Костадинов Въчев	Зам. Председател и независим член на СД
Константин Василев Проданов	Председател и независим член на СД

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

На 27.06.2019 г. е проведено редовно годишно общо събрание на акционерите на БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ, на което е взето решение за промяна в състава на Съвета на директорите на дружеството, като заместник-председателя и независим член на СД на дружеството Андрей Костадинов Въчев е освободен, а на негово място е избран Корнелис Егидиус Верхейзен. Като част от писмените материали към поканата за свикване на събранията по отношение на предложената кандидатура са приложени относимите декларации и документи. В търговския регистър е заявено вписването на промени в обстоятелствата - новоизбрания член на СД на емитента, като към датата на Проспекта е налице отказ Корнелис Верхейзен да бъде вписан като член на СД на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ. Независимо от това обстоятелство, до вписването на новоизбрания член, Андрей Въчев продължава да изпълнява функциите на заместник-председател и независим член на СД на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ.

С подписите си върху приложените декларации по чл. 81, ал. 5, във връзка с чл. 81, ал. 3 от ЗППЦК, членовете на Съвета на директорите на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ декларират, че информацията, съдържаща се в Проспекта, е вярна и пълна. Изпълнителният директор на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ с подписа си на последната страница декларира, че Проспектът съответства на изискванията на закона и доколкото му е известно той отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне смисъла на информацията в него.

Съставител на одитираните годишни финансови отчети на Дружеството към 31.12.2017 г., 31.12.2018 г., както и неоодитирания междинен финансов отчет към 31.03.2019 г. е специализирано предприятие за счетоводно отчитане, отговарящо на изискванията на чл. 18 от Закона за счетоводството за съставител на финансови отчети, „МН ПРОГРЕС КОНСУЛТ“ ЕООД с ЕИК 202218042, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Красно село, ул. „Владайска“ №71, представлявано от управителя Мая Николаева Рикова.

Одитор на Емитента към датата на Проспекта и за одитираната финансова информация, представена в него е „МУР СТИВЪНС БЪЛГАРИЯ-ОДИТ“ ООД, ЕИК 175383136, адрес: гр. София 1000, район Средец, ул. „Лега“ № 10, ет. 6, представлявано от Стефан Лазаров Ненов. „МУР СТИВЪНС БЪЛГАРИЯ -ОДИТ“ ООД са извършили проверка на годишните финансови отчети за 2017 и 2018 г., съгласно Закона за счетоводството и МСФО. „МУР СТИВЪНС БЪЛГАРИЯ-ОДИТ“ ООД членува в Института на дипломираните експерт-счетоводители в България („ИДЕС“) и е специализирано одиторско предприятие, вписано в регистъра към ИДЕС под № 131.

Съставителите на годишните финансови отчети за периода, обхванат от историческата финансова информация, посочен по-горе, отговарят солидарно с членовете на Съвета на директорите на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ. Регистрираният одитор „МУР СТИВЪНС БЪЛГАРИЯ-ОДИТ“ ООД отговаря солидарно с членовете на Съвета на директорите на Емитента и със съставителите на финансовите отчети за вреди, причинени от одитираните от него финансови отчети на Емитента.

Декларации от членовете на Съвета на директорите на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, от съставителя на финансовите отчети и от одитора, заверил годишните финансови отчети на Емитента за 2017 г. и 2018г., са приложени като неразделна част към Проспекта.

БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ
РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

2. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ

2.2. ИМЕНАТА И АДРЕСИТЕ НА ОДИТОРИТЕ НА ЕМИТЕНТА

Годишните финансови отчети на Дружеството за 2017 г. и 2018 г. са одитирани от „МУР СТИВЪНС БЪЛГАРИЯ-ОДИТ“ ООД, ЕИК 175383136, адрес: гр. София 1000, район Средец, ул. „Лега“ № 10, ет. 6, представявано от Стефан Лазаров Ненов. „МУР СТИВЪНС БЪЛГАРИЯ-ОДИТ“ ООД са извършили проверка на годишните финансови отчет за 2017 г. и 2018 г., съгласно Закона за счетоводството и МСФО. „МУР СТИВЪНС БЪЛГАРИЯ-ОДИТ“ ООД членува в ИДЕС и е специализирано одиторско предприятие, вписано в регистъра към ИДЕС под № 131.

Одиторското предприятие „МУР СТИВЪНС БЪЛГАРИЯ-ОДИТ“ ООД се представлява от управителя му Стефан Лазаров Ненов. Стефан Лазаров Ненов е регистриран одитор, вписан в регистъра на ИДЕС под № 0276. Неговият служебен адрес е гр. София, п.к. 1408, ул. „Мила Родина“ № 26, вх. Б, ет. 3, ап. 7.

Съгласно Устава и българското законодателство, одиторът, назначен да одитира финансовите отчети на Емитента, трябва да бъде избран от Общото събрание на акционерите.

2.2. ИНФОРМАЦИЯ ДАЛИ ОДИТОРИТЕ СА БИЛИ ЗАМЕНЕНИ

За периода, обхванат от историческата финансова информация, не са налице случаи, в които регистриран одитор, назначен да провери финансовите отчети на Емитента, е подал оставка или е бил освободен от длъжност.

3. ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Представената финансова информация е на база годишните одитирани финансови отчети на Дружеството към 31.12.2017 г. и 31.12.2018 г. и междинните финансови отчети на Дружеството към 31.03.2018 г. и 31.03.2019 г. Същите са изготвени съгласно Международните стандарти за финансово отчитане и са приложени като неразделна част към настоящия Проспект за вторично публично предлагане на облигации. Точка 13 от текущия Регистрационен документ представя по-детайлна финансова информация за Дружеството.

Таблица 2: Избрани финансови показатели на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

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

4. РИСКОВИ ФАКТОРИ

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

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

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

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

2.2. СИСТЕМНИ РИСКОВЕ

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

4.1.1. Политически риск

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

Същевременно трябва да бъде отчетен и фактът, че България е член на Европейския съюз и НАТО и като такъв е длъжна да спазва определени правила и принципи на политическо поведение, които не зависят само от вътрешнополитическите процеси и воля. В този смисъл не би следвало да се очаква радикална промяна в принципите на управление и външнополитическа ориентация

БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ
РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

на страната, но всички потенциални инвеститори трябва да отчетат наличието на политически риск и съобразно собствените си разбирания и очаквания да го отразят при вземането на решение относно инвестиция в ценните книжа на Емитента.

4.1.2. Риск от промяна в законодателството

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

4.1.3. МАКРОИКОНОМИЧЕСКИ РИСК

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

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

- България е демократична република, член на ЕС, НАТО и Световната търговска организация;
- Левът е фиксиран към еврото на ниво 1.95583 под режим на валутен борд;
- България разполага с едни от най-ниските нива на държавен дълг в Европа от 20.47 % от БВП към края на ноември 2018 г., което е далеч под горния праг на Маастрихтския критерий за конвергенция от 60%;
- Кредитният рейтинг на България е BBB- положителна перспектива (S&P 2018); Ваа2 стабилна перспектива (Moody's 2017) и BBB стабилна перспектива (Fitch 2018).

ТАБЛИЦА 3: КЛЮЧОВИ ИКОНОМИЧЕСКИ ПОКАЗАТЕЛИ И ПРОГНОЗИ ЗА ПЕРИОДА 2017-2021г.

Индикатор	2017	2018e	2019f	2020f	2021f
Световна икономика, реален ръст (%)	3.8	3.9	3.9	3.7	3.7
ЕС 28, реален ръст на БВП (%)	2.4	2.1	2.0	1.8	1.7
Валутен курс USD/EUR	1.13	1.19	1.16	1.16	1.16
Цена на петрол сорт Брент, USD за барел	54.4	71.5	70.8	67.7	65.0
БВП, млн. лв.	101,043	108,141	116,412	124,627	132,884
БВП, реален ръст (%)	3.8	3.6	3.7	3.5	3.5
Заетост, ръст в %	1.8	0.6	0.3	0.2	0.0
Безработица (% от работната сила)	6.2	5.4	4.8	4.3	4.0
Компенсации на един нает, ръст %	10.5	6.6	8.4	6.7	6.4
Дефлатор на БВП, %	3.4	3.3	3.8	3.4	3.0
Инфлация, средногодишна (%)	1.2	2.7	3.0	2.5	2.3
Текуща сметка (% от БВП)	6.4	2.9	0.9	0.4	-0.3

БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АД СИЦ
РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Търговски баланс (% от БВП)	-1.5	-4.1	-6.1	-6.2	-6.9
Преки чуждестранни инвестиции (% от БВП)	3.7	3.6	3.6	3.5	3.5
Паричен показател МЗ, ръст в %	7.7	8.1	8.2	8.3	8.3
Кредити за фирми, ръст в %	3.8	6,3	6,9	7.4	7.8
Кредити за домакинства, ръст в %	6.1	9.6	5.4	6.1	6.4

Забележка: Данните за периода 2019 г. – 2021г. са прогнозни, а тези за 2018 г. – предварителни.

Източник: Министерство на финансите (МФ)

4.1.4. КРЕДИТЕН РИСК

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

За успешния изход от направени инвестиции е от съществено значение достъпът, както до местни, така и до чуждестранни институционални инвеститори. Инвестиционната политика на последните често пъти им налага ограничения относно инвестиции в държави под определен кредитен рейтинг. По-високият кредитен рейтинг е фактор за понижаването на рисковата премия, съответно доходността по сделките с имоти.

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

ТАБЛИЦА 4: АКТУАЛЕН КРЕДИТЕН РЕЙТИНГ НА Р. БЪЛГАРИЯ

Кредитна агенция	Дата (последна промяна)	Дългосрочен Рейтинг (местна валута)	Дългосрочен Рейтинг (чуждестранна валута)	Перспектива (местна и чуждестранна валута)
Standard & Poor's	31.05.2019г.	BBB-	BBB-	Положителна
Moody's	26.05.2017г.	Baa2	Baa2	Стабилна
Fitch	22.03.2019г.	BBB	BBB	Положителна

Източник: Министерство на финансите (МФ)

4.1.5. ВАЛУТЕН РИСК

Този риск е свързан с възможността за обезценка на местната валута. За България конкретно, това е риск от преждевременен отказ от условията на паричен съвет при фиксиран курс на националната валута от 1.95583 лв. за 1 евро. Предвид приетата политика от страна на правителството на България и Българската народна банка, очакванията са за запазване на паричния съвет до приемането на страната в Еврозоната¹.

4.1.6. ЛИХВЕН РИСК

Лихвеният риск е свързан с възможността за промяна на преобладаващите лихвени равнища в страната. Това би се отразило върху дейността на дадено дружество, доколкото при равни други

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

условия промяната на лихвените равнища води до промяна в цената на финансовия ресурс, използван при осъществяване на различни проекти.

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

4.1.7. Инфлационен риск

Инфлационен риск представлява вероятността от намаление на покупателната сила на местната валута и съответно от повишение на общото ценово равнище в страната и реализиране на загуби поради обезценка на активите, деноминирани в лева. В допълнение, инфлационните процеси водят до намаление на реалната доходност, която получават инвеститорите.

4.1.8. Данъчен риск

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

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

4.1.9. Риск от форсмажорни обстоятелства

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

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

2.2. НЕСИСТЕМНИ РИСКОВЕ

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

4.2.1. Рискови фактори, специфични за емитента

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

РИСК, СВЪРЗАН С КРАТКАТА ИСТОРИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО

БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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

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

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

ОПЕРАЦИОНЕН РИСК

Операционният риск може да се определи като риск от загуби в резултат на неадекватни или неработещи вътрешни процеси, хора или събития. Основният риск е свързан с вземането на погрешни инвестиционни решения, които биха могли да доведат до загуби за Дружеството, респективно неговите акционери. Този риск произтича от факта, че Емитентът е новоучредено дружество, което още няма натрупан опит и експертиза, което поражда вероятност от вземане на грешни мениджърски и инвестиционни решения. Този риск е сведен до минимум чрез избора на обслужващо дружество, което има дългогодишен опит и експертиза в сферата на бизнес имотите както в брокерската дейност, така и в проектирането, проект мениджмънт на строителството и управлението на имоти.

РИСК ОТ ИЗБОР НА НЕПОДХОДЯЩА ПАЗАРНА СТРАТЕГИЯ

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

КРЕДИТЕН РИСК

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

БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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

ЛИХВЕН РИСК

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

ВАЛУТЕН РИСК

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

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

ЛИКВИДЕН РИСК

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

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

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

РИСК ОТ ЗАГУБА НА КЛЮЧОВИ СЛУЖИТЕЛИ

БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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

РИСК, СВЪРЗАН С ОБСЛУЖВАЩИТЕ ДРУЖЕСТВА

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

РИСК, СВЪРЗАН С НЕСИГУРНОСТТА ПО ОТНОШЕНИЕ НА ОСИГУРЯВАНЕ НА НЕОБХОДИМОТО ФИНАНСИРАНЕ

Този риск произтича от несигурността по отношение на набавянето на необходимите средства за финансиране на инвестициите на Емитента. При невъзможност за осигуряването на нужното финансиране всички планирани инвестиции ще трябва да бъдат отложени във времето, докато се осигурят необходимите средства за финансирането им, което от своя страна би забавило развитието на Емитента и довело до пропуснати ползи. Фондът може да пропусне реализиране на изгодни сделки, които могат да бъдат осъществени от конкуренти. Това би могло да повлияе върху бъдещите перспективи за развитие на Емитента, както и на очакваните резултати от неговата дейност. С цел да се минимизира този риск, ще бъде извършвано стриктно планиране на бъдещите инвестиции и нуждата от финансиране, за да бъдат предприемани навременни действия по осигуряването му, така че да не се стига до забавяне на дейността и пропуснати ползи.

РИСК, СВЪРЗАН С КОНТРАГЕНТИТЕ – НАЕМАТЕЛИ

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

БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

стъпки към сключване на сделка като част от условията на съответните договори за наем са предоставяне на банкови гаранции или депозит. Тези средства служат като обезпечение при неизпълнение на задълженията от страна на наемателите и осигуряват буфер при необходимост от намиране на заместващи наематели.

РИСК, СВЪРЗАН С НАЛИЧИЕТО НА СВОБОДНИ ПЛОЩИ

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

РИСК ОТ НЕОБХОДИМОСТ ОТ ПРЕУСТРОЙСТВО НА ИМОТИТЕ В ПОРТФЕЙЛА

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

РИСК ОТ ФОРСМАЖОРНИ ОБСТОЯТЕЛСТВА И НЕПОКРИТИ ЗАГУБИ

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

РИСК ОТ НЕДОСТАТЪЧЕН ОБОРОТЕН КАПИТАЛ ЗА ИЗПЛАЩАНЕ НА ДИВИДЕНТИ

Дружествата със специална инвестиционна цел са задължени да разпределят минимум 90% от печалбата за годината под формата на дивидент по смисъла на чл. 10 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Следователно мениджмънтът трябва стриктно да планира и управлява входящите и изходящите парични потоци, така че Дружеството да разполага с достатъчно парични средства, за да може да изплати дължимия дивидент. Един от факторите, които биха могли да предизвикат проблеми с ликвидността е използването на дългово

БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АД СИЦ

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

финансиране, което натоварва допълнително компанията с фиксирани плащания, свързани с обслужването на този дълг. Друг фактор, който влияе на ликвидността са вземанията на Емитента и това колко успешно той ще успява да ги събира. За тази цел, дружеството ще прилага стриктна и консервативна политика при управление на вземанията. Управлението на имотите включва и активно управление на отношенията с наемателите на притежавани от Дружеството имоти и при нужда вземанията от наемателите ще бъдат компенсирани посредством наличните гаранции за добро изпълнение (банкови гаранции, депозити или други, които са предвидени като възможности в договорните отношения), както и своевременна замяна на наематели, които бавят наемни плащания.

РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ СЪС СКЛЮЧВАНЕ НА СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА, УСЛОВИЯТА НА КОИТО СЕ РАЗЛИЧАВАТ ОТ ПАЗАРНИТЕ

Този риск се изразява в сключването на сделки със свързани лица, които се сключват при условия, различни от пазарните, което може да доведе до загуби и други щети за Дружеството, респективно неговите акционери. Мениджърите ще спазват законите и най-добрите практики за разкриване и избягване на конфликт на интереси, а при възникване на такъв – да го разкрият своевременно по начин, достъпен за инвеститорите. Ако бъде разкрит потенциален конфликт на интереси от страна на някой от членовете на Съвета на директорите на Дружеството, същият е длъжен да се оттегли от дискусиите и вземането на решение относно дадения казус.

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

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

4.2.2. СПЕЦИФИЧНИ РИСКОВИ ФАКТОРИ ЗА ОТРАСЪЛА, В КОЙТО ЕМИТЕНТЪТ ОПЕРИРА

РИСК ОТ СИЛНА КОНКУРЕНЦИЯ

Изминалата 2018 г. беше доста динамична за пазара на бизнес имоти, основно в сегмента на офис площи, като тази активност привлича все повече инвеститори на пазара и поражда конкуренция, което би могло да доведе до повишаване на цените на имотите.

От една страна, след повече от шест години на повишен ликвиден риск, наличието на повишена ликвидност на пазара на бизнес имоти в България се счита за добър сигнал както към чуждестранни, така и към български инвеститори и подsigурява потенциален интерес към имоти на Дружеството, когато и ако бъде взето решение за изход от направени вече инвестиции.

От друга страна, наличието на конкуренция не се очаква да застраши намирането на подходящи имоти за придобиване, тъй като Дружеството ще разчита на ЕМ БИ ЕЛ ЕООД, в качеството му на обслужващо дружество и водеща консултантска и посредническа компания, да подsigурява възможности за инвестиции, които имат висок потенциал за реализиране на привлекателна доходност за акционерите на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ.

РИСК, СВЪРЗАН С НАМАЛЯВАНЕТО НА РАЗМЕРА НА НАЕМИТЕ

БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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

РИСК, СВЪРЗАН С ИНВЕСТИЦИИТЕ В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Недвижимите имоти се категоризират като по-неликвидни активи, за които е характерно, че сделките с тях се осъществяват по-трудно, отнемат повече време и са съпътствани от транзакционни разходи. Следователно основният риск за всички участници на този пазар, включително за Емитента, е свързан с вероятността от реализиране на загуби, в случай на необходимост от бърза продажба на активи. Освен това, поради слабата ликвидност на този клас активи, Емитентът ще разполага с ограничени възможности за промяна в портфейла си от недвижими имоти и по-трудно ще може да го реструктурира при нужда вследствие на възникнали промени в икономическите, правните, политическите и други условия. Това от своя страна поражда риск от реализиране на загуби като няма гаранция, че Дружеството ще успее своевременно да продаде недвижими имоти или че продажната им цена ще надвишава цената на тяхното придобиване.

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

РИСК, СВЪРЗАН С ПОВИШАВАНЕ НА ЗАСТРАХОВАТЕЛНИТЕ ПРЕМИИ

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

РИСК, СВЪРЗАН СЪС ЗАБАВА ПРИ ПРИДОБИВАНЕ НА ИМОТИ

Емитентът ще инвестира набрания капитал в недвижими имоти, като е възможно да има значителен времеви период между получаване на паричните средства и инвестирането им в конкретен имот, поради липсата на предлагане в определен период от време на атрактивни имоти или на имоти, които да отговарят на критериите на Дружеството, както и поради правни и фактически усложнения, свързани с прехвърлянето на собствеността върху имотите. За този период свободните парични средства ще бъдат инвестирани в банкови депозити. Съществува вероятност доходът, получен от тези инвестиции да бъде по-нисък от реализирания при инвестирането в имоти, което би намалило общата възвръщаемост от инвестициите на Дружеството. За да минимизира и контролира този риск, Дружеството ще извършва стриктно планиране на паричните потоци като ще търси гъвкавост в заемното финансиране, с цел

БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

избягване на държането на по-големи по размер от необходимите парични средства за продължителни периоди от време.

РИСК ОТ ЗАГУБИ, НЕПОКРИТИ ОТ ЗАСТРАХОВКИ

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

РИСК ОТ НАМАЛЯВАНЕ НА ПАЗАРНИТЕ ЦЕНИ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ ще инвестира в бизнес имоти в сегментите: офис, търговски и индустриални площи, като дейността ще се изразява в покупка на вече завършени изградени, годни за експлоатация имоти, генериращи доход от дългосрочни договори за наем. Рискът от намаляване на пазарните стойности на недвижимите имоти се изразява в две направления. Едното е свързано с намаляването на доходността от наемите - когато цените на недвижимите имоти се увеличават с по-бързо темпо, отколкото размерът на наемите или когато наемите остават непроменени, тогава доходността от наемите намалява. Другото направление е свързано с намаляване на капиталова печалба или дори реализиране на капиталова загуба в случай на последваща продажба на придобит предварително имот, когато пазарните цени на имотите намаляват. Дружеството ще се фокусира върху бизнес имоти, които да издържат на евентуален пазарен натиск заради местоположението си на ключови за съответния сегмент (офис, търговски или индустриален) локации и които притежават конкурентни предимства, включващи – ефективни и предпочитани от наемателите сгради, както и сключени дългосрочни и непрекъсваеми договори за наем с водещи международни компании, с нужните гаранции за добро изпълнение.

5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

5.1. ИСТОРИЯ И РАЗВИТИЕ НА ЕМИТЕНТА

5.1.1. ЮРИДИЧЕСКО И ТЪРГОВСКО НАИМЕНОВАНИЕ НА ЕМИТЕНТА

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, учредено на 15.08.2017г. в град София и вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 21.08.2017 г. с ЕИК (единен идентификационен код): 204729982 и е с неограничен период на съществуване. Наименованието му се изписва на латиница: „BRAVO PROPERTY FUND“ REIT.

То е регистрирано по законите на България и дейността му се урежда от тях.

Дружеството е със седалище и адрес на управление: град София, район Средец, ул. „Кузман Шапкарев“ № 1. Адресът за кореспонденция съвпада с адреса на управление. Телефон: +359 2 9888 651.

Предметът на дейност на дружеството, съгласно чл. 5 от Устава е: набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и последващо инвестиране на набраните средства в недвижими имоти и 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.

От учредяването на дружеството до датата на настоящия регистрационен документ БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД:

- не е обект на консолидация;
- не е осъществено прехвърляне или залог на предприятие;
- няма заведени иски молби за откриване на производство по несъстоятелност на дружеството;
- не са отправени търгови предложения от трети лица към Емитента или от Емитента към други дружества.

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е публично дружество по смисъла на Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

5.1.2. Важни събития в развитието на стопанската дейност на Емитента

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 проспекта за публично предлагане на 150 хил. нови акции на Дружеството, издавани с цел първоначално увеличение на капитала на дружеството.

На 24 юли 2018 г. първоначалното увеличение на капитала, постигнато в резултат на успеха на това публично предлагане, беше вписано в търговския регистър.

На 1 август 2018 г. Комисията за финансов надзор вписа „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ в регистъра на публичните дружества.

БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Към датата на Регистрационния документ, в резултат на успешно увеличение на капитала от 650 000 лв. на 36 700 000 лв., както и в резултат на издадена на 11.04.2019 г. облигационна емисия, при условията на непублично предлагане (частно пласиране), за която се иска допускане до търговия чрез настоящия проспект, срещу сума в размер на 59 457 232,00 лева, без ДДС или 71 348 679 лева с ДДС, „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е придобило 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, 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. Окончателният договор под формата на нотариален акт за придобиване на недвижимия имот е сключен на 19.04.2019 г., съгласно взето овластително решение от страна на имащите право на глас акционери на извънредно общо събрание на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, проведено на 15.02.2019 г.

Финансирането на обекта е осъществено след успешно приключило увеличение на капитала на дружеството от 650 000 лв. на 36 700 000 лева, както и в резултат на сключен облигационен заем от 30 000 000 лв. За финансирането на ДДС по сделката за придобиване на описания имот, емитентът е сключил договор с „Уникредит Булбанк“ АД за стандартен кредит за оборотни средства в размер на до BGN 12 027 000 лв, който към 30.06.2019 г. е погасен изцяло.

Насрещна страна по договора за покупко-продажба на имота е „Офис А“ ООД, ЕИК 204124346, с адрес гр. София, ул. Кузман Шапкарев № 1.

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.

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.

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.

На 11.04.2019 г., на основание чл. 20б, 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.

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.

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.

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 12 027 000 лв.

Заемът е отпуснат при следните условия:

БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

1. Годишен лихвен процент, начисляван върху редовна главница (редовен дълг) по кредита: Формиран като сбора от приложимия за съответен период на олихвяване променлив лихвен индекс и надбавка към лихвения индекс в размер на 1.5% (едно цяло и пет десети процента). Приложимият лихвен индекс да е Осреднен депозитен индекс („ОДИ“), изчисляван от „УниКредит Булбанк“ АД на база на Лихвената статистика на Българската народна банка (БНБ), представена в таблица „Лихвени проценти и обеми по салда по овърнайт-депозити, срочни депозити и депозити, договорени за ползване след предизвестие, на сектори Нефинансови предприятия и Домакинства“, публикувана на интернет страницата на БНБ на линк: <http://bnb.bg/Statistics/StMonetaryInterestRate/StInterestRate/StIRInterestRate/index.htm>

2. Лихвен процент, начисляван върху просрочена главница, за срока на просрочието: Формира се като сбор от приложимия към датата на просрочие размер на Годишния лихвен процент за редовен дълг по точка 1.1 по-горе и надбавка за просрочие от 1.5% (едно цяло и пет десети процента);

3. Фиксиран лихвен процент, начисляван върху наличния кредит, при просрочие на лихва или главница и/или лихва, едновременно с лихвата за редовен дълг и лихвата за просрочен дълг: 1.5%;

4. Еднократна комисиона за управление в размер на 0.30%;

5. Краен срок за усвояване на кредита: До 5 (пет) дни от датата на сключване на облигационен заем от 30 000 000 лева („Облигационен заем“), която е дата на издаване от „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ на емисия от 30 000 обикновени, безналични, обезпечени, неконвертируеми, свободно прехвърляеми, лихвоносни облигации („Облигации“) с номинална и емисионна стойност на всяка облигация в размер на 1 000 лева, при условията на Предложение за записване на облигации при условията на първично непублично предлагане (частно пласиране) от 01.04.2019г., („Предложението за записване на облигации“);

6. Краен срок за издължаване (погасяване) на главницата на кредита: 6 (шест) месеца от датата на първо усвояване.

Целта на заема е да бъде използван за финансиране на ДДС във връзка с покупката от „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ на поземлен имот, 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 и офис сграда с кадастрален идентификатор № 68134.4081.537.1, с административен адрес: улица „Иван Абаджиев“ № 2 (две), с разгърната надземна застроена площ (РЗП) от 14 479.5 кв. м. разположена в описания по-горе поземлен имот, НЗП Изток, м. Къро, р-н Младост, гр. София, както и на разходи за ДДС по услуги, свързани със сделката.

За обезпечаване на вземанията на „УниКредит Булбанк“ АД, произтичащи от договора за кредит, „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ е предоставило следните обезпечения в нейна полза, а именно :

1. Втора по ред ипотeka, в полза на „УниКредит Булбанк“ АД върху поземлен имот, 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, както и изградената в този имот Офис сграда, с кадастрален идентификатор № 68134.4081.537.1, с административен адрес: град София, район „Младост“, м. Полигона, ул. Иван Абаджиев № 2, с разгърната застроена площ (РЗП) от 14479 кв. м., разположена в описания по-горе поземлен имот, НЗП Изток, м. Къро, р-н Младост, гр. София;

2. Втори по ред залог по реда на Закона за договорите за финансови обезпечения (ЗДФО) върху всички вземания, настоящи и бъдещи, на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, по всички сметки в национална и чуждестранна валута, на които е титуляр при „УниКредит Булбанк“ АД.

БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Инвеститорите следва да имат предвид, че към 30.06.2019 г. банковият кредит отпуснат на емитента от „Уникредит Булбанк“ АД е погасен изцяло.

На 23 април 2019 г., с Решение № 645-Е на Комисията за финансов надзор, издадената от емитента емисия акции от увеличението на капитала, е вписана в регистъра на КФН по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, с цел търговия на регулиран пазар.

На проведено заседание на Съвета на директорите на „БФБ“ АД по Протокол № 25/24.04.2019 г., е взето решение, издадената емисия да бъде допусната до търговия на Алтернативен пазар BaSe, Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел.

На проведено заседание на Съвета на директорите на БФБ АД по Протокол № 28/08.05.2019 г., във връзка с подадено от ИП „Карол“ АД заявление по чл. 30, ал. 1 от Част II Правила за членство, Съветът на директорите на „БФБ“ АД, на основание чл. 31, ал. 1 от същите, регистрира ИП „Карол“ АД като маркет-мейкър на емисията акции на Браво Пропърти Фонд АДСИЦ.

Към датата на Проспекта, Емитентът поддържа следните стойности на финансовите показатели, които е поел задължение да спазва и които са описани в т. 4.6.2. „Условия, които се задължава да спазва Емитентът“ в Документа за ценни книжа:

- Съотношение „Пасиви (без собствен капитал)/Активи“ – 0.47%
- Коефициент на покритие на лихвените плащания (ISCR) (прогнозно) 2.03²
- Коефициент „дълг към стойност на обезпечението“ (LTV) – 44.98 %

Реалният коефициент на покритие на лихвените плащания ще започне да се изчислява от второто тримесечие на 2019 г.

5.2. ИНВЕСТИЦИИ

5.2.1. ОПИСАНИЕ НА ПОЛИТИКАТА НА ДРУЖЕСТВОТО ОТНОСНО ПРИДОБИВАНЕ НА НОВ АКТИВ ИЛИ АКТИВИ

Всички значими планове, свързани с придобиване на активи или реализиране на приходи от дейността, включват разглеждането на съответните рискове и подходящ план за действие. Съветът на директорите определя основните рискове на Дружеството регулярно и следи през цялата година мерките за адресиране на тези рискове, включително чрез дейностите за мониторинг. Анализът на риска обхваща бизнес и оперативни рискове, здраве и безопасност на служителите, финансови, пазарни и оперативни рискове, рискове за репутацията, с които Дружеството може да се сблъска, както и специфични области, определени в бизнес плана и бюджетния процес.

5.2.2. ОПИСАНИЕ НА КРИТЕРИИТЕ, НА КОИТО ОТГОВАРЯТ НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ, В КОИТО ЩЕ ИНВЕСТИРА ДРУЖЕСТВОТО, КАКТО И ХАРАКТЕРИСТИКИТЕ НА ПРИДОБИТИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

„Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ може да придобива недвижими имоти, които:

- са на територията на Република България;
- не са предмет на правен спор.

Основните критерии при избора на поземлен имот за закупуване са:

- цена – трябва да отговаря на финансовите възможности на Дружеството, включително на възможностите му да привлече заеман капитал;

² Виж Приложение за начина на изчисление (ISCR)

БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

- местоположение – основен стремеж на мениджмънта на Емитента е да инвестира в диверсифициран портфейл от недвижими имоти като диверсификация се търси както по отношение на предназначението на имотите, така и по отношение на разположението им в страната;
- потенциална атрактивност на имотите, които биха могли да се построят върху него – преди осъществяване на конкретната инвестиция се оценява възможните сгради или съоръжения, които могат да бъдат изградени и потенциала, който предлагат те за бъдеща продажба или за реализирането на приходи от наем или аренда;
- ниво на риск – важен критерий при избора на проекти, в които Емитента ще инвестира. Ръководството на Емитента се придържа към инвестиции с нисък до умерен риск, с оглед предпазване на интересите на инвеститорите;
- срок на реализация на проекта – продължителните проекти са свързани с разходи, които натежават оперативното представяне на Дружеството. С оглед постигането на добри текущи резултати Дружеството се стреми проектите, в които инвестира, да не изискват изпълнение по-дълго от 3-4 години от момента на инвестицията, до момента, в който проекта започва да носи доходност за дружеството.

5.2.3. ОПИСАНИЕ НА ГЛАВНИТЕ ИНВЕСТИЦИИ/ПРИДОБИТИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ НА ЕМИТЕНТА

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е учредено през август 2017 г. и към датата на изготвяне на последния си одитиран финансов отчет – 31.12.2018 г., дружеството не притежава инвестиции в недвижими имоти.

Към датата на настоящия Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия обезпечени облигации, в резултат на успешно увеличение на капитала от 650 000 лв. на 36 700 000 лв., както и в резултат на издадена на 11.04.2019 г. облигационна емисия, при условията на непублично предлагане (частно пласиране), за която се иска допускане до търговия чрез настоящия проспект, срещу сума в размер на 59 457 232,00 лева, без ДДС или 71 348 679 лева с ДДС, „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е придобило 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, 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.

Насрещна страна по договора за покупко-продажба на имота е „Офис А“ ООД, ЕИК 204124346, с адрес гр. София, ул. Кузман Шапкарев № 1.

Окончателният договор под формата на нотариален акт за придобиване на недвижимия имот е сключен на 19.04.2019 г., съгласно взето овластително решение от страна на имащите право на глас акционери на извънредно общо събрание на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, проведено на 15.02.2019 г.

Финансирането на обекта е осъществено след успешно приключило увеличение на капитала на дружеството от 650 000 лв. на 36 700 000 лева, както и в резултат на сключен облигационен заем от 30 000 000 лв. За финансирането на ДДС по сделката за придобиване на описания имот, емитентът е сключил договор с „Уникредит Булбанк“ АД за стандартен кредит за оборотни средства в размер на до BGN 12 027 000 лв., който към 30.06.2019 г. е погасен изцяло.

Имотът е въведен в експлоатация преди придобиването му и съответно не са правени допълнителни инвестиции и/или разходи, необходими за въвеждането му в експлоатация.

БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Към датата на Регистрационния документ, „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ не е реализирал разходи във връзка с ремонти и подобрения на придобития недвижим имот.

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

5.2.4. ЗАСТРАХОВКИ НА ПРИТЕЖАВАНИТЕ ИМОТИ

Към датата на Регистрационния документ, Емитентът е сключил валидна комбинирана застраховка „Всички рискове: Имуществени вреди и прекъсване на дейността“ за притежавания от него недвижим имот, описан по-горе. Полицията е издадена от ЗАД „Булстрад Виена Иншурънс Груп“ в полза на „Обединена Българска Банка“ АД в качеството ѝ на банка довереник на облигационерите. Срок на застрахователната полица е една година, считано от 09.05.2019 г. Полицията покрива следните рискове: *Пожар, включително последиците от гасенето на пожара; Мълния; Експлозия; Имплозия; Удар от летателно тяло, негови части или товар; Буря; Ураган; Градушка; Наводнение вследствие на природни бедствия; Проливен дъжд; Падане на дървета и клони; Увреждане от тежест при естествено натрупване на сняг и лед; Свличане и срутване на земни пластове; Удар от ППС или животно или щети в резултат на авария на товаро-разтоварни дейности, Счупване на прозорци, стъкла, витрини; Наводнение вследствие авария на водопроводни, паропроводни, канализационни и отоплителни инсталации и включените към тях уреди; Вандализъм, злоумишлени действия на трети лица в това число злоумишлена експлозия и злоумишлен палеж; Разходи за отстраняване на развалини и останки, наложително събаряне или демонтиране, Земетресение, както и допълнителните рискове „Прекъсване на дейността, Авария на машини-щети на имущество, Авария на машини – прекъсване на бизнес, Щети на имущество и загуби от прекъсване на дейността вследствие терористично действие“.*

5.2.5. ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

Съгласно ЗДСИЦ, преди придобиването на недвижим имот, дружеството със специална инвестиционна цел възлага оценяването му на един или повече експерти с квалификация и опит в тази област.

Оценителите извършват оглед при първоначално изготвяне на оценките на даден имот, както и при наличието на изменения през отчетния период. Огледите за оценките на новопридобитите имоти се извършват своевременно след заприхождаването на придобитите активи.

Съгласно разпоредбата на чл. 19, ал. 1 от ЗДСИЦ, преди придобиването на недвижим имот, дружеството със специална инвестиционна цел възлага оценяването му на един или повече експерти с квалификация и опит в тази област.

Преди придобиването на описания недвижим имот, Емитентът е възложил оценяването му на „Брайт Консулт“ ООД. Оценката е изготвена към 31.01.2019 г. и е представена като приложение към изготвен от членовете на СД на емитента мотивиран доклад по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК за условията и целесъобразността на сделка, по която е взето овластително решение от общо събрание на акционерите на Емитента, проведено на 15.02.2019 г.

При определяне на стойността на имота са използвани следните методи:

-Метод на директната капитализация – принадлежи към приходния метод и като метод представлява утвърдена техника, позволяваща стойността на предприятието да се определи чрез капитализиране на генерираните парични потоци;

- Метод на пазарните сравнения (аналози) – методът се основава на ценова информация, получена от надеждни източници. При прилагане на метода оценителят трябва да извърши сравнителен анализ на качествените и количествените сходства и разлики между сравнимите

БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

обекти/активи и оценяваният обект/актив. При необходимост се правят корекции, като тези корекции трябва да бъдат обосновани и оповестени.

Използвайки, изложената методика, прогнозната стойност на имота, определена по метода на капитализиране, след закръгление възлиза на 63 413 000 лв. Стойността само на земята по метода на пазарните аналози възлиза на 5 664 000 лв.

Последната оценка, изготвена за притежавания от Емитента недвижим имот, описан по-горе, е извършена от консултантска къща „Амрита“ през юни 2019 г. и е приложена към Проспекта.

При определяне на стойността на имота са използвани следните методи:

- *Метод на сравнимите сделки* - Оценката се базира на наблюдавани цени на скорошни пазарни сделки за подобни имоти, коригирани за специфични фактори като площ, местоположение и настоящо използване. Съществени ненаблюдавани данни са свързани с корекцията за специфичните за земите и сградите на Дружеството фактори. Степента и посоката на тази корекция зависи от броя и характеристиките на наблюдаваните пазарни сделки с подобни имоти, които са използвани за целите на оценката.
- *Метод на приходната стойност*. Методът е базиран на анализ на стойността на оценяваният имот, основан на способността му да генерира приходи чрез капитализиране на нетният приход от имота за даден период. При определяне на приходната стойност на оценяван обект се изхожда от трайно реализирания чист годишен приход на недвижимия имот, като приходната стойност е определена на база реален или възможен постоянно достигаем наем, който би платил един благоразумен и добре информиран наемател, който действа на добре развит и конкурентен пазар. Най-съществените входящи данни, които не могат да бъдат наблюдавани, са оценената стойност на наема и дисконтовият процент.
- *Метод на амортизираната възстановителна стойност*. Методът извежда индикативна стойност чрез изчисляване на текущите разходи за подмяна на актива при отчитане на физическото изхабяване и всички други форми на обезценяване, които са от значение. Той се основава на принципа на заместването, т.е. че при отсъствие на неблагоприятни фактори, свързани с време, неудобства, рискове или други обстоятелства, цената, която купувач на пазара би платил за оценявания актив, няма да бъде по – висока от разходите за изграждане на еквивалентен актив;

На база горепосочените методи определената от Консултантска къща „Амрита“ ООД стойност на притежавания недвижим имот е 62 197 000 лв.

Недвижимия имот е придобит след датата на последния годишен финансов отчет. Той е заприходен в баланса на дружеството по цена на придобиване, която е по-ниска от получената оценка по горепосочените методи.

През последните години се наблюдава ръст в цените на недвижимите имоти. Релевантна статистическа информация за конкретен ръст в цените обаче не може да бъде посочена поради липсата на активи, които са аналогични на притежаваните от Дружеството и за които има активна търговия.

БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

5.2.6. Отдадени за ползване срещу заплащане недвижими имоти

Към датата на Регистрационния документ, Дружеството е отдало под наем 100% от общо отдаваеми площи на притежавания имот, които са в размер на 13 391 кв. м. Очакваният размер на наемите към края на 2019 г. е 1 978 694,01 лв.³

Към датата на Регистрационния документ, Дружеството няма просрочени наеми за притежавания от него и описан по-горе недвижим имот.

5.2.7. Информация относно главните бъдещи инвестиции на емитента, за които неговите органи на управление вече са поели твърди ангажименти

Основно Дружеството е използвало набраните средства от облигационния заем за финансиране на покупката на описания в т. 5.2.1. недвижим имот.

Към датата на този Документ няма други бъдещи инвестиции, за които Съветът на директорите на Дружеството е поел твърд ангажимент.

5.2.8. Информация във връзка с очакваните източници на средства, необходими за изпълнение на ангажиментите, посочени в точка 5.2.7

Посочената инвестиция, описана подробно в т. 5.2.1 е финансирана с увеличението на капитала на дружеството от 650 000 лв. на 36 700 000 лв.; със сумата, привлечена от частно предложение облигационен заем, за който се иска допускане до търговия с този Проспект, както и с банков кредит от „Уникредит Булбанк“ АД, чийто условия и параметри са описани подробно в т. 5.1.2 от настоящия документ.

„Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ не е поемало други ангажименти и не предвижда извършване на капиталови разходи, различни от обичайните за неговата дейност. При възникване на интерес за извършване на нови инвестиции Дружеството ще ползва, както собствени, така и привлечени средства в рамките на неговия лиценз.

³ Виж справката с наемите – отчетни (за м. май и м. юни на 2019 г.) както и прогнозни към края на 2019 г.

6. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ

6.1 ОСНОВНИ ДЕЙНОСТИ

6.1.1 ОПИСАНИЕ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ЦЕЛИ НА ДРУЖЕСТВОТО С ПОСОЧВАНЕ НА НЕГОВИТЕ ФИНАНСОВИ ЦЕЛИ, ИЗТОЧНИЦИ НА ФИНАНСИРАНЕ, МАКСИМАЛНИЯ РАЗМЕР НА ВЪНШНОТО ФИНАНСИРАНЕ СПРЯМО СТОЙНОСТТА НА СОБСТВЕНИЯ МУ КАПИТАЛ

Инвестиционни цели

Съгласно чл. 7 от Устава на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ основните инвестиционни цели на Дружеството са:

- а) да предостави възможност на своите акционери да инвестират в диверсифициран портфейл от недвижими имоти, като действа на принципа на разпределение на риска за акционерите си;
- б) да осигури на своите акционери запазване и нарастване на стойността на инвестициите им чрез реализиране на стабилен доход при балансирано разпределение на риска;
- в) диверсификация на портфейла от недвижими имоти се постига посредством инвестиране в различни видове недвижими имоти, находящи се в различни региони на Република България, с цел намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл;
- г) участия в учредяване или в придобиване на дялове или акции в специализирани дружества по чл. 22а от ЗДСИЦ осигуряване на доход за акционерите под формата на паричен дивидент;

Стратегията за постигане на инвестиционните цели се основава на принципа за получаване на текущи (оперативни доходи) от експлоатацията на недвижимите имоти под формата на наемни и/или лизингови вноски, както и чрез продажби на тези имоти, с оглед формирането на стабилен „портфейл на оперативния доход“ при балансирано разпределение на риска за акционерите и кредиторите.

Финансови цели

Стабилното увеличаване на приходите на Дружеството като резултат от активното управление на портфейла от недвижими имоти е основната финансова цел на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ. Дружеството финансира дейността си, както със собствени, така и с привлечени средства. Към датата на последния одитиран финансов отчет към 31.12.2018 г. на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, общият размер на собствения капитал достига 580 хил. лв., в т.ч. 650 хил. лв. акционерен капитал. Общата сума на пасивите е 0 лв.

При стартирането на дейността на Дружеството е предвидено максималното съотношение на привлечените към собствените средства да бъде 50:1, тъй като е отчетена възможността след провеждане на първоначалното увеличение на капитала на Дружеството да са му нужни значителни финансови средства (осигурени чрез заемни средства) за реализиране на инвестиционните намерения.

Чл. 14, ал. 2, б. „в“ от Устава определя ограничение на размера на банковите заеми, които ще се използват за изплащане на лихви, до 20 на сто от балансовата стойност на активите.

6.1.2 ОГРАНИЧЕНИЯТА В ИНВЕСТИЦИОННАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО, В РАМКИТЕ НА КОИТО ДРУЖЕСТВОТО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ ВЗЕМА ИНВЕСТИЦИОННИ РЕШЕНИЯ (ПО ВИДОВЕ НЕДВИЖИМИ

БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

ИМОТИ, ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ НА РАЗЛИЧНИТЕ ВИДОВЕ ИМОТИ ОТ ОБЩО СЕКЮРИТИЗИРАНИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ), ПОЛИТИКА НА ИНВЕСТИРАНЕ НА СВОБОДНИТЕ СРЕДСТВА

В съответствие със законовите разпоредби „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ не може да придобива право на собственост и/или ограничени вещни права върху недвижими имоти извън територията на Република България.

Дружеството не може да придобива недвижими имоти, които са предмет на правен спор.

Инвестиционната политика на Дружеството не предвижда никакви ограничения относно вида недвижими имоти за секюритизиране.

Съгласно чл. 8, ал. 1 от Устава си, Дружеството може да придобива вещни права върху всички видове недвижими имоти, включително но не само: имоти с бизнес – и търговско предназначение: магазини, складове, бизнес и офис сгради, включително прилежащите към тях парцели, терени, паркоместа и/или гаражи и оборудване; индустриални сгради; регулирани имоти подходящи за строителство и др.

Дружеството има следните алтернативни възможности за инвестиране на свободните си средства:

- ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и банкови депозити – без ограничения;
- ипотечни облигации, издадени по реда и при условията на Закона за ипотечните облигации – до 10 % от активите на Дружеството.

6.1.3 ОПИСАНИЕ НА ОСНОВНИТЕ ДЕЙНОСТИ НА ЕМИТЕНТА, ПОСОЧВАЩИ ГЛАВНИТЕ КАТЕГОРИИ ПРОДАВАНИ ПРОДУКТИ И/ИЛИ ИЗВЪРШВАНИ УСЛУГИ

Предметът на дейност на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е: набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и последващо инвестиране на набраните средства в недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи, подобрения и обзавеждане в последните, с цел предоставянето им за управление, отдаването им под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба и всяка друга дейност, свързана със секюритизация на недвижими имоти и позволена от закона.

Към датата на Проспекта „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е придобило следния недвижим имот: Поземлен имот, 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 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири . четири хиляди осемдесет и едно . петстотин тридесет и седем), 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), заедно с построената в имота сграда, представляваща Офис сграда с подземен паркинг, кафе-сладкарница и трафопост, заснета 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) като сграда с идентификатор № 68134.4081.537.1 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири . четири хиляди осемдесет и едно . петстотин тридесет и седем . едно), с адрес на сградата: град София, район „Младост“, с административен адрес: улица „Иван Абаджиев“ № 2 (две).

Дружеството планира да секюритизира недвижими имоти на територията на Република България, като фокусът ще бъде върху имоти, генериращи доход от дългосрочни договори за

БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

наем. Предмет на инвестиции ще бъдат бизнес имоти в сегментите: офис, търговски, обществени и индустриални площи.

6.1.4 Индикации за всякакви значителни нови продукти и/или дейности

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ няма въведени значителни нови продукти, дейности или услуги, през разглеждания исторически период, както и не е разработвало такива.

6.2. ГЛАВНИ ПАЗАРИ

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

През 2017 г., пазарът на бизнес недвижими имоти в България се намираше в период на подем и повишена ликвидност, за което свидетелстват сделките на обща стойност над 700 милиона евро, сключени от началото на годината. Друг положителен сигнал беше завръщането на чуждестранните инвеститори, които имаха основен принос за по-високия обем спрямо предходните години.

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

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

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

През 2018 година, ликвидността на пазара на бизнес недвижими имоти в България продължи да бъде висока, за което свидетелстват сделките на обща стойност близо 450 милиона евро, като доминиращи са сделките в офис сегмента с дял от около 300 милиона евро (67%).

Сред сключените по-големи сделки с офис сгради са такива като – Мегепарк на бул. Цариградско шосе (над 80 милиона евро), Полиграфия на бул. Цариградско шосе (над 70 милиона евро), Милениум Център (55 милиона евро) и други.

Пазарът на офис площи продължава своето динамично развитие, като свободните площи се понижиха до 8.3%, а много сгради биват частично или напълно отдавани още преди да бъдат завършени. Повишаването на ликвидността на българския пазар на инвестиционни имоти (такива, генериращи доход от наем) е силен положителен сигнал към чуждестранните инвеститори, които до скоро избягваха да поставят България на радара си именно поради липсата пазарна дълбочина.

Друг фактор за повишения брой инвестиционни сделки е все по-честото достигане до ценови консенсус между продавачи и купувачи – процес, подпомаган както от реалистичните очаквания

на продавачите, така и от атрактивните условия по нови банкови кредити, получавани от купувачите.

6.2.1. ПРЕГЛЕД НА ПАЗАРА ПО СЕГМЕНТИ⁴

Офис площи

Към края на 2018 г., съществуващите съвременни офис площи в София достигнаха 1 960 000 кв.м. Броят на офис сградите в строеж достигна 440 000 кв.м., от които 320 000 кв.м. са планирани за завършване до края на 2020 г. Има планирани още около 250,000 кв. м., за които все още няма издадени разрешения за строеж и съответно не са започнали строителни дейности.

Към края на 2018 г. свободните клас А и клас Б офис площи намаляха с 13% спрямо миналата година, достигайки 8.3% (162 700 кв.м.), спрямо 10% през декември 2017 г.

През 2018 г. търсенето се запази силно, като през последното тримесечие на годината бяха подписани нови сделки за над 35,000 кв.м., а нетното усвояване за периода е 41,500 кв.м. Тенденцията през последните 2 години нетно усвоените площи да са повече отколкото построените, се очаква да се запази.

През 2018 г., средните наеми регистрираха леко повишение - при клас А офертните нива, с някои изключения, варират основно между 12 и 15 евро на кв.м, а при клас Б - между 8 и 11 евро на кв.м. Очаква се в краткосрочен план наемните нива да останат стабилни. Очаква се строителната активност да продължи да се покачва. Нивото на планираните нови проекти също ще расте, като се очаква през следващите 3-4 години процентът на свободните площи да започне леко да нараства, въпреки че търсенето засега остава силно. Наемните нива се очаква да останат стабилни до края на 2019г., но в дългосрочен план е възможно понижение.

Търговски площи

Към края на 2018 г. общият обем на площите в търговски центрове достигна 814 550 кв.м., което е покачване с 38,550 кв. м. спрямо година по-рано заради откриването на реновирания търговски център Пловдив Плаза (с предишно име Мол Галерия). В обновения мол, за първи път в Пловдив, отвориха магазини Индикс Груп с водещия си бранд Зара, а също и ИКЕА с малкия си формат магазин (14 000 кв. м.).

През 2018 г., общият процент на свободните площи в съществуващи молове остана стабилен. Ако се изключи ефекта от отварянето на Пловдив Плаза с близо 40% свободни площи, нивото на същите спадна от 10.95% до 10.8%. Свободните площи в София се понижиха маргинално с 0.06%. Ефектът на Пловдив Плаза върху процента на свободните площи в градовете извън София беше увеличение с 2.48% до 13.43%.

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

През 2018 г. някои “големи кутии” реализираха значителна експанзия. Хранителните вериги продължиха да отворят нови магазини, съответно Билла два нови магазина, Лидл три, а Фантастико и Т-Маркет – по един магазин. През последните три месеца на 2018 г. фокусът на търговците от тип “големи кутии” бе предимно върху по-малки локации, където търговците искат

⁴ По информация и данни на MBL

да установят присъствие. Други търговци в същия сегмент също откриха нови магазини в малки градове, като например Зора (в Разлог) и Jysk (в Монтана и Русе).

През 2018 г. модните търговци продължиха да доминират в сегмента на магазините на главни улици. Докато реновацията на главни пешеходни зони в София продължава, много търговци се оплакват от качеството, срока за изпълнение и ефективността на ремонтните дейности. Много търговци обявиха значителен спад в продажбите (над 30%), а през последните два месеца на 2018 г. се забелязва повишаване на свободните площи в центъра на София.

Индустриални площи

Към края на 2018 г. общият обем на индустриалните площи бе 3.1 милиона кв.м. Завършените нови проекти бяха в размер на близо 100,000 кв.м., а 250,000 кв.м. бяха в процес на строителство. Доминиращи през годината бяха разширения на съществуващи сгради, както и такива строени “по поръчка”. Междувременно, строителството на спекулативни проекти продължава да расте поради нарастващото търсене за модерни складови площи. Фокусът на инвеститорите остава върху по-атрактивната източна част на София поради по-добрите транспортни връзки. Индустриалната зона в Божурище също се радва на инвеститорски интерес и редица нови завършени проекти.

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

Очаква се, че увеличеният обем на ново строителство няма вероятност да причини сериозно изменение в дела на свободните площи, тъй като търсенето на нови складови площи остава високо. Компаниите в сектора на храните и бързооборотни стоки, логистиката, автомобилната и фармацевтичната индустрии са най-активни в търсенето на нови площи под наем. В София, търсенето е концентрирано върху складове с площ от 1,000 до 5,000 кв. м. В някои случаи, собствениците са крайни ползватели, имащи излишни площи, за които търсят наематели – това са фрагментирани имоти, с площи обикновено до 2,000 кв.м.

Очакванията са ползвателите да продължат да търсят нови, модерни складове, построени в съответствие с европейските стандарти. Същевременно, поради липсата на съществуващи проекти, отговарящи на специфичните нужди за спецификации и локация, много от международните ползватели на площи ще продължат да предпочитат построени по поръчка площи под наем.

Наемите на първокласни индустриални имоти през 2018г. останаха без промяна на нива между 5 и 6 евро на кв.м. Най-атрактивен е все още района около Летище София, където делът на свободните площи е много нисък, а очакваният наем – по-висок от други райони. В покрайнините, новопостроени и модерни складове се предлагат при наеми в интервала 3.5 до 4.5 евро на кв.м. В северната и източната част на София, имотите стават все по-атрактивни поради близостта до Северната Тангента и се предлагат при нива 3-4 евро на кв.м. Наемите за по-стари складове остава около 2.5 евро на кв.м.

БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

В Пловдив, традиционно, търсенето на индустриални имоти и складови площи надвишава съществуващото предлагане и наемите варират от 3 до 4.5 евро на кв.м. За сравнение, средните наеми във Варна останаха непроменени в интервала 2-4 евро на кв.м.

6.3. ОСНОВАНИЯТА ЗА ВСЯКАКВИ ИЗЯВЛЕНИЯ, НАПРАВЕНИ ОТ ЕМИТЕНТА ВЪВ ВРЪЗКА С НЕГОВАТА КОНКУРЕНТНА ПОЗИЦИЯ

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което по реда и при условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) осъществява дейност по инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти). Дружеството може да придобива активи без ограничения във вида, типа, разположението и стойността на недвижимите имоти, при спазване на приложимите разпоредби на българското законодателство и Устава.

Поради това основни конкуренти на дружеството се явяват всички инвеститори в строителство, придобиване и управление на недвижими имоти, целящи да реализират успешни проекти и максимизиране на стойността на печалбата. С оглед на това Дружеството функционира в силно конкурентна среда, отчитайки развитието на сектора на недвижимите имоти в Република България.

Основният пазар, на който Дружеството функционира, е България с оглед на законовите ограничения и факта, че към момента направените инвестиции са на територията на страната.

Освен дружествата и инвеститорите от местния пазар, в последните няколко години конкуренти на дружеството се явяват и чуждестранни инвеститори, най-вече от региона на Централна и Източна Европа, които правят значителни вложения в строителство най-вече на бизнес и ваканционни имоти. Заради ускоряването на растежа в повечето големи имотни сегменти през 2017 г. се очаква тенденцията да продължи и през 2018 г., довеждайки още по-голям обем от капитали и конкуренция на пазара.

Към настоящия момент преки конкуренти на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ най-вече са другите български дружества със специална инвестиционна цел – „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ, „Софарма Имоти“ АДСИЦ, „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ и други. Конкуренти на Дружеството са и останалите търговски дружества, занимаващи се със строителство, придобиване и отдаване под наем на недвижими имоти и по-специално тези в сегмента на офисите – AG Capital, „Бизнес Парк София“ „Геритидж Парк“, Sofia Airport Center и други.

SWOT анализ

Силни страни

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

Слаби страни

БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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

Възможности

- Придобиване на имоти на ключови локации, генериращи доход от наем от първокласни наематели с дългосрочни, непрекъсваеми договори за наем;
- Реализиране на относително стабилна годишна доходност в рамките на 6% -7% при поемане на умерени нива на риск;
- Позициониране като един от големите и разпознаваеми играчи на пазара.

Заплахи

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

7. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

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

8. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ

8.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЗНАЧИТЕЛНА НЕБЛАГОПРИЯТНА ПРОМЯНА В ПЕРСПЕКТИВИТЕ НА ЕМИТЕНТА

Емитентът декларира, че не е налице съществена неблагоприятна промяна в перспективите на емитента от датата на последната публикация на одитираните финансови отчети.

8.2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВСЯКАВИ ИЗВЕСТНИ ТЕНДЕНЦИИ, КОЛЕБАНИЯ, ИЗИСКВАНИЯ, АНГАЖИМЕНТИ ИЛИ СЪБИТИЯ, КОИТО Е РАЗУМНО ВЕРОЯТНО ДА ИМАТ ЗНАЧИТЕЛЕН ЕФЕКТ ВЪРХУ ПЕРСПЕКТИВИТЕ НА ЕМИТЕНТА

Към датата на Регистрационния документ „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е придобило срещу сума в размер на 59 457 232,00 лева без ДДС или 71 348 679 лева с 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., находяща се в УПИ VI-537,1523, кв. 8, НЗП Изток, м. Къро, р-н Младост, гр. София, заедно с поземления имот, 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. Окончателният договор под формата на нотариален акт за придобиване на недвижимия имот е сключен на 19.04.2019 г., съгласно взето овластително решение от страна на имащите право на глас акционери на извънредно общо събрание на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, проведено на 15.02.2019 г.

Финансирането на обекта е осъществено след успешно приключилото увеличение на капитала на дружеството от 650 000 лв. на 36 700 000 лева, както и в резултат на издадена на 11.04.2019 г. облигационна емисия, при условията на непублично предлагане (частно пласиране) в размер на 30 000 000 лв. За финансирането на ДДС по сделката за придобиване на описания имот, емитентът е сключил договор с „Уникредит Булбанк“ АД за стандартен кредит за оборотни средства в размер на до BGN 12 027 000 лв, който към 30.06.2019 г. е погасен изцяло.

Ангажиментите на Емитента по отношение на сключения облигационен заем и по-специално, условията, които се задължава да спазва са представени подробно в т. 4.6.2. от Документа за ценните книжа.

На Емитента не са известни други тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които да се очаква да окажат значителен ефект върху перспективите на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ най-малко за текущата финансова година.

9. ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ

ДРУЖЕСТВОТО НЕ ПРЕДСТАВЯ ПРОГНОЗИ ЗА ПЕЧАЛБИТЕ.

10. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ

10.1. ИМЕНА, БИЗНЕС АДРЕСИ И ФУНКЦИИ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ ОРГАНИ НА ЕМИТЕНТА И ИНДИКАЦИЯ ЗА ОСНОВНИТЕ ДЕЙНОСТИ, ИЗВЪРШВАНИ ОТ ТЯХ ИЗВЪН ЕМИТЕНТА.

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

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

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

- не е осъждан за измама;
- не е свързан с несъстоятелност или управление от синдик, в качеството си на член на административен, управителен или надзорен орган или висш ръководител;
- не е официално публично инкриминиран и/или санкциониран от законови или регулаторни органи (вкл. професионални такива);
- не е лишаван от съда от правото да бъде член на административните, управителните или надзорните органи на даден емитент или от заемането на длъжности в ръководството на някой емитент.

На 27.06.2019 г. е проведено редовно годишно общо събрание на акционерите на БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ, на което е взето решение за промяна в състава на Съвета на директорите на дружеството, като заместник-председателя и независим член на СД на дружеството Андрей Костадинов Въчев е освободен, а на негово място е избран Корнелис Егидиус Верхейзен. Като част от писмените материали към поканата за свикване на събранието, по отношение на предложената кандидатура са приложени относимите декларации и документи. В търговския регистър е заявено вписването на промени в обстоятелствата - новоизбрания член на СД на емитента, като към датата на Проспекта е налице отказ Корнелис Верхейзен да бъде вписан като член на СД на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ. Независимо от това обстоятелство, до вписването на новоизбрания член, Андрей Въчев продължава да изпълнява функциите на заместник-председател и независим член на СД на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ.

За Директор за връзки с инвеститорите, СД е назначил на трудов договор Даниела Пеева, която има подходяща квалификация и опит за осъществяване на тези функции.

Един от учредителите на Дружеството е договорен фонд „АДВАНС ИНВЕСТ“, колективна инвестиционна схема, учредена, представлявана от и действаща чрез управляващо дружество „КАРОЛ КАПИТАЛ МЕНИДЖМЪНТ“ ЕАД. Той е непсонифицирана колективна инвестиционна схема, вписана в регистъра на КФН с Решение на КФН № 736-ДФ/03.10.2013 г.

БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

„КАРОЛ КАПИТАЛ МЕНИДЖМЪНТ“ ЕАД има ЕИК 131134055 и е със седалище и адрес на управление: гр. София, 1303, район „Възраждане“, бул. „Христо Ботев“ № 57.

Доколкото е известно на Дружеството, договорен фонд „АДВАНС ИНВЕСТ“, представляван и действащ чрез управляващо дружество „КАРОЛ КАПИТАЛ МЕНИДЖМЪНТ“ ЕАД, не извършва дейности, които са значими за Емитента.

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

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

Асен Лисев е роден през 1976 г. в Свищов, завършил със специалност бакалавър по Икономика в „Стопански факултет“ на СУ „Св. Климент Охридски“ през 2001 г. и магистър по бизнес администрация от American University, Kogod School of Business, Washington DC, USA през 2004 г. От 2008г. – едноличен собственик и управител на фирма „ЕМ БИ ЕЛ“ ЕООД – водеща консултантска фирма за бизнес имоти.

За последните 5 г. **Асен Лисев** участва в капитала и/или управлението на:

- „ЕМ БИ ЕЛ“ ЕООД, ЕИК 175139520, адрес: гр. София, р-н Средец, ул. „Кузман Шапкарев“ №1 – управител и едноличен собственик на капитала;
- „ОФИС А“ ООД, ЕИК 204124346, адрес: гр. София, р-н Средец, ул. „Кузман Шапкарев“ №1 – управител и съдружник с 50% от капитала;
- „ПИ ЕНД ЕЛ“ ООД, ЕИК 202037743, адрес: гр. София, р-н Средец, ул. „Кузман Шапкарев“ №1 – управител и съдружник с 50% от капитала;
- „ОФИС Т“ ЕООД, ЕИК 204512441, адрес: гр. София, р-н Средец, ул. „Кузман Шапкарев“ №1 – управител и едноличен собственик на капитала;
- „БИО БУНОВО“ ЕООД, ЕИК 201113818, адрес: област София, община Мирково, село Буново – управител и едноличен собственик на капитала.
- „ОФИС Х“ ООД, ЕИК 205502051

Инвеститорите следва да имат предвид, че **Асен Лисев** е сред учредителите на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, както и че същият е едноличен собственик на капитала на „ЕМ БИ ЕЛ“ ЕООД – едно от обслужващите дружества.

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

Андрей Въчев е роден през 1977 г. в София, завършил Стопански факултет на СУ „Св. Климент Охридски“ – бакалавър по Икономика и магистър по Финанси и банково дело. От 2000г. – създава, развива и управлява успешно аптечна верига.

За последните 5г. **Андрей Въчев** участва / е участвал в капитала и/или управлението на:

БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

- „АКВЕЛОН“ ЕООД, ЕИК 131341805, адрес: гр. София, р-н Изгрев, ул. „Елемаг“ №13А – управител и едноличен собственик на капитала;
 - „СКАЙ ТРЕЙД“ ЕООД, ЕИК 131425267, адрес: гр. София, р-н Изгрев, ул. „Елемаг“ №13А – управител и едноличен собственик на капитала;
 - „ПРОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ ЕООД, ЕИК 201235473, адрес: гр. София, р-н Изгрев, ул. „Елемаг“ №13А – управител и едноличен собственик на капитала;
 - „А И К 2012“ ООД, ЕИК 202241468, адрес: гр. София, р-н Изгрев, ул. "Фредерик Жолио Кюри" №9, партер – управител и съдружник с 50% от капитала.
- **Константин Василев Проданов** е независим член на СД на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, неговият бизнес адрес е: гр. София, р-н Средец, ул. „Кузман Шапкарев“ № 1.

Константин Проданов е роден през 1977г. в София, завършил СУ „Св. Климент Охридски“, специалност „Международни отношения“. През 2001г. е завършил магистратура по финанси в Токио, Япония. От 2001 – 2011г. работи в банковия сектор в Токио, в UBS и Goldman Sachs, в качеството си на вицепрезидент на дивизия „Търговия с деривати“. От 2012 – 2017г. изпълнява функцията на главен портфолио мениджър в ПОД „Алианц България“ АД.

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

10.3 КОНФЛИКТИ НА ИНТЕРЕСИ НА АДМИНИСТРАТИВНИТЕ И УПРАВИТЕЛНИТЕ ОРГАНИ И ВИСШЕТО РЪКОВОДСТВО

Членовете на висшето ръководство, административните и управителните органи на Емитента, както и учредителите на Емитента, включително и договорен фонд „АДВАНС ИНВЕСТ“, представляван и действащ чрез управляващо дружество „КАРОЛ КАПИТАЛ МЕНИДЖМЪНТ“ ЕАД, са декларирали пред Емитента липсата на потенциален конфликт на интереси между техните задължения в това им качество към Емитента и техния личен интерес или други задължения, с изключение на следния, засега потенциален, конфликт на интереси:

Както е посочено в т. 6.1.1. от този Регистрационен документ, на 19.04.2019 г. Дружеството придоби офис сграда в гр. София, район Младост, която е собственост на „Офис А“ ООД, ЕИК 204124346, с адрес гр. София, ул. Кузман Шапкарев № 1, представлявано заедно от управителите Асен Лисев и Павел Томаш Суджарски- Кшонжек.

Капиталът на „Офис А“ ООД е в размер на 4 500 000 лева, разпределен в 200 дяла, както следва: Асен Лисев притежава 100 дяла, представляващи 50% от капитала на дружеството, и „Блек Сий Дивелопмент ЕООД, ЕИК 131392066, притежава 100 дяла, представляващи 50% от капитала му.

Същевременно, Асен Лисев е изпълнителен директор на БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД, както и акционер, притежаващ над 25% от капитала му, като към момента на сключването на предварителния договор за придобиването на имота, същият е притежавал пряко 72.23% от неговите акции, като по този начин контролира Дружеството (упражнява контрол по смисъла на § 1, т. 14, б. „а“ от ДР на ЗППЦК).

Участието на Асен Лисев в капитала и в управлението и на двете страни по сделката - „Офис А“ ООД и „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ – обуславя наличието на конфликт на интереси при него, по отношение на сключената сделка. Поради тези негови участия, и във връзка със сключването на предварителен договор за придобиването на офис сградата, Асен Лисев е идентифициран като заинтересовано лице по смисъла на ЗППЦК, съответно като адресат на

БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

определени заложи в закона ограничения относно упражняването на правото му на глас при вземането на решение за сключване на сделката с „ОФИС А“ ООД .

На 15 февруари 2019 г., Съветът на директорите на БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД е провел Общо събрание на акционерите, на което е взето овластително решение по реда на чл. 114 и сл. ЗППЦК, членовете на СД да сключат предварителен и окончателен договор за закупуване на офис сградата. Към материалите по дневния ред на Общото събрание е приложен мотивиран доклад, изготвен от Съвета на директорите, и оценка на сградата, изготвена от независим оценител. В мотивирания доклад са разкрити всички параметри на сделката, обоснована е нейната целесъобразност, и е разкрит конфликта на интереси на Асен Лисев, посочен по-горе. Тъй като е заинтересовано лице, Асен Лисев не упражни правото си на глас по точката, касаеща вземане на решение за овластяване на членовете на СД за сключване на сделка по чл. 114, ал. 1, т. 2 и чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК на това Общо събрание. Така, сделката по придобиването на офис сградата е разрешена с гласовете на останалите акционери, при които не е налице конфликт на интереси.

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

Към датата на настоящия документ и доколкото е известно на Емитента, основните акционери, членовете на висшето ръководство, административните и управителните органи, посочени в т. 10.1 по-горе, не са приемали и няма каквито и да са ограничения за разпореждането с притежаваните от който и да е от тях акции на Емитента.

11. ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ

11.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОДИТНИЯ КОМИТЕТ НА ЕМИТЕНТА, ВКЛЮЧИТЕЛНО ИМЕНАТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА КОМИТЕТА И РЕЗЮМЕ ЗА МАНДАТА, ПО КОЙТО ФУНКЦИОНИРА СЪЩИЯТ.

На Годишното общо събрание, проведено на 29.06.2018 г., „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е избрало одитен комитет в състав Анелия Петкова – Тумбева – независим член, Атанас Иванов – независим член, и Константин Проданов – като член на СД на Дружеството. За председател на одитния комитет е избрана Анелия Петкова – Тумбева.

Съгласно Статута на одитния комитет, той се избира за срок от една година и мнозинството негови членове трябва да са независими от Дружеството. Одитният комитет наблюдава и проверява избора и дейността на регистрирания одитор на Дружеството, както и дейността на вътрешния контрол и вътрешния одит. Той взаимодейства със Съвета на Директорите на дружеството, като се отчита текущо пред него за извършената дейност и отправя към него препоръки и предложения, свързани с независимия одит и вътрешния контрол. При изпълнение на функциите си, одитният комитет има право да прави проверки в Дружеството и да контактува със служители и акционери.

Одитният комитет заседава най-малко веднъж на три месеца. Решенията се приемат с обикновено мнозинство. Одитният комитет се отчита ежегодно на Годишното общо събрание, като представя доклад за дейността си. Такъв годишен доклад той предоставя и на Комисията за публичен надзор на регистрираните одитори.

Дейността на одитния комитет се финансира от Дружеството.

БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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

БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД спазва по целесъобразност Националния кодекс за корпоративно управление и осъществява дейността си в пълно съответствие с принципите и разпоредбите на кодекса. В тази връзка БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД следва да изготвя Декларация за корпоративно управление съгласно изискванията на чл. 100н, ал. 8 от ЗППЦК като част от Годишния отчет. БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД не прилага в допълнение на Националния кодекс за корпоративно управление допълнителни практики по корпоративно управление.

Декларацията за корпоративно управление, съгласно изискванията на чл. 100т от ЗППЦК е оповестена в законоустановените срокове, като неразделна част от Годишния отчет на Емитента към 31.12.2018 г.

12. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ

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

По смисъла на § 1, т. 14 от ДР на ЗППЦК, контрол е налице, когато едно лице:

- а) притежава, включително чрез дъщерно дружество или по силата на споразумение с друго лице, над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на едно дружество или друго юридическо лице; или
- б) може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на управителния или контролния орган на едно юридическо лице; или
- в) може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на юридическо лице.

В горепосочения смисъл няма физическо или юридическо лице, което да упражнява контрол върху „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ.

На дружеството не е известно наличието на друг вид контрол, упражняван върху Емитента, съгласно чл. 146, ал. 1 от ЗППЦК и във връзка с § 1, т. 14 от ДР на ЗППЦК.

Към датата на Регистрационния документ, в акционерната структура на Емитента има акционери, които притежават поотделно значително участие в капитала му.

Тези акционери са:

- **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

БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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

Уставът на Дружеството не съдържа специални разпоредби, които изрично да са насочени към предотвратяване на възможна злоупотреба с контрол от страна на основните акционери в Дружеството. Но следва да се имат предвид малцинствените права на акционерите съгласно чл.118 ЗППЦК, както и отговорността по чл. 118а ЗППЦК. Също така, в устава на дружеството е предвидено решенията на Общото събрание за избор на членове на управителния орган и за сделките по чл. 114 ЗППЦК да се вземат с мнозинство 3/4 от представения на Общото събрание капитал. Не са предприемани други мерки за избягване злоупотреба с контрол.

12.2. ОПИСАНИЕ НА ВСЯКАКВИ ДОГОВОРНОСТИ, ИЗВЕСТНИ НА ЕМИТЕНТА, ДЕЙСТВИЕТО НА КОИТО МОЖЕ НА НЯКОЯ СЛЕДВАЩА ДАТА ДА ДОВЕДЕ ДО ПРОМЯНА В КОНТРОЛА НА ЕМИТЕНТА

Не съществуват договорености, известни на Емитента, които биха могли да доведат до промяна в контрола на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ в бъдеще.

13. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ НА ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВОТО МУ СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ

13.1. ИСТОРИЧЕСКА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Годишните финансови отчети за разглежданите периоди са в съответствие с МСС/МСФО и заедно с одиторските доклади са предоставени на КФН и БФБ. Изброените в този параграф документи ще бъдат предоставени при поискване на всеки потенциален инвеститор.

ТАБЛИЦА 5: ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	2017 г.	2018 г.	31.3.2018	31.3.2019
Активи				
Нетекущи активи	0	0	0	0
Текущи активи				
Търговски и други вземания	1	0	2	5

БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ
РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Пари и парични еквиваленти	476	580	464	561
Общо текущи активи	477	580	466	566
Общо активи	477	580	466	566
Собствен капитал				
Акционерен капитал	500	650	500	650
Резерв от емисия на акции	0	-7	0	-14
Неразпределена печалба	-23	-63	-36	-78
Общо собствен капитал	477	580	464	558
Нетекущи пасиви	0	0	0	0
Текущи пасиви	0	0	2	8
Общо пасиви	0	0	2	8
Общо собствен капитал и пасиви	477	580	466	566

Размерът на активите на Дружеството за периода, обхванат от историческата финансова информация до датата на последния публикуван междинен финансов отчет включва само текущи активи, доколкото дружеството не притежава недвижими имоти.

Текущите активи на Дружеството са предимно парични средства и нарастват вследствие на направеното увеличение на капитала с парични вноски.

Собственият капитал през периода се състои от основен капитал, резерв от емисия на акции и натрупана загуба. Основния капитал нараства със 150 хил. в резултат на успешното първо увеличение на капитала през 2018г. През разглеждания период е отчетена загуба, която достига до 78 хил. лв. (с натрупване) към 31 март 2019 г.

Дружеството няма нетекущи пасиви, а текущите такива са с минимална стойност.

БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АД СИЦ
РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

ТАБЛИЦА 6: ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБИТЕ/ЗАГУБИТЕ НА БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АД СИЦ

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	2017 г.	2018 г.	31.3.2019	31.3.2018
Приходи от продажби	0	0	0	0
Разходи за външни услуги	14	8	7	3
Разходи за персонала	9	28	7	6
Печалба от оперативна дейност	-23	-36	-14	-9
Финансови разходи	0	4	1	1
Печалба/(Загуба) преди данъци	-23	-40	-15	-10
Разходи за данъци върху дохода	-	-	-	-
Печалба/(Загуба) за периода	-23	-40	-15	-10
Общо всеобхватен доход/(загуба) за периода	-23	-40	-15	-10
Доход/(загуба) на акция (в. лв.)	-0.046 лв.	-0.080 лв.	-0.030 лв.	-0.020 лв.

През периода не са отчетени приходи, доколкото Дружеството не е започнало реална дейност. Направените разходи са свързани с организирането на оперативната дейност и направеното увеличение на капитала.

ТАБЛИЦА 7: ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ НА БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АД СИЦ

Отчет за паричните потоци	2017 г.	2018 г.	31.3.2018	31.3.2019
ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ОПЕРАТИВНАТА ДЕЙНОСТ				
Плащания към доставчици	-15	-17	-6	-15
Плащания, свързани с трудови възнаграждения	-9	-28	-6	-3
Други постъпления		3		
Нетен паричен поток от оперативната дейност	-24	-42	-12	-18
ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ИНВЕСТИЦИОННИ ДЕЙНОСТИ				
Нетен паричен поток от инвестиционни дейности	0	0	0	0
ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ФИНАНСОВИ ДЕЙНОСТИ				
Вноски от акционерите	500	150	0	0
Платени лихви, такси, комисионни	0	-4	0	-1
Нетен паричен поток от финансови дейности	500	146	0	-1
УВЕЛИЧЕНИЕ (НАМАЛЕНИЕ) НА ПАРИТЕ И ПАРИЧНИТЕ ЕКВИВАЛЕНТИ	476	104	-12	-19
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	-	476	476	580
Пари и парични еквиваленти в края на периода	476	580	464	561

Паричните потоци на Дружеството включват плащания към доставчици и такива по трудови възнаграждения. Няма входящи парични потоци от оперативна дейност, плащанията се покриват с направените вноски в капитала от акционерите.

13.2. ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

Годишните финансови отчети на Дружеството за 2017 г. и 2018 г., както и междинните финансови отчети към 31.03.2018 г. и 31.03.2019 г., информацията от които е използвана в настоящия

БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

документ, са публикувани на страниците на КФН (www.fsc.bg), БФБ (www.basemarket.bg), информационния портал Investor.bg (www.investor.bg) и на интернет страницата на Дружеството (www.bpf.bg). Годишните финансови отчети за 2018 и 2017 г. са публикувани и в Търговския регистър към Агенция по вписванията. Същите са на разположение на потенциалните инвеститори на посочените на стр. 7 в документа адреси.

13.3. ОДИТИРАНА ИСТОРИЧЕСКА ГОДИШНА ФИНАНSOVA ИНФОРМАЦИЯ

Историческата годишна финансова информация за 2017 г. и 2018 г. е одитирана. Годишните финансови отчети, заедно с всички одиторски доклади, са публикувани на страниците на КФН (www.fsc.bg), БФБ (www.basemarket.bg), информационния портал Investor.bg (www.investor.bg) и на интернет страницата на Дружеството (www.bpf.bg).

В Регистрационния документ няма друга информация, която да е одитирана или прегледана от определени по закон одитори и не е изготвян доклад от тях.

13.4. ОТКОГА Е ПОСЛЕДНАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Последната финансова информация за Емитента е от 31.03.2019 г. и не е одитирана.

13.5. МЕЖДИННА И ДРУГА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

В Проспекта е представена междинна информация за Дружеството към 31.03.2018 г. и към 31.03.2019 г.

13.6. ПРАВНИ И АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, както и за периода, обхващащ 12 месеца преди датата на изготвянето му, няма държавни, правни или арбитражни производства (включително всякакви такива висящи производства или опасност за такива, за които Емитентът е осведомен), които могат или са могли да имат значителни последици през близкото минало за Емитента и/или за финансовото състояние или рентабилност на дружеството.

13.7. ЗНАЧИТЕЛНА ПРОМЯНА ВЪВ ФИНАНСОВАТА ИЛИ ТЪРГОВСКА ПОЗИЦИЯ НА ЕМИТЕНТА

Към датата на Регистрационния документ „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е придобило срещу сума в размер на 59 457 232,00 лева без ДДС или 71 348 679 лева с 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., находяща се в УПИ VI-537,1523, кв. 8, НЗП Изток, м. Къро, р-н Младост, гр. София, заедно с поземления имот, 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. Окончателният договор под формата на нотариален акт за придобиване на недвижимия имот е сключен на 19.04.2019 г., съгласно взето овластително решение от страна на имащите право на глас акционери на извънредно общо събрание на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, проведено на 15.02.2019 г.

Финансирането на обекта е осъществено след успешно приключилото увеличение на капитала на дружеството от 650 000 лв. на 36 700 000 лева, както и в резултат на издадена на 11.04.2019 г. облигационна емисия, при условията на непублично предлагане (частно пласиране) в размер на 30 000 000 лв. За финансирането на ДДС по сделката за придобиване на описания имот, емитентът е сключил договор с „Уникредит Булбанк“ АД за стандартен кредит за оборотни средства в размер на до BGN 12 027 000 лв, който към 30.06.2019 г. е погасен изцяло. На 12

БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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.

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.

На 11 април 2019 г., „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ е публикувало съобщение за сключен на 11.04.2019 г. при условията на частно пласиране 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.

Съгласно чл. 21, ал. 3 от ЗДИЦ дружествата със специална инвестиционна цел могат да инвестират до 10 на сто от капитала си в обслужващо дружество. Към 31.03.2019 г. „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ не се е възползвало от тази възможност и няма инвестиции в капитала на обслужващото си дружество.

Съгласно чл. 22а, ал. 1 от ЗДСИЦ, дружествата със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти може да участва в учредяването или в придобиването на дялове или акции от капитала на търговско дружество (специализирано дружество). На основание разпоредбата на чл. 21, ал. 4 от ЗДСИЦ, дружеството със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти може да инвестира до 30 на сто от активите си в специализирани дружества по чл. 22а, ал. 1 от ЗДСИЦ.

Към 31.03.2019 г., „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ не се е възползвало от тази възможност и не е участвало в учредяването или в придобиването на дялове или акции от капитала на такова дружество.

Няма друга значителна промяна във финансовата и/или търговска позиция на емитента от датата на последния междинен финансов отчет към 31.03.2019 г. до датата на настоящия Проспект.

14. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

14.1. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ

14.1.1. РАЗМЕРЪТ НА ЕМИТИРАНИЯ КАПИТАЛ, БРОЯТ И КЛАСОВЕТЕ НА АКЦИИТЕ, ОТ КОИТО СЕ СЪСТОИ ТОЙ, С ПОДРОБНОСТИ ЗА ТЕХНИТЕ ГЛАВНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ, ЧАСТТА НА ЕМИТИРАНИЯ КАПИТАЛ, КОЯТО ВСЕ ОЩЕ ТРЯБВА ДА БЪДЕ ВНЕСЕНА, С ИНДИКАЦИЯ ЗА БРОЯ ИЛИ ОБЩАТА НОМИНАЛНА СТОЙНОСТ И ВИДА НА АКЦИИТЕ, КОИТО ВСЕ ОЩЕ НЕ СА НАПЪЛНО ИЗПЛАТЕНИ, С РАЗБИВКА, КОГАТО Е ПРИЛОЖИМО, СЪГЛАСНО СТЕПЕНТА, В КОЯТО ТЕ СА БИЛИ ИЗПЛАТЕНИ.

Към датата на Проспекта, основният капитал на Дружеството е 36 700 000 лева, разпределен в 36 700 000 броя обикновени, поименни безналични акции с номинална стойност 1 лева всяка една. Всичките 36 700 000 броя акции са изцяло изплатени.

Дружеството е емитирало само един клас акции – обикновени, поименни, безналични акции, като всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Дружеството не е емитирало привилегирани акции. През разглеждания период не е извършвано намаляване на капитала на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ.

БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Няма лица, притежаващи опции върху капитала на Дружеството или към които да има поет ангажимент под условие или безусловно да бъдат издадени опции в тяхна полза.

14.2. УЧРЕДИТЕЛЕН ДОГОВОР И УСТАВ

14.2.1. РЕГИСТЪРЪТ И НОМЕРА НА ВПИСВАНЕ В НЕГО, АКО Е ПРИЛОЖИМО И ОПИСАНИЕ НА ПРЕДМЕТА НА ДЕЙНОСТ И ЦЕЛИТЕ НА ЕМИТЕНТА И КЪДЕ МОГАТ ДА БЪДАТ НАМЕРЕНИ В УЧРЕДИТЕЛНИЯ ДОГОВОР И УСТАВА.

Предметът на дейност е описан в чл. 5 от Устава, както следва: 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.

Инвестиционните цели на Дружеството са описани в чл. 7 от Устава и са описани подробно в т. 6.1.1. на Регистрационния документ.

Дружеството е учредено на 15.08.2017г. в град София и вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 21.08.2017г. с ЕИК 204729982. Уставът на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ може да бъде намерен в Търговския регистър при Агенция по вписванията на адрес: www.brra.bg.

Инвеститорите следва да имат предвид, че на проведено на 27.06.2019 г. редовно годишно общо събрание на акционерите на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, са приети изменения в устава, като във връзка с изискванията на разпоредбата на чл. 15, ал. 1 от ЗДСИЦ е образувано административно производство пред КФН за предварителното му одобрение преди вписването му в търговския регистър.

15. ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ

15.1. ОБСЛУЖВАЩИ ДРУЖЕСТВА

15.1.1. НАИМЕНОВАНИЕ, СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ, ЕДИНЕН ИДЕНТИФИКАЦИОНЕН КОД

Дружеството е сключило договори със следните обслужващи дружества:

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

15.1.2. КРАТКА ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ПРОФЕСИОНАЛНИЯ ОПИТ НА ДРУЖЕСТВОТО

„ЕМ БИ ЕЛ“ ЕООД

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

Консултантски услуги и оценки

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

Кадрова обезпеченост

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

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

БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

„МН ПРОГРЕС КОНСУЛТ“ ЕООД

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

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

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

За осъществяване на дейността си дружеството има закупени лаптопи, компютър, принтери, скенер, счетоводен софтуер Rival2007, TP3 модул на „Плюс-минус“, има възможност да използва безплатно счетоводен софтуер и TP3 модул Бизнес навигатор. Техниката се подновява преди нейното морално остаряване, поддържа се в техническа изправност и количеството ѝ винаги превишава броя на заетите лица. За използваните софтуери са закупени многофирмени лицензи, които се подновяват след всяка законова промяна.

15.1.3. СЪЩЕСТВЕНИТЕ УСЛОВИЯ НА ДОГОВОРА С ДРУЖЕСТВОТО, ВКЛЮЧИТЕЛНО УСЛОВИЯТА ЗА ПРЕКРАТЯВАНЕ

Емитентът е възложил на обслужващото дружество „ЕМ БИ ЕЛ“ ЕООД, чийто едноличен собственик на капитала е Асен Лисев дейности по отношение на: *Консултации по инвестиционната стратегия на Дружеството; Създаване на финансово-икономически модели и структуриране на инвестиционни проекти в недвижими имоти; Помощ при изготвяне на проспекти за публично предлагане на ценни книжа; Пазарни проучвания, изготвяни всяко тримесечие: Строителна активност; Търсене и предлагане на търговски и офис площи; Наемни нива; Свободни площи; Инвестиционна активност; Прогноза за развитието на пазара*

Обслужващото дружество „ЕМ БИ ЕЛ“ ЕООД е поело ангажимент да управлява недвижимите имоти в най-добър интерес на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ; да осъществява контрол върху състоянието им; да намира и предлага потенциални продавачи или купувачи на имоти, наематели, лизингополучатели и да води преговори с тях, да извършва всички необходими подготвителни действия по отдаване на имотите под наем, лизинг или тяхната продажба; да осъществява контактите с наематели, и лизингополучателите по сключените договори за наем, аренда и лизинг на недвижимите имоти и контролира точното изпълнение от тяхна страна на договорните им задължения; незабавно да уведомява Дружеството за повреди и посегателства върху недвижимите имоти и др.

БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Основните задължения на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ са съдействие на облужващото дружество за извършване на дейността му, в т. ч. своевременно предоставяне на всички първични счетоводни документи и да заплаща договореното възнаграждение и направените от облужващото дружество разноски.

Договорът е сключен на 30.08.2017 г. със срок от 5 (пет) години. Договорът се продължава автоматично и многократно за срок от нови 5 години, освен ако 90 дни преди изтичането на срока една от страните по договора не уведоми писмено другата страна, че желае прекратяването му.

Другите възможности за прекратяване на Договора, предвидени в него са:

- по взаимно съгласие между страните, изразено писмено, като действието на договора се прекратява след произнасяне от страна на КФН по реда на чл. 15 от ЗДСИЦ;
- от всяка от страните, при системно и виновно неизпълнение на задълженията на другата страна, по реда на чл. 87 от Закона за задълженията и договорите;
- при настъпването на непреодолима сила, възпрепятстваща по-нататъшното изпълнение на договора.

СЪЩЕСТВЕНИ УСЛОВИЯ ПО ДОГОВОРА СЪС СЧЕТОВОДНОТО ДРУЖЕСТВО

Договорът с „МН ПРОГРЕС КОНСУЛТ“ ЕООД се сключва за период от 5 години. След изтичането на срока, ако страните не договорят друго, договорът се счита за безсрочен. Договорът може да бъде прекратен по взаимно съгласие между страните или с предизвестие от 1 (един) месец, като самият договор се прекратява след произнасянето от страна на КФН по реда на чл. 15 от ЗДСИЦ. Извършената работа до прекратяване на договора, както и таксата, дължима за срока на предизвестията, се заплащат.

Съгласно сключения, „МН Прогрес Консулт“ ЕООД е поело ангажимент да предоставя следните услуги:

- съхраняване на първичните документи на Емитента;
- подготовка на справки, изисквани от Закона за счетоводството и данъчното законодателство, както и на всички отчети и доклади (годишни и междинни), и свързаната с тях информация, които се изготвят и предоставят на Комисия за финансов надзор (КФН) и/или се разкриват публично в съответствие с изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ), Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и актовете по прилагането му- Наредба № 2 и Наредба № 15;
- Завеждане на първичните счетоводни документи и консултации по тяхното правилно оформяне;
- Изготвяне на годишни и междинни финансови отчети за дейността със съдържанието и в сроковете съгласно гореизброената нормативна уредба;
- Изготвяне на тримесечни справки по образец на зам.-председателя на КФН, във връзка с изискванията на чл. 100о от ЗППЦК;
- Публикуване на изготвените отчети в регистрите, водени от КФН, вкл. в E-Register;

БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

- Изготвяне и защита на данъчните декларации пред финансовите органи;
- Финансови анализи на състоянието по аналитични сметки;
- Консултации по други счетоводни и данъчни въпроси.
- Представителство на емитента пред НАП, НОИ, Агенция по вписванията и КФН, при извършване на проверки и ревизии, свързани със счетоводната отчетност на предприятието в сила от датата на договора.

15.2. БАНКА ДЕПОЗИТАР

15.2.1. ДАННИ ЗА БАНКАТА ДЕПОЗИТАР

Банката – депозитар на Емитента е „Обединена Българска Банка“ АД, ЕИК 000694959. Седалище и адрес на управление: гр. София 1463, район р-н Триадика, бул. Витоша № 89б, електронна страница: www.ubb.bg.

„Обединена Българска Банка“ АД е регистрирана с Решение на СГС от 09.12.1992 г. и е вписана в търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 000694959.

„Обединена Българска Банка“ АД притежава банкова лицензия № 340/19.11.1992 г. на управителя на Българската народна банка.

15.2.2. СЪЩЕСТВЕНИТЕ УСЛОВИЯ НА ДОГОВОРА С ДРУЖЕСТВОТО, ВКЛЮЧИТЕЛНО УСЛОВИЯТА ЗА ПРЕКРАТЯВАНЕ

По силата на договор за депозитарни услуги от 06.02.2019 г. „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ възлага, а „Обединена Българска Банка“ АД се съгласява да изпълнява срещу възнаграждение функции на банка-депозитар, състоящи се в депозитарни финансови услуги, а именно:

- приема и съхранява паричните средства на Дружеството;
- приема на съхранение наличните ценни книжа и удостоверителните документи за безналичните ценни книжа, притежавани от Дружеството;
- открива и обслужва сметки от името на Дружеството за притежаваните от него средства и ценни книжа;
- води безналични ценни книжа по подсметка на банката-депозитар в регистрите на „Централен депозитар“ АД, БНБ или в друга депозитарна институция;
- извършва всички плащания от името и за сметка на Дружеството – финансови операции с паричните средства и дейност по администриране и разплащане на сделките с ценни книжа;
- отчита се пред Дружеството за поверените ѝ активи и извършените операции.

Банката-депозитар има всички задължения по договора, които ЗДСИЦ, ЗДКИСДПКИ и подзаконовите нормативни актове по прилагането им изискват, включително: да съхранява и отчита отделно активите на Дружеството от собствените и останалите приети за съхранение активи; да извършва всички плащания при спазване на условията, предвидени в устава и проспекта на Дружеството и осигурява използването на приходите на Дружеството в съответствие с тези актове и със закона, включително следи за спазване на уставното ограничение за разходите на Дружеството.

БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Дружеството заплаща на Банката-депозитар за дейността ѝ свързана със съхранение на парични средства и ценни книжа и водене на регистър на безналичните ценни книжа, месечно възнаграждение съобразно определените в Приложение към договора такси и комисионни за депозитарни услуги. Дружеството заплаща на Банката-депозитар такси и комисионни за извършването на други банкови операции, съгласно действащата Тарифа на Банката.

Съгласно чл. 24, ал. 1 от договора за депозитарни услуги, същият се прекратява без предизвестие:

- по взаимно съгласие на страните с писмено споразумение, в което задължително и окончателно се уреждат отношенията между тях по него и имуществените им последици;
- при прекратяване съществуването на ДРУЖЕСТВОТО, включително и при откриване на производство по ликвидация или несъстоятелност;
- при образуване на производство по ликвидация или несъстоятелност спрямо БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР;
- при заличаване на БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР от списъка на банките, които отговарят на изискванията на чл.35,ал.1 от ЗДКИСДПКИ, одобрен от Заместник-председателя на КФН, ръководещ управление "Надзор на инвестиционната дейност";

Съгласно ал. 2 договорът може да бъде прекратен с едностранно писмено предизвестие от всяка от страните по него: едномесечно по отношение на ДРУЖЕСТВОТО и двумесечно от страна на БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР. Предизвестие то сочи начина на окончателно уреждане на имуществените отношения на страните в съответствие с действащото законодателство. При посочената хипотеза ДРУЖЕСТВОТО заплаща на БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР всички натрупани, изискуеми към момента на прекратяването на договора дължими от него такси, комисионни, разноски и непогасено възнаграждение. БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР събира посочените по-горе вземания от разплащателната сметка на ДРУЖЕСТВОТО по реда на служебното инкасо, след което БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР прехвърля всички изискуеми и дължими парични средства и ценни книжа, държани от нея в полза на ДРУЖЕСТВОТО, съгласно дадените от него инструкции. При прекратяване на сключения договор, БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР прехвърля активите на ДРУЖЕСТВОТО, както и всички необходими документи на посочената от него нова банка-депозитар. Прехвърлянето на паричните средства и ценните книжа се извършва в срок от пет работни дни след посочване от ДРУЖЕСТВОТО на новата банка-депозитар, като за паричните средства срокът тече от посочването на конкретни парични сметки при нея.

15.3. ОЦЕНИТЕЛИ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

15.3.1. ДАННИ ЗА ОЦЕНИТЕЛИТЕ

С оглед изискването на чл. 19, ал. 1 от ЗДСИЦ, преди придобиването на описания недвижим имот, „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ е възложило неговото оценяване на „Брайт Консулт“ ООД, ЕИК 831186265, адрес: гр. София, ул. „Ами Буе“ № 72, ет. 2, офис 12, притежаващ Сертификат за оценителска правоспособност регистрационен номер 900300059 (17.12.2015 г.), издаден от Камарата на независимите оценители в България.

Последната оценка, изготвена за притежавания от Емитента недвижим имот, описан по-горе, е извършена от Консултантска къща „Амрита“ ООД, с ЕИК 130565483, през юни 2019 г. и е приложена към Проспекта. Седалището и адресът на управление на Консултантска къща „Амрита“ ООД е гр. София, ж.к. Офис сграда, Хенрик Ибсен № 15, ет. 3.

15.3.2. КРАТКА ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ПРОФЕСИОНАЛНИЯ ОПИТ НА ДРУЖЕСТВОТО

„Брайт Консулт“ ООД е консултантска и оценителска фирма, основана през 1994 г. В практиката си дружеството се е утвърдило като предпочитан партньор, от много водещи банкови институции, финансови и индустриални компании, в сферата на експертните оценки и приватизационните оценки.

В рамките на своя предмет на дейност, „Брайт Консулт“ ООД предлага разнообразни, но взаимно свързани дейности и услуги, между които:

- оценяване на недвижими имоти и всички видове активи, икономически дейности и права на интелектуална и индустриална собственост;
- оценяване пазарната стойност на акции, дялове и пакети от акции на търговски дружества;
- преоценка на активите на търговските дружества за счетоводни цели;
- изготвяне на финансови и инвестиционни анализи за оценка състоянието на търговски дружества и ефективността на инвестиционни проекти;
- управление на иновационни и инвестиционни проекти, търговско представителство и посреничество;
- маркетингови проучвания и анализи за отделни стокови групи на конкретни пазари, в т.ч. изготвяне на анализи за състоянието на пазара на недвижими имоти като цяло и по региони;
- подготовка, организация и провеждане на процедури по продажба на недвижими имоти;
- разработка на високотехнологичен приложен софтуер.

„Брайт Консулт“ ООД разполага с екип от добре подготвени специалисти със сериозен опит в областта на оценяването, финансовия и инвестиционен анализ и управлението на проекти. Служителите притежават магистърски степени по икономика и технически науки и допълнителни квалификации в различни области, в т.ч. лицензи за оценка на всички видове активи. Всички експерти работят на постоянен трудов договор във фирмата, с което се гарантира професионализма и отговорността при изпълнение на възложените задачи и проекти.

Консултантска къща „Амрита“ ООД фигурира в публичния регистър, поддържан от Камарата на независимите оценители в България и притежава следната оценителска правоспособност: Други активи, Машини и съоръжения, Финансови активи и финансови институции, Търговски предприятия и вземания, Права на интелектуалната и индустриалната собственост, Недвижими имоти, Земеделски земи и трайни насаждения.

15.4. ДРУГИ СЪЩЕСТВЕНИ ДОГОВОРИ

Във връзка с придобиване на недвижим имот, на 16.04.2019 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), при следните по-съществени условия:

- Годишен лихвен процент, начисляван върху редовна главница (редовен дълг) по кредита: Формиран като сбора от приложимия за съответен период на олихвяване

БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

променлив лихвен индекс и надбавка към лихвения индекс в размер на 1.5% (едно цяло и пет десети процента). Приложимият лихвен индекс да е Осреднен депозитен индекс („ОДИ“), изчисляван от „УниКредит Булбанк“ АД на база на Лихвената статистика на Българската народна банка (БНБ), представена в таблица „Лихвени проценти и обеми по салда по овърнайт-депозити, срочни депозити и депозити, договорени за ползване след предизвестие, на сектори Нефинансови предприятия и Домакинства“, публикувана на интернет страницата на БНБ на линк: <http://bnb.bg/Statistics/StMonetaryInterestRate/StInterestRate/StIRInterestRate/index.htm>;

- Лихвен процент, начисляван върху просрочена главница, за срока на просрочието: Формира се като сбор от приложимия към датата на просрочие размер на Годишния лихвен процент за редовен дълг по точка 2.1 по-горе и надбавка за просрочие от 1.5% (едно цяло и пет десети процента);
- Фиксиран лихвен процент, начисляван върху наличния кредит, при просрочие на лихва или главница и/или лихва, едновременно с лихвата за редовен дълг и лихвата за просрочен дълг: 1.5%;
- Еднократна комисиона за управление в размер на 0.30%;
- Краен срок за усвояване на кредита: До 5 (пет) дни от датата на сключване на облигационен заем от 30 000 000 лева („Облигационен заем“), която е дата на издаване от „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ на емисия от 30 000 обикновени, безналични, обезпечени, неконвертируеми, свободно прехвърляеми, лихвоносни облигации („Облигации“) с номинална и емисионна стойност на всяка облигация в размер на 1 000 лева, при условията на Предложение за записване на облигации при условията на първично непублично предлагане (частно пласиране) от 01.04.2019г., („Предложението за записване на облигации“);
- Краен срок за издължаване (погасяване) на главницата на кредита: 6 (шест) месеца от датата на първо усвояване.

Заемът е използван целево за финансиране на ДДС във връзка с покупката от „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ на придобития от Дружеството поземлен имот, описан по-горе в този Документ.

Във връзка с предоставения кредит, „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ е учредило поредна по ред ипотeka в полза на „УниКредит Булбанк“ АД върху описания недвижим имот и залог по реда на Закона за договорите за финансови обезпечения (ЗДФО) върху всички вземания, настоящи и бъдещи на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, както и по всички сметки в национална и чуждестранна валута открити в УниКредит Булбанк“ АД, на които е титуляр. Инвеститорите следва да имат предвид, че към датата на Проспекта, кредитът е погасен изцяло.

16. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЗХОДИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

16.1. МАКСИМАЛНО ДОПУСТИМ РАЗМЕР НА РАЗХОДИТЕ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл. 9 от Устава на Емитента посочва, че максималния размер на всички разходи по управление и обслужване на Дружеството, в това число разходите за възнаграждения на членовете на СД, на обслужващите дружества, на регистрирания одитор, оценителите и банката – депозитар, не могат да надхвърлят **осем на сто** от средната годишна стойност на активите по баланса на Дружеството, когато сумата на активите е до 2 млн. лв., **шест на сто** от средната годишна стойност на активите по баланса на Дружеството, когато сумата на активите е между 2 и 5 млн.

БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

лв. и пет на сто от средната годишна стойност на активите по баланса на Дружеството, когато сумата на активите е над 5 млн. лв.

16.2. СУМИТЕ ИЛИ МЕТОДА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ И НА ОБСЛУЖВАЩИТЕ ДРУЖЕСТВА

16.2.1. Съвет на директорите

Съгласно разпоредбата на 116в, ал. 1 от ЗППЦК, възнагражденията на членовете на управителните и контролните органи на публично дружество, както и срокът за който са дължими се определят задължително от Общото събрание на акционерите.

Съгласно приетата на 29.06.2018 г. от Годишното Общо събрание на акционерите политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите, членовете СД, включително и изпълнителния директор на Дружеството, имат право на следните възнаграждения:

1. Постоянно възнаграждение

Размерът на постоянните месечни възнаграждения на членовете на Съвета на Директорите на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е 600 лева месечно. Постоянното възнаграждението на членовете на СД може да се актуализира в зависимост от достигане на определен размер балансовата стойност на нетекущите активи на Дружеството, както следва:

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

2. Допълнително (бонусно) възнаграждение

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

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

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

3. Социално и здравно осигуряване:

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

За отчетния период, общият размер на възнагражденията изплатени на членовете на Съвета на директорите на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ е:

	2018 г.	2017 г.
Асен Лисев	7 200 лв.	7 200 лв.
Константин Проданов	7 200 лв.	7 200 лв.
Андрей Въчев	7 200 лв.	7 200 лв.

16.2.2. „ЕМ БИ ЕЛ“ ЕООД

За консултантски услуги

За получаване на Консултантски услуги, включващи:

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

Прогноза за развитието на пазара,

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

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

За услуги по отдаване под наем

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

Таблица 8: Възнаграждения на "ЕМ БИ ЕЛ" ЕООД при предоставяне на услуги по отдаване под наем

Първоначален договор за наем	При наемане на допълнителни площи	При подновяване и/или удължаване на срока на договора за наем
------------------------------	-----------------------------------	---

БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ
РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

С разрешение за ползване (АКТ 16)	12.5% от договорения средномесечен наем	10% от договорения средномесечен наем	7.5% от договорения средномесечен наем
Между АКТ 14 и АКТ 16	15% от договорения средномесечен наем	12.5% от договорения средномесечен наем	-
Преди АКТ 14	17.5% от договорения средномесечен наем	15% от договорения средномесечен наем	-

* Възнагражденията се начисляват на база средногодишен договор за наем 10 дни след подписване на договора за наем

За услуги по покупка и/или продажба на имоти

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

- Посредничество при покупка на имоти;
- Посредничество при продажба на имоти;
- Организиране на проучване на статута на набеязаните недвижими имоти, на липсата или наличието на тежести, на правните ограничения, на които се подчинява съответния имот, собственици, събиране на необходими документи с оглед получаване на възможно най-пълна информация за имота и евентуално подготовка на прехвърлителна сделка, включително предлагане на Дружеството сключването на договори в изискуемата от закона форма за разпоредителни сделки с недвижими имоти, то „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ дължи следното възнаграждение на „ЕМ БИ ЕЛ“ ЕООД:

ТАБЛИЦА 9: ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ НА "ЕМ БИ ЕЛ" ЕООД ПРИ ПРЕДОСТАВЯНЕ НА УСЛУГИ ПО ПОКУПКА И/ИЛИ ПРОДАЖБА НА ИМОТИ

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

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

За услуги по управление на имоти

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

- Структуриране на управлението на имотите;
- Администриране и контрол на изпълнението на договорите за наем;
- Поддържане на връзка кореспонденция с наемателите;
- Поддържане на връзка и кореспонденция с местните власти, включително попълване и входиране на нормативно изискуеми документи, свързани с управлението на имота
- Счетоводна дейност, свързана с управлението на имотите – фактуриране и събиране на наеми, консумативи и такса за поддръжка;
- Техническа поддръжка на сградите, включително организиране на търгове за избор на доставчици на услуги, администриране и контрол на договорите с доставчици на услуги,

БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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

ТАБЛИЦА 10: Възнаграждения на "ЕМ БИ ЕЛ" ЕООД при предоставяне на услуги по управление на имоти

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

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

За услуги по привличане на банково финансиране

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

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

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

ТАБЛИЦА 11: Възнаграждения на "ЕМ БИ ЕЛ" ЕООД при предоставяне на услуги по управление на имоти

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

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

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

16.2.3. „МН ПРОГРЕС КОНСУЛТ“ ЕООД

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

- До регистрацията на дружеството по ЗДДС за обработка до 5 (пет) документа месечно – 20 (двадесет) лева;

БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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

17. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЕ ОТ ЕКСПЕРТИ. ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС

В Регистрационния документ на Проспекта не е използвана информация, произтичаща от експертни мнения.

В настоящия Документ са използвани данни на Емитента, доклади, както и информация от следните други източници (трети лица):

- Национален статистически институт – статистика от сайта на НСИ (www.nsi.bg);
- Българска народна банка – статистика от сайта на БНБ (www.bnb.bg);
- Министерство на финансите – статистика от сайта на Министерство на финансите (www.minfin.bg), включително статистика относно кредитния рейтинг на България, присъден от Moody's, Standard & Poor's и Fitch;
- БФБ – информация от сайта на БФБ (www.bse-sofia.bg).

Информацията, получена от трети страни е точно възпроизведена в настоящия Проспект, и доколкото Емитентът е осведомен и може да провери информацията, публикувана от тези трети страни, не са пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща.

На съответното място, където е представена информация от трети страни, е идентифициран и нейния източник.

18. ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ

Този Проспект и допълнителна информация за „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ могат да бъдат получени, както от публичния регистър на КФН (www.fsc.bg), така и чрез информационния портал Investor.bg (www.investor.bg) и интернет страницата на дружеството www.bpf.bg.

Копия от всички документи, включващи: Протоколи от заседания на СД, проведени на 22.01.2019 г., 28.02.2019 г. и 01.04.2019 г. относно приемане на условия и параметри на облигационната емисия, съдържащи решението относно издаване на облигациите; Договора за изпълнение функцията „Довереник на облигационерите“, ще бъдат предоставени за преглед в течение на нормалното работно време през седмицата (събота, неделя и официалните празници са изключени) от 9:30 ч. до 17:00 ч. в офиса на Дружеството, гр. София, ул. „Кузман Шапкарев“ № 1, лице за контакт: Асен Лисев, e-mail: alisev@bpf.bg, от датата на публикуване на този Проспект в срока на неговата валидност, а относно другите документи - за срокове, не по-кратки от нормативно установените.

Годишните финансови отчети на Емитента, както и Уставът на Дружеството, са на разположение на обществеността на интернет страницата на Търговския регистър при Агенция по вписванията

БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ
РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

(www.brra.bg), както и на страниците на КФН (www.fsc.bg), „БФБ“ АД, информационния портал Investor.bg (www.investor.bg) и на интернет страницата на Дружеството (www.bpf.bg).

ЗА „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ:

Асен Лисев

Изпълнителен директор