

# БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ

## ДОКУМЕНТ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА

### ЧАСТ ВТОРА ОТ ПРОСПЕКТА ЗА ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ

<b>Вид на предлаганите ценни книжа:</b>	Обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми акции
<b>Брой на предлаганите ценни книжа:</b>	150 000
<b>Номинална стойност на предлаганите ценни книжа:</b>	150 000 лв.
<b>Единична номинална стойност:</b>	1 лв.
<b>Единична емисионна стойност:</b>	1 лв.
<b>Обща емисионна стойност:</b>	150 000 лв.
<b>Възнаграждение на инвестиционния посредник, участващ в изготвянето на проспекта*:</b>	10 000 лв.
<b>Общо разходи по публичното предлагане в лева:</b>	14 190 лв.
<b>Нетни приходи от публичното предлагане (максимално записване):</b>	135 810 лв.
<b>Брой съществуващи акции:</b>	500 000 Не се предлагат в публичното предлагане
<b>ISIN код на емисията:</b>	BG1100016176
<b>Инвестиционен посредник по емисията</b>	Карол АД ( <a href="http://www.karoll.bg">www.karoll.bg</a> )

\* Възнаграждението на инвестиционния посредник включва фиксираното възнаграждение за администриране и регистриране на предлагането, както и пласмент. Няма предвидено допълнително възнаграждение за пласмент, дължимостта на което да е в зависимост от успех на предлагането и/или в зависимост от конкретно разпределение по видове инвеститори и/или други условия.

ПРОСПЕКТЪТ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА СЪДЪРЖА ЦЯЛАТА ИНФОРМАЦИЯ ЗА “БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД” АДСИЦ, НЕОБХОДИМА ЗА ВЗЕМАНЕ НА ИНВЕСТИЦИОННО РЕШЕНИЕ, ВКЛЮЧИТЕЛНО ОСНОВНИТЕ РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ЕМИТЕНТА И НЕГОВАТА ДЕЙНОСТ. В ИНТЕРЕС НА ИНВЕСТИТОРИТЕ Е ДА СЕ ЗАПОЗНАЯТ С РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ И С ДОКУМЕНТА ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА, ПРЕДИ ДА ВЗЕМАТ ИНВЕСТИЦИОННО РЕШЕНИЕ. ДОКУМЕНТЪТ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА СЪДЪРЖА ИНФОРМАЦИЯ ПО ОТНОШЕНИЕ НА ИЗДАДЕНИТЕ И ИЗДАВАНИТЕ ОТ ДРУЖЕСТВО ЦЕННИ КНИЖА.

РЕГИСТРАЦИОННИЯТ ДОКУМЕНТ ЗАЕДНО С ДОКУМЕНТА ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА И РЕЗЮМЕТО КЪМ ТЯХ ПРЕДСТАВЛЯВАТ ПРОСПЕКТ ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ. ПРОСПЕКТЪТ СЪДЪРЖА ЦЯЛАТА ИНФОРМАЦИЯ, КОЯТО СЪОБРАЗНО КОНКРЕТНИТЕ ОСОБЕНОСТИ НА ЕМИТЕНТА И ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО СЕ ПРЕДЛАГАТ ЧРЕЗ ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ, Е НЕОБХОДИМА НА ИНВЕСТИТОРИТЕ ЗА ТОЧНА ОЦЕНКА НА ИКОНОМИЧЕСКОТО И ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ, АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ, ФИНАНСОВИТЕ РЕЗУЛТАТИ, ПЕРСПЕКТИВИТЕ ЗА РАЗВИТИЕ НА ЕМИТЕНТА, КАКТО И НА ПРАВАТА, СВЪРЗАНИ С ЦЕННИТЕ КНИЖА.

АКЦИИ ЩЕ БЪДАТ ПРЕДЛАГАНИ В БЪЛГАРИЯ В РАМКИТЕ НА ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ ВЪЗ ОСНОВА НА НАСТОЯЩИЯ ДОКУМЕНТ СЛЕД ОДОБРЕНИЕТО МУ ОТ КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР, НО Е ВЪЗМОЖНО ДА БЪДАТ ПРЕДПРИЕТИ ОГРАНИЧЕНИ МАРКЕТИНГОВИ ДЕЙНОСТИ, АДРЕСИРАНИ ДО ОПРЕДЕЛЕНИ КВАЛИФИЦИРАНИ ИНВЕСТИТОРИ. В

юрисдикции извън България няма да бъде извършвано публично предлагане, като евентуалните ограничени маркетингови дейности съгласно предходното изречение ще бъдат съобразени с местното законодателство на всяка една такава държава (включително с регулацията по прилагането на закона за ценните книжа на САЩ) и няма да представляват публично предлагане в съответната държава.


**ИНВЕСТИРАНЕТО В ЦЕННИ КНИЖА Е СВЪРЗАНО С ОПРЕДЕЛЕНИ РИСКОВЕ. РИСКОВИТЕ ФАКТОРИ, СЪЩЕСТВЕНИ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО СЕ ПРЕДЛАГАТ ОТ ЕМИТЕНТА, СА ПРЕДСТАВЕНИ В НАСТОЯЩИЯ ДОКУМЕНТ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА, Т.2 РИСКОВИ ФАКТОРИ.**

**НАСТОЯЩИЯТ ДОКУМЕНТ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА НА „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ Е ПОТВЪРДЕН ОТ КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР С РЕШЕНИЕ № 120 – ДСИЦ ОТ 02 ФЕВРУАРИ 2018 Г., КОЕТО НЕ ОЗНАЧАВА, ЧЕ КОМИСИЯТА ОДОБРЯВА ИЛИ НЕ ОДОБРЯВА ИНВЕСТИРАНЕТО В ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА, НИТО ЧЕ НОСИ ОТГОВОРНОСТ ЗА ВЕРНОСТТА НА ПРЕДОСТАВЕНАТА В ДОКУМЕНТА ИНФОРМАЦИЯ.**

Членовете на Съвета на директорите на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в документа за предлаганите ценни книжа. ИП „Карол“ АД, в качеството си на упълномощен за изготвянето на проспекта инвестиционен посредник, отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в документа за предлаганите ценни книжа. Съставителите на финансовите отчети на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ отговарят солидарно с лицата по предходните изречения за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ. Регистрираният одитор отговаря за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети на емитента.

**17 януари 2018 г.**

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

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

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

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

## **СЪДЪРЖАНИЕ**

<b>1</b>	<b>ОТГОВОРНИ ЛИЦА</b>	<b>8</b>
1.1	Лица, отговорни за изготвяне на документа за предлаганите ценни книжа	8
1.1.1	Съвет на директорите на емитента	8
1.1.2	Съставител на финансовите отчети и одитор	8
1.1.3	Инвестиционен посредник	9
1.2	Декларации от лицата, отговарящи за документа за регистрация	9
<b>2</b>	<b>РИСКОВИ ФАКТОРИ, СЪЩЕСТВЕНИ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА, ПРЕДМЕТ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ</b>	<b>9</b>
2.1	Ценови Риск	9
2.2	ликвиден риск	10
2.3	Инфлационен риск	10
2.4	Валутен риск	10
2.5	Риск от промяна на интересите на мажоритарните акционери	11
2.6	Риск от разводняване на стойността на акциите	11
2.7	Липса на гаранция за изплащане на годишни дивиденди	11
2.8	Риск от промяна на данъчното облагане на инвестициите в ценни книжа	11
2.9	Рискови фактори, включени в регистрационния документ	12
<b>3</b>	<b>СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ</b>	<b>12</b>
3.1	Декларация за оборотния капитал	12
3.2	Капитализация и задлъжнялост	12
3.3	Участие на физически и юридически лица, участващи в емисията / предлагането	12
3.4	Обосновка на предлагането и използване на постъпленията	13
<b>4</b>	<b>ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО ЩЕ БЪДАТ ПРЕДЛАГАНИ / ДОПУСКАНИ ДО ТЪРГОВИЯ</b>	<b>14</b>
4.1	Вид и клас на ценните книжа, които се предлагат / допускат до търговия	14
4.2	Законодателство, по което са създадени ценните книжа	14
4.3	Форма на ценните книжа	16
4.4	Валута на емисията на ценните книжа	16
4.5	Права, отнасящи се до ценните книжа, включително всякакви ограничения на тези права и процедура за упражняването на тези права	16
4.5.1	Право на дивидент	16
4.5.2	Право на глас	17

4.5.3	Право на пропорционално закупуване на новоиздадени ценни книжа от същия клас	18
4.5.4	Право на дял от печалбите на емитента	18
4.5.5	Право на ликвидационен дял	19
4.5.6	Допълнителни права, които дават акциите	19
4.5.7	Права на миноритарните акционери	19
4.6	Решения, овластяване и одобрения, по силата на които са емитирани ценните книжа и ще бъдат допуснати до търговия на регулиран пазар	20
4.7	Очаквана дата на емисията на ценните книжа	20
4.8	Ограничения върху свободната прехвърляемост на ценните книжа	21
4.9	Предложения за задължително поглъщане/вливане и/или правила за принудително изкупуване или разпродажба на ценните книжа	22
4.10	Предложения от трети лица за публично изкупуване на контролен пакет от акционерния капитал на емитента, направени през последната и/или през текущата финансова година.	22
4.11	Информация за данъчно третиране и валутно законодателство в страната по седалището на емитента, по предлагането и по допускането до търговия на регулиран пазар	23
4.11.1	Данъчно облагане	23
4.11.1.1	Данъчно облагане на доходи от дивиденди и ликвидационни дялове	23
4.11.1.2	Данъчно облагане на капиталова печалба	24
4.11.2	Валутно законодателство	27
4.11.3	Индикация за това, дали емитентът поема отговорност за удържането на данъци при източника	28
<b>5</b>	<b>УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО</b>	<b>28</b>
5.1	Условия, статистически данни за предлагането, очакван график и действия, изисквани за кандидатстване за предлагането	28
5.1.1	Условия, на които се подчинява предлагането	28
5.1.2	Обща сума на емисията	29
5.1.3	Период на предлагането и условия за участие	29
5.1.4	Кога и при какви обстоятелства, предлагането може да бъде отменено или временно преустановено	34
5.1.5	Възможност за намаляване на подписката и начин за възстановяване на надплатените суми	34
5.1.6	Минимална и максимална стойност, при която се участва	35
5.1.7	Периода, през който заявлението за предлагането може да бъде оттеглено	35
5.1.8	Начин и срокове за заплащането и доставката на ценните книжа	35
5.1.9	Начин и дата, на която ще бъдат публикувани резултатите от предлагането	36

5.1.10	ПРОЦЕДУРА ЗА УПРАЖНЯВАНЕТО НА ПРАВОТО ЗА ЗАКУПУВАНЕ ПРЕДИ ДРУГИ, ПРЕХВЪРЛЯЕМОСТ НА ПРАВАТА ПО ПОДПИСКАТА И ТРЕТИРАНЕ НА НЕУПРАЖНЕНИТЕ ПРАВА ПО ПОДПИСКАТА	37
5.2	ПЛАН ЗА ПЛАСИРАНЕ И РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА АКЦИИТЕ	37
5.2.1	РАЗЛИЧНИ КАТЕГОРИИ ПОТЕНЦИАЛНИ ИНВЕСТИТОРИ, НА КОИТО СЕ ПРЕДЛАГАТ ЦЕННИТЕ КНИЖА. ДАННИ ЗА ЕДНОВРЕМЕННО ПРЕДЛАГАНЕ НА ПАЗАРИТЕ НА ДВЕ ИЛИ ПОВЕЧЕ СТРАНИ И/ИЛИ ЗА ЗАПАЗЕНИ ТРАНШОВЕ	37
5.2.2	ИЗЯВЛЕНИЕ ДАЛИ ГЛАВНИТЕ АКЦИОНЕРИ ИЛИ ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ, НАДЗОРНИТЕ ИЛИ АДМИНИСТРАТИВНИ ОРГАНИ НА ЕМИТЕНТА ВЪЗНАМЕРЯВАТ ДА ПРИДОБИЯТ ОТ ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА ИЛИ ДАЛИ НЯКОЕ ЛИЦЕ ВЪЗНАМЕРЯВА ДА ПРИДОБИЕ ПОВЕЧЕ ОТ 5 НА СТО ОТ ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА, ДОКОЛКОТО ТАКАВА ИНФОРМАЦИЯ Е ИЗВЕСТНА НА ЕМИТЕНТА	38
5.2.3	ОПОВЕСТЯВАНЕ НА ПРЕДВАРИТЕЛНОТО РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ	38
5.2.4	ПРОЦЕС ЗА УВЕДОМЯВАНЕ НА КАНДИДАТИТЕ ЗА РАЗПРЕДЕЛЯНАТА СУМА И ИНДИКАЦИЯ ДАЛИ ТЪРГОВИЯТА МОЖЕ ДА ЗАПОЧНЕ ПРЕДИ ДА БЪДЕ НАПРАВЕНО УВЕДОМЛЕНИЕТО	38
5.2.5	ЗАПИСВАНЕ, ПРЕВИШАВАЩО РАЗМЕРА НА ПОДПИСКАТА И ОПЦИЯ "GREEN SHOE" ЗА ПРЕВИШАВАНЕ НА ПОДПИСКАТА	39
5.3	ЦЕНООБРАЗУВАНЕ	39
5.3.1	ЦЕНА НА ПРЕДЛАГАНЕ	39
5.3.2	ПРОЦЕДУРА ЗА ОПОВЕСТЯВАНЕ НА ЦЕНАТА НА ПРЕДЛАГАНЕ	39
5.3.3	ПРОЦЕДУРА ЗА ОПОВЕСТЯВАНЕ НА ПОДРОБНОСТИТЕ ОТ СПИСЪКА НА РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ	39
5.3.4	ПРАВА НА НАСТОЯЩИТЕ АКЦИОНЕРИ, ОГРАНИЧАВАНЕ ИЛИ ОТМЯНА НА ТЕЗИ ПРАВА И ПРИЧИНИ ЗА ТОВА	39
5.3.5	ЗНАЧИТЕЛНО НЕСЪОТВЕТСТВИЕ МЕЖДУ ЦЕНАТА НА ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА И ЕФЕКТИВНИТЕ КАСОВИ РАЗХОДИ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА АДМИНИСТРАТИВНИТЕ И УПРАВИТЕЛНИТЕ ОРГАНИ, ВИСШЕТО РЪКОВОДСТВО ИЛИ СВЪРЗАНИ ЛИЦА, СРЕЩУ КОИТО СЪЩИТЕ СА ПРИДОБИЛИ ЦЕННИ КНИЖА В СДЕЛКИ ПРЕЗ ПОСЛЕДНАТА ГОДИНА, ИЛИ ИМАТ ПРАВО ДА ПРИДОБИЯТ	40
5.4	ПЛАСИРАНЕ И ПОЕМАНЕ	40
5.4.1	ИНФОРМАЦИЯ ЗА КООРДИНАТОРИТЕ НА ПРЕДЛАГАНЕТО	40
5.4.2	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВСИЧКИ АГЕНТИ ПО ПЛАЩАНИЯТА И ДЕПОЗИТАРНИ АГЕНТИ	40
5.4.2.1	ДЕПОЗИТАРНА ИНСТИТУЦИЯ ЗА ПАРИЧНИ СРЕДСТВА.	40
5.4.2.2	ДЕПОЗИТАРНА ИНСТИТУЦИЯ ЗА ФИНАНСОВИТЕ ИНСТРУМЕНТИ	41
5.4.3	ИНФОРМАЦИЯ ЗА СУБЕКТИТЕ, СЪГЛАСЯВАЩИ СЕ ДА ПОЕМАТ ЕМИСИЯТА НА БАЗА НА ТВЪРД АНГАЖИМЕНТ И ЗА СУБЕКТИТЕ, СЪГЛАСЯВАЩИ СЕ ДА ПЛАСИРАТ ЕМИСИЯТА. ИНФОРМАЦИЯ ЗА УСЛОВИЯТА ПРИ ПОЕМАНЕ И УСЛОВИЯТА ПРИ ПЛАСИРАНЕ	41
5.4.4	КОГА Е ИЛИ ЩЕ БЪДЕ ПОСТИГНАТО СПОРАЗУМЕНИЕ ЗА ПОЕМАНЕ	41
<b>6</b>	<b>ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ДОГОВОРЕНОСТИ ЗА ТЪРГОВИЯ</b>	<b>41</b>

6.1	Индикация дали предлаганите ценни книжа са или ще бъдат обект на кандидатстване за допускане до търговия на регулиран пазар - с указване на въпросния пазар и най-ранните известни дати за допускането	41
6.2	Регулирани или равностойни пазари, на които ценни книжа от същия клас на ценните книжа, които ще бъдат предлагани или допуснати до търговия, вече са допуснати до търговия.	42
6.3	Липса на едновременно публично или частно пласиране на същия или друг клас ценните книжа на емитента	42
6.4	Субекти с твърд ангажимент да предоставят ликвидност на вторичния пазар като посредници, както и главните условия за ангажимента	42
6.5	Стабилизация	42
<b>7</b>	<b>ПРОДАВАЩИ ДЪРЖАТЕЛИ НА ЦЕННИ КНИЖА</b>	<b>42</b>
7.1	Данни за субекта, предлагащ за продажба ценните книжа	42
7.2	Споразумения за замразяване на капитала	42
<b>8</b>	<b>РАЗХОДИ НА ЕМИТЕНТА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА</b>	<b>43</b>
8.1	Общи нетни постъпления и приблизителна стойност на общите разходи на емитента	43
<b>9</b>	<b>РАЗВОДНЯВАНЕ</b>	<b>44</b>
9.1	Размер и проценти на непосредственото разводняване в резултат на предлагането	44
9.2	Предлагане чрез подписка за съществуващи акционери	45
<b>10</b>	<b>ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ</b>	<b>45</b>
10.1	Данни за споменатите консултанти	45
10.2	Друга одитирана информация	45
10.3	Данни за експерти, изготвили изявления, доклади и/или становища	45
10.4	Потвърждение за достоверно възпроизвеждане на информация от трети лица	45
10.5	Източници на допълнителна информация	46

## 1 ОТГОВОРНИ ЛИЦА

### 1.1 ЛИЦА, ОТГОВОРНИ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ДОКУМЕНТА ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА

#### 1.1.1 СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ЕМИТЕНТА

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

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

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

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

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

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 Документа за предлаганите ценни книжа е вярна и пълна. Изпълнителният директор на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ с подписа си на последната страница декларира, че Документът за предлаганите ценни книжа 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.

#### 1.1.2 СЪСТАВИТЕЛ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ И ОДИТОР

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

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



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

### 1.1.3 ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

Упълномощен от Емитента инвестиционен посредник е „Карол“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. София 1303, район Възраждане, бул. „Христо Ботев“ 57. ИП „Карол“ АД в този случай е представляван от Изпълнителния директор и член на СД Ангел Петров Рабаджийски и Член на СД Димо Енев Димов.

Изготвил информацията в Документа за предлаганите ценни книжа е Анелия Бойкова Сеферинкина, финансов анализатор, служител на „Карол“ АД. Същата с подписа си на последната страница на този документ декларира, че при изготвянето му е положила всички разумни грижи да се увери, че информацията, съдържаща се в Документа за предлаганите ценни книжа, доколкото ѝ е известно, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

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

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

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

## 2 РИСКОВИ ФАКТОРИ, СЪЩЕСТВЕНИ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА, ПРЕДМЕТ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ

### 2.1 ЦЕНОВИ РИСК

При успешно провеждане на увеличението на капитала на Емитента чрез публично предлагане на акции, пазарната им стойност ще се определя от търсенето и предлагането им като цената на акциите може да нараства или да намалява. В този смисъл емисионната цена на акциите не е индикатор за тяхната пазарна стойност, която може значително да варира под влияние на различни фактори като:

рисковите фактори, представени в настоящия Документ за предлаганите ценни книжа, промени в оперативните резултати на Емитента в бъдеще, промени в прогнозите и очакванията за приходите и печалбата на Емитента от страна на мениджмънта на Емитента, пазарните участници или финансови анализатори. Пазарната цена на акциите може да бъде повлияна и от фактори, които не са директно свързани с резултатите от дейността на Емитента като: промяна в оперативните резултати на други компании в индустрията, които пазарните участници смятат за аналози на Емитента и го сравняват с тях, както и промяна в пазарната стойност на акциите на такива компании. Други фактори, които могат да предизвикат значителна флукуация в цената на акциите на Емитента и да доведат до загуби за инвеститорите включват спекулации относно Емитента в медиите и пресата, както и сред инвестиционната общност, стратегически действия от страна на конкуренти на Емитента, свързани със сливания и придобивания в индустрията, промяна в пазарната конюнктура, промяна в законодателството и други.

## 2.2 ЛИКВИДЕН РИСК

Ликвидният риск се изразява във възможността за покупка или продажба в кратки срокове и при минимални разходи на дадени ценни книжа на вторичния пазар. Потенциалните инвеститори в акциите на Емитента трябва да имат предвид, че не съществуват гаранции за бъдещото формиране и поддържане на ликвиден вторичен пазар за акциите на Емитента. Те трябва да отчетат факта, че ликвидността на книжата на Емитента ще зависи и от ликвидността на самия пазар на ценни книжа – Българска фондова борса. Освен това те трябва да обърнат внимание и на факта, че при неформиране на активен ликвиден вторичен пазар за акциите на Емитента, това би могло да се отрази негативно на тяхната пазарна цена.

## 2.3 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.

През последните години нивото на инфлация в България бе отрицателно за 2014г. -1.4%, за 2015г. - 1.06% и за 2016г. -1.32%. Според МВФ годишната инфлация в България за 2017г. се очаква да достигне 1.5%, а през 2018г. 1.44%.

## 2.4 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 Евроната.

## 2.5 РИСК ОТ ПРОМЯНА НА ИНТЕРЕСИТЕ НА МАЖОРИТАРНИТЕ АКЦИОНЕРИ

Мажоритарните собственици на капитала на “БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ към момента на изготвяне на настоящия документ са Асен Стоименов Лисев и Договорен фонд „Аванс инвест“, ЕИК 131134055, притежаващи общо 95.2% от размера на записания и внесен капитал на Емитента. Като мажоритарни собственици притежаващи общо повече от 2/3 от капитала на Дружеството, те могат да упражняват решаващо влияние върху всички въпроси, изискващи решение на ОСА на Дружеството, като например промени в устава, назначаване и освобождаване на членове на СД, одобряване на съществени за Дружеството сделки, разпределянето на дивиденди и др. За инвеститорите в акции на “БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ съществува риск от настъпването на евентуални промени в интересите на основните акционери, които биха могли да имат неблагоприятно проявление, както по отношение на дейността на Дружеството, така и спрямо интересите на миноритарните акционери.

## 2.6 РИСК ОТ РАЗВОДНЯВАНЕ НА СТОЙНОСТТА НА АКЦИИТЕ

В устава на Дружеството, мениджмънтът не е заложил ограничения относно бъдещи емисии от акции и техният размер. В тази връзка, съществува риск, при увеличение на капитала, размерът на участието на тези акционери, които не упражняват своите права и не запишат пропорционален дял от новите акции, да бъде намален. Съществува също така риск стойността на активите на акция на Дружеството да намалее, в случай че при бъдещо увеличение на капитала, броят на издадените акции на Дружеството се увеличи с по-бързи темпове от размера на активите на същото.

## 2.7 ЛИПСА НА ГАРАНЦИЯ ЗА ИЗПЛАЩАНЕ НА ГОДИШНИ ДИВИДЕНТИ

Въпреки че дружеството е длъжно по закон да разпределя като дивидент не по-малко от 90% от печалбата си, определена по съответния законов ред, съществува вероятност дружеството да не е в състояние да изплаща дивиденди на акционерите. Финансовият резултат на Дружеството зависи от множество фактори, сред които умението и професионализма на мениджърския екип, развитието на пазара, в който оперира дружеството, икономическото развитие на страната и региона и т.н. Всякакви бъдещи плащания на дивиденди ще зависят от печалбите и паричния поток на дружеството, както и от разходите и инвестиционните му планове.

## 2.8 РИСК ОТ ПРОМЯНА НА ДАНЪЧНОТО ОБЛАГАНЕ НА ИНВЕСТИЦИИТЕ В ЦЕННИ КНИЖА

Рискът от промяна на данъчното облагане на инвестициите в ценни книжа се свързва с промяната на текущия режим на облагане на този род инструменти. Същият може да се счете за благоприятен в смисъл на наличието на освободена от данъчна тежест капиталова печалба. Промяна към облагане на капиталовата печалба, както и други потенциални промени в данъчното облагане на инвестициите в ценни книжа могат да окажат негативно влияние на крайния реализиран нетен резултат от даден инвеститор.

## 2.9 РИСКОВИ ФАКТОРИ, ВКЛЮЧЕНИ В РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ

Специфичните рискове, свързани с основната дейност на “БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, както и общите рискове, които могат да имат отражение върху дейността му, са подробно описани на страници в Регистрационния документ, Раздел 5. Рискови фактори.

## 3 СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ

### 3.1 ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ОБОРОТНИЯ КАПИТАЛ

Оборотният капитал, заедно с дълготрайните активи, се счита за част от оперативния капитал на Дружеството. Изчислява се като от краткотрайните активи се приспадат краткотрайните пасиви. За разглеждания исторически период, както и към датата на този документ, Дружеството декларира, че по негово мнение, оборотният капитал е достатъчен за настоящите нужди на Емитента, включително Емитентът е разполагал и разполага с достатъчно оборотен капитал за нуждите на бизнеса си.

### 3.2 КАПИТАЛИЗАЦИЯ И ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ

Балансовата капитализация и задлъжнялостта на Дружеството за периода от вписването му в ТР на 21.08.2017г. до 31.12.2017 г., са представени в следващите таблици:

Таблица 2: Капитализация на Емитента за периода 21.8-31.12.2017 г.

Показатели (в хил. лв.)	31.12.2017*
Основен капитал	500
Неразпределена печалба	-23
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>493</b>

\*Данните са одитирани

Таблица 3: Задлъжнялост на Емитента за периода 21.8-31.12.2017г.

Показатели (в хил. лв.)	31.12.2017*
Нетекучи пасиви	0
Текущи пасиви	0
<b>Общо пасиви</b>	<b>0</b>

\*Данните са одитирани

### 3.3 УЧАСТИЕ НА ФИЗИЧЕСКИ И ЮРИДИЧЕСКИ ЛИЦА, УЧАСТВАЩИ В ЕМИСИЯТА / ПРЕДЛАГАНЕТО

Никой от посочените в този документ експерти, консултанти или посредници не притежава значителен брой акции на Дружеството, нито има значителен пряк или непряк икономически интерес в Дружеството, или е в дългосрочни търговски отношения с него.

Единствените юридически лица, участващи в предлагането са:

ИП „Карол“ АД, в качеството си на упълномощен за изготвянето на проспекта инвестиционен посредник и за провеждането на публичното предлагане на емисия акции от увеличението на

капитала. Освен фиксираното възнаграждение за инвестиционния посредник за изготвянето на проспекта и за провеждането на публичното предлагане на емисията акции от увеличението на капитала в размер на 10 000 лв., няма предвидено допълнително възнаграждение за пласмент, дължимостта на което да е в зависимост от успех на предлагането и/или в зависимост от конкретно разпределение по видове инвеститори и/или други условия.

Няма физически лица, които да имат участие в настоящото предлагане.

### 3.4 ОБОСНОВКА НА ПРЕДЛАГАНЕТО И ИЗПОЛЗВАНЕ НА ПОСТЪПЛЕНИЯТА

Настоящата емисия акции се издава и предлага публично във връзка с изискването на чл. 5, ал. 3 от ЗДСИЦ за задължително първоначално увеличение на капитала на дружеството в размер не по-малък от 30% от внесенния капитал. Очакваната нетна сума на приходите от публичното предлагане при условие, че бъде записан целия размер на предлаганата емисия акции (след приспадане на разходите по неговото извършване) е в размер на 135 810 лв.

Набраните от емисията средства ще бъдат използвани за финансиране на инвестиционната дейност на Дружеството, в съответствие с неговите инвестиционни цели, инвестиционна политика и в рамките на ограничителните разпоредби на закона и устава на Дружеството, подробно описани в Раздел 7 “Преглед на стопанската дейност”, т. 7.1.2.1. “Инвестиционни цели ” от Регистрационния документ.

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ ще стартира същинската си активна дейност по инвестиране в имоти след планираното второ увеличение на капитала. До този момент Дружеството ще инвестира набрания капитал в недвижими имоти, получаващи доход от наем на офис площи, търговски площи, индустриални площи и/или обществени сгради, основно на територията на гр. София.

Управлението на набраните средства и тяхното изразходване във времето ще зависи от наличието на качествени инвестиционни проекти и техния цикъл на реализация.

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

- Осигуряване на нужното финансиране;
- Възможности и капацитет на обслужващото дружество да генерира достатъчно атрактивни инвестиционни предложения и да управлява активно тяхната реализация;
- Придобиване/изграждане на качествени имоти/проекти на оптимална цена;

Възможни флукутации в наемните нива на бизнес имотите в София и страната (офиси, складове, магазини и др.) По-подробна информация за бизнес плана на Дружеството, както и анализ на чувствителността във връзка с гореизброените допускания са представени в Раздел 6 “Информация за емитента”, т. 6.2. “Инвестиции” от Регистрационния документ.

В допълнение към нетните приходи от публичното предлагане на акциите, емитентът планира да финансира инвестиционната си програма, както със собствени средства (включително от последващи публични предлагания на няколко етапа), така и чрез заемни средства под формата на банкови кредити и облигационни емисии.

Приходите от публичното предлагане на ценни книжа няма да се използват:

- пряко или непряко за придобиване на активи извън обичайната дейност на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ;
- за финансиране на придобивания на други дружества;
- за погасяване на задължения.

## 4 ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО ЩЕ БЪДАТ ПРЕДЛАГАНИ / ДОПУСКАНИ ДО ТЪРГОВИЯ

### 4.1 ВИД И КЛАС НА ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО СЕ ПРЕДЛАГАТ / ДОПУСКАТ ДО ТЪРГОВИЯ

Предмет на публично предлагане съгласно решение на уредителното събрание на акционерите на Емитента от 15.08.2017 г. са общо до 150 000 обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми акции, с номинална стойност от 1 лев всяка от първоначалното увеличение на капитала на Дружеството.

В публичното предлагане няма да бъдат предлагани (за продажба или с друга прехвърлителна сделка) съществуващи и вече издадени акции, собственост на акционери в “БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ.

Акциите, предмет на публичното предлагане, както и съществуващите акции, ще бъдат регистрирани за търговия на БФБ и ще могат да бъдат предмет на последваща търговия на борсата.

Акциите, предмет на публичното предлагане са от същия клас, както вече издадените акции от учредителната емисия на Дружеството и всички, са с номинална стойност от 1 (един) лев всяка и са от един клас: обикновени, поименни, безналични, свободно прехвърляеми, дават еднакви права на акционерите, а именно право на глас, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната стойност. Книгата на акционерите се води от „Централен депозитар“ АД.

За правата по смисъла на §1, т. 3 от ЗППЦК, даващи права да се запишат акции от увеличението на капитала, ще бъде присвоен ISIN код чрез отправяне на искане до „Централен депозитар“ АД, непосредствено преди започване на публичното предлагане.

ISIN код на емисията акции на “БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, както и на акциите от настоящата емисия, е BG1100016176.

### 4.2 ЗАКОНОДАТЕЛСТВО, ПО КОЕТО СА СЪЗДАДЕНИ ЦЕННИТЕ КНИЖА

Ценните книжа, предмет на публичното предлагане, са емитирани съгласно законодателство на Република България.

Приложимите нормативни актове, във връзка с емитирането, публичното предлагане, допускането до търговия на и търговията с акциите на регулиран пазар, са както следва:

- Търговски закон (ТЗ);
- Закон за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ);
- Закона за публичното предлагане на ценните книжа (ЗППЦК);
- Закона за пазарите на финансови инструменти (ЗПФИ);
- Закон за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти (ЗПМПЗФИ);
- Наредба № 38 за изискванията към дейността на инвестиционните посредници;
- Наредба № 2 на КФН за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа;
- Наредба № 39 от 2007 г. за разкриване на дялово участие в публично дружество;
- Наредба № 22 от 29.07.2005 г. за условията и реда за вписване и отписване на публични дружества, други емитенти на ценни книжа и емисии ценни книжа в регистъра на Комисията за финансов надзор;
- Наредба № 8 от 12.11.2003 г. за Централния депозитар на ценни книжа;
- Закон за счетоводството (ЗС);
- Закон за корпоративното подоходно облагане (ЗКПО);
- Закон за данъците върху доходите на физическите лица (ЗДДФЗ);
- Регламент 809/2004 на Европейска комисия;
- Регламент (ЕС) № 596/2014 на Европейския парламент и на Съвета (Регламент относно пазарната злоупотреба);
- Валутен закон.

По отношение на търговията на ценните книжа на регулиран пазар се прилагат и следните ненормативни актове: Правилник на „БФБ – София“ АД и Правилник на „Централен депозитар“ АД (вторият акт е приложим и по отношение воденето книгата на акционерите на Емитента, включително има значение за провеждането на общи събрания на акционерите).

По отношение на акциите на Дружеството: Основните приложими нормативни актове са ЗППЦК и ТЗ. В ТЗ се съдържат общите разпоредби по отношение на акционерните дружества, а в ЗППЦК – специалните разпоредби по отношение на публичните дружества.

По отношение разкриването на дялово участие: Приложими са разпоредбите на Раздел I от глава XI на ЗППЦК и на Наредба № 39 (обн., ДВ, бр. 103 от 07.12.2007 г.) за разкриване на дялово участие в публично дружество, които уреждат изискванията и за разкриване на значително участие в Дружеството или такова над определени прагове, както и реда за прилагането им.

По отношение сделките със собствени акции: Уредбата на сделките на Дружеството със собствени акции е в чл. 111, ал. 5-9 от ЗППЦК и в Търговския закон.

По отношение на търговите предлагания: Режимът на търговите предлагания е уреден в Глава XI, Раздел II - чл. 148 ж - 157д от ЗППЦК, в Наредба № 41 от 11.06.2008 г. за изискванията към съдържанието на обосновката на цената на акциите на публично дружество, включително към прилагането на оценъчни методи, в случаите на преобразуване, договор за съвместно предприятие и

търгово предлагане, както и в Наредба № 13 от 22.12.2003 г. за търгово предлагане за закупуване и замяна на акции.

По отношение промяната от публичен към непубличен статут и отписването от регистъра: Условието за отписване на дружества от регистъра за публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за КФН, са уредени в чл. 119 от ЗППЦК и в Наредба № 22 от 29.07.2005 г. за условията и реда за вписване и отписване на публични дружества, други емитенти на ценни книжа и емисии ценни книжа в регистъра на КФН.

#### 4.3 ФОРМА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА

Акциите, предмет на публичното предлагане, са обикновени, поименни, безналични акции, свободно прехвърляеми, даващи на притежателя си право на 1 глас в Общото събрание на акционерите на Дружеството. Книгата на акционерите на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ се води от „Централен депозитар“ АД, с адрес - гр. София, ул. Три уши № 10, ет. 4.

#### 4.4 ВАЛУТА НА ЕМИСИЯТА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА

Валутата на емисията акции е български лева.

#### 4.5 ПРАВА, ОТНАСЯЩИ СЕ ДО ЦЕННИТЕ КНИЖА, ВКЛЮЧИТЕЛНО ВСЯКАКВИ ОГРАНИЧЕНИЯ НА ТЕЗИ ПРАВА И ПРОЦЕДУРА ЗА УПРАЖНЯВАНЕТО НА ТЕЗИ ПРАВА

Всяка акция дава право на един глас в ОСА, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията. Правата, предоставяни от акциите, не са и не могат да бъдат ограничени от права, предоставяни от друг клас ценни книжа, или от разпоредбите на договор или друг документ от страна на емитента. След успешното приключване на публичното предлагане на акциите от увеличението на капитала, всеки акционер може да се разпорежда неограничено и свободно с акциите си в Дружеството. Прехвърлянето на акции на Дружеството има действие от момента на вписване на сделката в регистъра на „Централен депозитар“ АД.

##### 4.5.1 ПРАВО НА ДИВИДЕНТ

Всяка обикновена акция дава право на дивидент, съразмерно с номиналната ѝ стойност.

Дружеството е длъжно по закон да разпреди като дивидент най-малко 90 на сто от печалбата си, формирана съгласно чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ. Законът забранява на Дружеството да капитализира подлежащата на разпределяне като дивидент печалба.

Съгласно чл. 115в ЗППЦК, правото да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на ЦД, като акционери на 14-ия ден след датата на ОСА, на което е приет годишния финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата. ЦД предоставя на Дружеството списък на акционерите към горепосочената дата. Присъствието на лицето в този списък е достатъчно условие то да получи дивидент, след надлежната му легитимация.



Дружеството, след като вече е вписано във водения от КФН регистър като публично, е длъжно незабавно да уведоми Комисията за финансов надзор, Централния депозитар и регулирания пазар за решението на Общото събрание относно вида и размера на дивидента, както и относно условията и реда за неговото изплащане, включително да посочи поне една финансова институция, чрез която ще се извършват плащанията. След получаване на уведомлението по предходното изречение, регулираният пазар, на който се търгуват акциите, незабавно оповестява последната дата за сключване на сделки с тях, в резултат на които приобретателят на акциите има право да получи дивидента по тях, гласуван на общото събрание.

Дружеството - емитент е длъжно да изплати дивидентите на акционерите в 12-месечен срок от края на съответната финансова година. Лицата, имащи право на дивидент, които не го потърсят в 3-месечния срок, могат да упражнят това право до изтичане на общия 5-годишен давностен срок, след което правото се погасява и неполучените дивиденти остават в Дружеството.

Уставът на “БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ не предвижда ограничения за разпределянето на дивидент, както и процедури за получаване на дивиденти от непробиваващи държатели. Разходите по изплащането на дивидента са за сметка на Дружеството.

---

#### 4.5.2 ПРАВО НА ГЛАС

Общото събрание включва акционерите с право на глас, всяка акция дава право на 1 (един) глас в ОСА на Дружеството. Правото на глас в публичното дружество се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери 14 дни преди датата на общото събрание. Централният депозитар е длъжен да предостави на дружеството списъци на акционерите, описани в предходното изречение и на чуждестранните лица по чл. 136, ал. 1 от ЗППЦК по искане на лицето, овластено да управлява и представлява дружеството. Присъствието на лицето в този списък е достатъчно условие по да участва на общото събрание и да упражни правото си на глас, след надлежната му легитимация.

Акционерите в публично дружество имат право да упълномощат всяко физическо или юридическо лице да участва и да гласува в общото събрание от тяхно име, включително членове на Съвета на директорите на дружеството, ако акционерът изрично е посочил начина на гласуване по всяка от точките от дневния ред. Акционерите и представителите се легитимират. Същите удостоверяват присъствието си с подпис.

Изискванията към формата и съдържанието на пълномощното са въведени в чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК. Писменото пълномощно за представляване на акционер в общото събрание на акционерите на публично дружество трябва да е за конкретно общо събрание, да е изрично и да посочва най-малко:

- данните за акционера и пълномощника;
- броя на акциите, за които се отнася пълномощното;
- дневния ред на въпросите, предложени за обсъждане;
- предложенията за решения по всеки от въпросите в дневния ред;
- начина на гласуване по всеки от въпросите, ако е приложимо;
- дата и подпис.

Ако в пълномощното не е посочен начинът на гласуване по отделните точки от дневния ред, в него трябва да се посочи, че пълномощникът има право на преценка дали и по какъв начин да гласува. Преупълномощаването с правата по пълномощното, както и пълномощното, дадено в нарушение на правилата по чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК, е нищожно.

Пълномощникът има същите права да се изказва и да задава въпроси на общото събрание, както акционерът, когото представлява. Пълномощникът е длъжен да упражнява правото на глас в съответствие с инструкциите на акционера, съдържащи се в пълномощното. Пълномощникът може да представлява повече от един акционер в общото събрание на публичното дружество. В този случай пълномощникът може да гласува по различен начин по акциите, притежавани от отделните акционери, които представлява.

Публичното дружество е длъжно да предостави образец на писменото пълномощно на хартиен носител или чрез електронни средства, ако е приложимо, заедно с материалите за общото събрание или при поискване след свикването му. Съгласно чл. 115, ал. 6 от ЗППЦК дружество предоставя в КФН и публикува на интернет страницата си образците на пълномощни за гласуване чрез пълномощник или чрез кореспонденция, ако е приложимо. Ако образците не могат да бъдат публикувани по технически причини, дружеството е длъжно да посочи на интернет страницата си начина, по който образците могат да бъдат получени на хартиен носител, като в този случай при поискване от акционера дружеството изпраща образците чрез пощенска услуга за своя сметка.

Упълномощаването може да се извърши и чрез използване на електронни средства. Публичното дружество е длъжно да осигури най-малко един способ за получаване на пълномощни чрез електронни средства. То е длъжно да публикува на своята интернет страница условията и реда за получаване на пълномощни чрез електронни средства.

В уставът на публичното дружество може да бъдат поставени допълнителни изисквания относно упълномощаването, представянето на пълномощното на дружеството и даването на инструкции от акционера за начина на гласуване, които изисквания са необходими за идентификация на акционерите и пълномощника или за да се осигури възможност за проверка на съдържанието на инструкциите и само доколкото това съответства на постигането на тези цели.

---

#### **4.5.3 ПРАВО НА ПРОПОРЦИОНАЛНО ЗАКУПУВАНЕ НА НОВОИЗДАДЕНИ ЦЕННИ КНИЖА ОТ СЪЩИЯ КЛАС**

При увеличаване на капитала на публично дружество всеки акционер има право да придобие акции, които съответстват на неговия дял в капитала преди увеличението. Уставът на “БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД” АДСИЦ не предвижда акции, даващи особени права и привилегии на притежателите им, включително такива за преференциално закупуване на акции.

---

#### **4.5.4 ПРАВО НА ДЯЛ ОТ ПЕЧАЛБИТЕ НА ЕМИТЕНТА**

Уставът на Емитента, а и приложимото законодателство, предвиждат единствено разпределението на дивиденди като способ за непряко разпределяне на дял от печалбата. А именно – с решение на ОСА за

разпределяне на печалбата (минимум 90 на сто от нея), при спазване на изискванията на ЗДСИЦ, ЗППЦК и ТЗ, под формата на дивиденди.

---

#### 4.5.5 ПРАВО НА ЛИКВИДАЦИОНЕН ДЯЛ

Всяка обикновена акция дава право на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Това право е условно - то възниква и може да бъде упражнено само, в случай че (и доколкото) при ликвидацията на Дружеството след удовлетворяването на претенциите на всички кредитори е останало имущество за разпределяне между акционерите и до размера на това имущество.

С право на ликвидационен дял разполагат само лицата, вписани в регистрите на ЦД като акционери към момента на прекратяване на Дружеството.

---

#### 4.5.6 ДОПЪЛНИТЕЛНИ ПРАВА, КОИТО ДАВАТ АКЦИИТЕ

- Право на участие в управлението, чрез решаване на въпросите от компетентността на ОСА;
- Право на информация, в това число и правото на предварително запознаване с писмените материали по обявения дневен ред на ОСА и свободното им получаване при поискване.

---

#### 4.5.7 ПРАВА НА МИНОРИТАРНИТЕ АКЦИОНЕРИ

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

- да предявят иск пред окръжния съд по седалището на дружеството за обезщетение на вреди, причинени на дружеството от действия или бездействия на членовете на управителните и контролните органи и на прокуристите на дружеството;
- да искат от общото събрание или от окръжния съд назначаването на контролори, които да проверят цялата счетоводна документация на дружеството и да изготвят доклад за констатациите си;
- да искат от окръжния съд свикване на общо събрание или овластяване на техен представител да свика общо събрание по определен от тях дневен ред;
- да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на общото събрание по реда на чл. 223а от Търговския закон и чл. 115, ал. 7 от ЗППЦК;
- да правят по същество предложения за решения по всеки въпрос, включен в дневния ред и при спазване изискванията на закона, като ограничението по чл. 118, ал. 3 от ЗППЦК се прилага съответно; крайният срок за упражняване на това право е до прекратяване на разискванията по този въпрос преди гласуване на решението от общото събрание.

Акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5% (пет процента) от капитала на Дружеството, могат да поискат от съвета на директорите свикване на Общо събрание.

Ако в едномесечен срок от искането, то не бъде удовлетворено или ако Общото събрание не бъде проведено в тримесечен срок от заявяване на искането, окръжният съд по седалището на дружеството свиква Общо събрание или овластява акционерите, поискали свикването, или техен представител да свика събранието.

Съгласно чл. 71 ТЗ, всеки акционер може с иск пред окръжния съд по седалището на дружеството да защити правото на членство и отделните членствени права, когато бъдат нарушени от органи на дружеството. Съгласно чл. 74, всеки акционер може да предяви иск пред окръжния съд по седалището на дружеството за отмяна на решението на общото събрание, когато то противоречи на повелителните разпоредби на закона или на устава на дружеството. Искът се предявява срещу дружеството.

#### **4.6 РЕШЕНИЯ, ОВЛАСТЯВАНЕ И ОДОБРЕНИЯ, ПО СИЛАТА НА КОИТО СА ЕМИТИРАНИ ЦЕННИТЕ КНИЖА И ЩЕ БЪДАТ ДОПУСНАТИ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР**

Предлаганите акции от първоначалното увеличение на капитала на “БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ се издават на основание решение на неговото Учредително събрание, проведено на 15.08.2017 г. Решението за първоначалното увеличение на капитала е взето в изпълнение на разпоредбата на чл. 5, ал. 3, чл.13 и § 2 от ЗДСИЦ. Решението предвижда първоначално увеличаване на капитала на дружеството от 500 000 (петстотин хиляди) лева на 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лева чрез издаване на нови 150 000 (сто и петдесет хиляди) обикновени акции, всяка една с номинална и емисионна стойност 1 (един) лев от същия клас акции като акциите, записани на учредителното събрание.

За извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел Дружеството трябва да получи лиценз от Комисията за финансов надзор. С издаване на лиценз КФН потвърждава Проспекта за публично предлагане на акции.

На 18.01.2018г. съветът на директорите на Емитента, съгласно овластяване на общото събрание на акционерите на Емитента от 15.08.2017 г. е взел решения за одобряване на изготвения от инвестиционен посредник „Карол“ АД, ЕИК 831445091, коригиран проспект за публично предлагане на 150 000 броя обикновени, поименни, свободно прехвърляеми акции, които се издават съгласно решение на Учредителното събрание на Дружеството, взето на заседание, проведено на 15.08.2017 г. и решение от 21.11.2017г. на съвета на директорите на Емитента.

#### **4.7 ОЧАКВАНА ДАТА НА ЕМИСИЯТА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА**

Увеличението на капитала на “БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ има действие от датата на вписването му в Търговския регистър към от Агенцията по вписванията. Новите акции се издават с регистриране на емисията от увеличението на капитала в „Централен депозитар“ АД, като се очаква това да стане около месец март 2018г.

#### 4.8 ОГРАНИЧЕНИЯ ВЪРХУ СВОБОДНАТА ПРЕХВЪРЛЯЕМОСТ НА ЦЕННИТЕ КНИЖА

Съгласно устава на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, всички акции от капитала на дружеството образуват един клас, обикновени, поименни, безналични, акции, с право на глас. Уставът на Дружеството не предвижда ограничения при упражняване на правата по акциите. Съгласно Устава прехвърлянето на акциите се извършва свободно между акционери и трети лица, при спазване на разпоредбите на българското законодателство. Прехвърлянето на акциите има действие от регистрацията в „Централен депозитар“ АД.

След успешното провеждане на публичното предлагане на акциите от увеличението на капитала на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, акциите ще бъдат регистрирани за търговия на БФБ, на основния пазар, сегмент за дружества със специална инвестиционна цел. Всички издадени от Дружеството акции ще се предлагат за търговия на БФБ.

След регистрация на акциите за търговия на БФБ, покупките и продажбите на акциите ще се извършват както на регулиран пазар или многостранна система за търговия чрез инвестиционен посредник, така и извън регулиран пазар – „Over-The-Counter“ (OTC), при спазване от страна на инвестиционния посредник, сключил сделките, на изискванията за публично оповестяване на информация и начина на оповестяването ѝ, съгласно чл. 38, ал. 4 - 6 от Закона за пазарите на финансови инструменти (ЗПИИ).

Прехвърлянето на акциите има действие от момента на регистрацията от „Централен депозитар“ АД.

За да закупят или продадат акции на регулиран пазар, инвеститорите следва да подадат поръчки „купува“ или „продава“ до инвестиционния посредник, чийто клиенти са. След сключване на сделка на регулиран пазар инвестиционният посредник извършва необходимите действия за регистрация на сделката в ЦД. След осъществяване на сетълмента (изпълнението на сключената сделка) акциите се прехвърлят от сметката на продавача в сметката на купувача.

Прехвърлянето на акциите извън регулиран пазар (OTC) се осъществява съгласно предварително сключен пряко между страните договор за покупко-продажбата на книжата. В този случай, лицата по сделката, за да осъществят прехвърлянето на акциите в ЦД, следва да представят данни и документи пред лицензиран инвестиционен посредник, извършващ дейност като регистрационен агент. Инвестиционният посредник регистрира сделката на БФБ като сключена извън регулирания пазар и извършва необходимите действия за регистрация на сделката в ЦД и нейния сетълмент. По аналогичен ред, чрез инвестиционен посредник, действащ като регистрационен агент, се извършва и прехвърлянето на акции в случаите на дарение и наследяване.

Прехвърлянето на акциите се счита за извършено от момента на регистрацията на сделката в ЦД.

Съгласно Наредба № 38 за изискванията към дейността на инвестиционните посредници, ИП нямат право да изпълнят нареждане за продажба на акции, ако акциите не са налични по сметката на клиента или са блокирани в депозитарната институция, както и ако върху тях е учреден залог или е наложен заповест. Поради това акционери, които притежават акции, върху които има учреден залог или наложен заповест, или са блокирани на друго основание, няма да могат да ги продават, докато тази пречка не отпадне. Забраната по предходното изречение в случай на учреден залог не се прилага, ако

приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените акции, и е налице изрично съгласие на заложния кредитор в предвидените в Закона за особените залози случаи. Забраната за прехвърляне на заложени акции не се прилага и в случай че залогът е учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози.

Инвестиционен посредник няма право да изпълни нареждане на клиент, ако клиентът, съответно неговият представител, откаже да подаде декларацията по чл. 35, ал. 1 от Наредба № 38 или декларира, че сделката - предмет на нареждането, представлява прикрита покупка или продажба на финансови инструменти. Отказът на инвестиционния посредник се удостоверява с отделен документ, подписан от клиента.

Сключването на сделки с акциите на Дружеството се извършва по реда и при условията на Закона за публично предлагане на ценните книжа, Закона за пазарите на финансови инструменти, Наредба № 38 за изискванията към дейността на инвестиционните посредници и другите подзаконови нормативни актове по прилагането на ЗППЦК и ЗПФИ, Правилника на БФБ и Правилата за работа на ЦД. Повече информация относно прехвърляне на акциите можете да получите от лицата за контакт, посочени в края на настоящия Документ за предлаганите ценни книжа, както и от всеки инвестиционен посредник.

#### **4.9 ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗА ЗАДЪЛЖИТЕЛНО ПОГЛЪЩАНЕ/ВЛИВАНЕ И/ИЛИ ПРАВИЛА ЗА ПРИНУДИТЕЛНО ИЗКУПУВАНЕ ИЛИ РАЗПРОДАЖБА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА**

Към настоящия момент няма отправени предложения за задължително поглъщане или вливане, включително няма действащи и не са приложими правила за принудително изкупуване и разпродажба по отношение на акциите, емитирани от “БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ.

След евентуалното придобиване на публичен статут от Емитента, неговите акции могат да бъдат обект на принудително изкупуване в хипотезата на чл. 157а от ЗППЦК. Съгласно този правен институт, лице, което в резултат на търгово предлагане, отправено до всички акционери с право на глас, придобие пряко, чрез свързани лица или непряко в случаите по чл. 149, ал. 2 от ЗППЦК най-малко 95 на сто от гласовете в общото събрание на публичното дружество, това лице има право в тримесечен срок от крайния срок на търговото предложение да изкупи акциите с право на глас на останалите акционери без за това да е необходимо тяхното съгласие.

#### **4.10 ПРЕДЛОЖЕНИЯ ОТ ТРЕТИ ЛИЦА ЗА ПУБЛИЧНО ИЗКУПУВАНЕ НА КОНТРОЛЕН ПАКЕТ ОТ АКЦИОНЕРНИЯ КАПИТАЛ НА ЕМИТЕНТА, НАПРАВЕНИ ПРЕЗ ПОСЛЕДНАТА И/ИЛИ ПРЕЗ ТЕКУЩАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА.**

Към настоящия момент Дружеството не е било обект на търгови предложения, включително с оглед на факта, че “БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е новоучредено дружество и все още не е нито лицензирано от КФН, нито е публично дружество по смисъла на ЗППЦК, а издадените от Дружеството акции не са регистрирани за търговия на „БФБ-София“ АД.

#### 4.11 ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДАНЪЧНО ТРЕТИРАНЕ И ВАЛУТНО ЗАКОНОДАТЕЛСТВО В СТРАНАТА ПО СЕДАЛИЩЕТО НА ЕМИТЕНТА, ПО ПРЕДЛАГАНЕТО И ПО ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР

Доходът от акции може да бъде под формата на положителна разлика между продажната цена и цената на придобиване (капиталова печалба) или под формата на дивиденди.

Дивидент може да бъде получен, след решение на компетентния орган на компанията за разпределяне на част (минимум 90 на сто) или целия реализиран положителен финансов резултат за съответния период между нейните акционери.

##### 4.11.1 ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ

Съгласно чл. 175 от Закона за корпоративното подоходно облагане дружества със специална инвестиционна цел по ЗДСИЦ не се облагат с корпоративен данък.

##### 4.11.1.1 ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ НА ДОХОДИ ОТ ДИВИДЕНТИ И ЛИКВИДАЦИОННИ ДЯЛОВЕ

###### МЕСТНИ ЮРИДИЧЕСКИ ЛИЦА

Съгласно чл. 27, ал. 1, т. 1 от ЗКПО не се признават за данъчни цели приходи в резултат на разпределение на дивиденди от местни юридически лица. Следователно, доходите от дивиденди, разпределени в полза на местни юридически лица, са освободени от облагане с корпоративен данък. чл. 194, ал. 1 от ЗКПО с данък при източника се облагат дивидентите и ликвидационните дялове, разпределени (персонифицирани) от местни юридически лица в полза на местни юридически лица, които не са търговци, включително на общини. Този данък е окончателен и се удържа от местните юридически лица, разпределящи дивиденди или ликвидационни дялове. Следователно, доходите от дивиденди или ликвидационни дялове, разпределени в полза на лица по предходното изречение, се облагат с данък при източника в размер 5 на сто.

Емитентът, като платец на доходите от разпределени дивиденди и изплатени ликвидационни дялове по акциите от настоящата емисия, ще удържа окончателния данък, съгласно нормативно установените изисквания.

###### ЧУЖДЕСТРАННИ ЮРИДИЧЕСКИ ЛИЦА

Съгласно чл. 194, ал. 1 от ЗКПО когато местни юридически лица, разпределят дивиденди в полза на чуждестранни юридически лица, с изключение на случаите, когато дивидентите се разпределят в полза на договорен фонд, чуждестранно юридическо лице, което е местно лице за данъчни цели на държава - членка на Европейския съюз, или на друга държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство или са реализирани от чуждестранно юридическо лице чрез място на стопанска дейност в страната, се удържа данък при източника, който е окончателен.

Следователно, доходите от дивиденди, разпределени в полза на чуждестранно юридическо лице (в случай че лицето не е местно лице за данъчни цели на държава - членка на Европейския съюз, или на друга държава – страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство и че дивидентите не са реализирани от чуждестранно юридическо лице чрез място на стопанска дейност в страната), се облага с данък при източника, в размер 5 на сто. Този данък е окончателен и се удържа от местните юридически лица, разпределящи дивиденди или ликвидационни дялове.

Емитентът, като платец на доходите от разпределени дивиденди или изплатени ликвидационни дялове по акциите – предмет на настоящото предлагане, ще удържа окончателния данък, съгласно нормативно установените изисквания.

#### МЕСТНИ И ЧУЖДЕСТРАННИ ФИЗИЧЕСКИТЕ ЛИЦА

Съгласно чл. 38, ал. 1 от ЗДФЛ с окончателен данък се облагат доходите от дивиденди и ликвидационни дялове в полза на местни и чуждестранни физически лица от източник в България.

Окончателният данък за доходите от дивиденди се определя върху brutната сума, определена с решението за разпределяне на дивидент.

Окончателният данък за доходите от дивиденди под формата на скрито разпределение на печалба се определя върху brutната сума на начислените разходи.

Окончателният данък за доходите от ликвидационни дялове се определя върху положителната разлика между стойността на ликвидационния дял и документално доказаната цена на придобиване на дела в дружеството.

Доходите от дивиденди и ликвидационни дялове, разпределени в полза на местни и чуждестранни физически лица, се облагат с окончателен данък в размер на 5 на сто, който се удържа и внася от Емитента на акциите – платец на дохода.

**ЕМИТЕНТЪТ, КАТО ПЛАТЕЦ НА ДОХОДИТЕ ОТ РАЗПРЕДЕЛЕНИ ДИВИДЕНТИ ИЛИ ИЗПЛАТЕНИ ЛИКВИДАЦИОННИ ДЯЛОВЕ ПО АКЦИИТЕ – ПРЕДМЕТ НА НАСТОЯЩОТО ПРЕДЛАГАНЕ ЩЕ УДЪРЖА ОКОНЧАТЕЛНИЯ ДАНЪК, СЪГЛАСНО НОРМАТИВНО УСТАНОВЕНИТЕ ИЗИСКВАНИЯ.**

---

#### 4.11.1.2 ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ НА КАПИТАЛОВА ПЕЧАЛБА

##### МЕСТНИ ЮРИДИЧЕСКИ ЛИЦА

Съгласно чл. 44 от ЗКПО при определяне на данъчния финансов резултат счетоводният финансов резултат се намалява с печалбата от разпореждане с финансови инструменти по смисъла на § 1, т. 21 от допълнителните разпоредби на същия закон, определена като положителна разлика между продажната цена и документално доказаната цена на придобиване на тези финансови инструменти.

Съгласно § 1, т. 21, буква „а“ от допълнителните разпоредби на ЗКПО "Разпореждане с финансови инструменти" за целите на чл. 44 са сделките с акции и права, извършени на регулиран пазар по смисъла на чл. 73 от Закона за пазарите на финансови инструменти; "Права" за целите на изречение



първо са ценните книжа, даващи право за записване на определен брой акции във връзка с взето решение за увеличаване на капитала;

Следователно, доходите, реализирани от сделки с акции, сключени на регулирания пазар, организиран от БФБ не се облагат с корпоративен данък.

Загубата от сделки с акции, реализирана на регулиран пазар на финансови инструменти не се признава за разход за целите на данъчното облагане.

#### ЧУЖДЕСТРАННИ ЮРИДИЧЕСКИ ЛИЦА

Съгласно чл. 196 ЗКПО не се облагат с данък при източника доходите от разпореждане с финансови инструменти по смисъла на § 1, т. 21 от допълнителните разпоредби на същия закон.

Съгласно § 1, т. 21, буква „а“ от допълнителните разпоредби на ЗКПО "Разпореждане с финансови инструменти" за целите на чл. 44 са сделките с акции и права, извършени на регулиран пазар по смисъла на чл. 73 от Закона за пазарите на финансови инструменти; "Права" за целите на изречение първо са ценните книжа, даващи право за записване на определен брой акции във връзка с взето решение за увеличаване на капитала;

Следователно, доходите от сделки с акциите – предмет на настоящото предлагане, сключени на регулирания пазар, организиран от „БФБ – София“ АД не се облагат с данък при източника.

#### МЕСТНИ ФИЗИЧЕСКИ ЛИЦА

Съгласно чл. 13, ал. 1, т. 3 ЗДДФЛ, във връзка с §1, т. 11 от ДР на ЗДДФЛ не са облагаеми доходите от разпореждане с финансови инструменти по смисъла на § 1, т. 11 от допълнителните разпоредби; Съгласно § 1, т. 11, буква „а“ от допълнителните разпоредби на същия закон "Разпореждане с финансови инструменти" за целите на чл. 13, ал. 1, т. 3 са сделките с дялове на колективни инвестиционни схеми, акции и права, извършени на регулиран пазар по смисъла на чл. 73 от Закона за пазарите на финансови инструменти; права за целите на изречение първо са ценните книжа, даващи право за записване на определен брой акции във връзка с взето решение за увеличаване на капитала;

Следователно, не се облагат доходите на местните физически лица от сделки с акции, сключени на регулирания пазар, организиран от „БФБ – София“ АД.

#### ЧУЖДЕСТРАННИ ФИЗИЧЕСКИ ЛИЦА

Съгласно чл. 37, ал. 1, т. 12 ЗДДФЛ с окончателен данък се облагат доходите на чуждестранни физически лица от продажба, замяна и друго възмездно прехвърляне на акции, дялове, компенсаторни инструменти, инвестиционни бонове и други финансови активи.

Съгласно чл. 37, ал. 7 ЗДДФЛ не се облагат с окончателен данък доходите по предходното изречение, когато са освободени от облагане, съгласно ЗДДФЛ и са начислени) изплатени в полза на чуждестранни физически лица, установени за данъчни цели в държава - членка на Европейския съюз, както и в друга държава - членка на Европейското икономическо пространство (ЕИП). Следователно, доходите от сделки с акции, извършени на регулиран пазар на финансови инструменти по смисъла на

чл. 73 от ЗПФИ, са необлагаеми с данък при източника, когато са начислени в полза на чуждестранно физическо лице, установено за данъчни цели в държава членка на ЕС или ЕИП.

Когато лицето е местно на държава, извън ЕС или ЕИП се удържа данък при източника в размер 10 на сто. Данъкът се декларира и внася от самото лице – получател на дохода, без ангажимент от страна на Емитента.

### **СПОГОДБИ ЗА ИЗБЯГВАНЕ НА ДВОЙНО ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ**

В случаите, когато между Република България и съответната чужда държава, чието местно лице е реализирало доход в България, има сключена Спогодба за избягване на двойното данъчно облагане (СИДДО), нейните разпоредби се прилагат с приоритет пред българското вътрешно законодателство. Процедурата по прилагане на СИДДО, е подробно уредена в глава XVI, раздел III от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс (ДОПК).

Чуждестранното лице следва да удостовери пред органа по приходите наличието на основания за прилагане на СИДДО. Чуждестранното лице удостоверява, че: 1) е местно лице на другата държава по смисъла на съответната СИДДО; 2) е притежател на дохода от източник в РБ; 3) не притежава място на стопанска дейност или определена база на територията на РБ, с които съответният доход е действително свързан; 4) са изпълнени особените изисквания за прилагане на СИДДО или отделни нейни разпоредби по отношение на определени в самата СИДДО лица, когато такива особени изисквания се съдържат в съответната СИДДО. Обстоятелствата, посочени в ДОПК, се удостоверяват с официални документи, включително извлечения от публични регистри и декларации. Когато това не е възможно, са допустими и други писмени доказателства.

Представят се документи, удостоверяващи вида, размера и основанието за получаване на доходите.

В случай на доходи от дивиденди от акции, издадени от публично дружество, като доказателства могат да се приложат решението на общото събрание на дружеството; купон за изплатен дивидент; извлечение от книга на акционерите, заверено от дружеството; временно удостоверение; поименно удостоверение за безналични акции; извлечение от книгата за безналични акции или друг документ, удостоверяващ вида и размера на дохода, както и размера на участието на чуждестранното лице.

При доходи от ликвидационен дял - документ, доказващ размера на направената инвестиция, краен ликвидационен баланс след удовлетворяване на кредиторите и документ, определящ разпределението на ликвидационния дял, а при разпределяне на ликвидационния дял в натура - решение на съдружниците или акционерите и документи, въз основа на които е определена пазарната цена на ликвидационния дял;

При доходи от прехвърляне на акции и търгуеми права на акции, когато не са освободени от данъчно облагане по силата на закон - документ за прехвърляне на правата и документ, доказващ продажната цена и цената на придобиване.

Чуждестранното лице подава искането за прилагане на СИДДО и приложените към него документи съгласно чл. 139 от ДОПК. Разпоредбите на СИДДО се прилагат само, в случай че становището на органа по приходите по подаденото искане потвърждава наличието на основания за това. В противен случай, се прилагат разпоредбите на съответния материален данъчен закон, т.е. българското данъчно

законодателство. При становище за липса на основание за прилагане на СИДДО, чуждестранното лице има право да обжалва.

Когато платец начислява на чуждестранно лице доходи от източник в страната с общ размер до 500,000 лв. годишно, горепосочените обстоятелства се удостоверяват пред платеща на дохода. В този случай искане за прилагане на СИДДО пред органа по приходите не се подава.

---

#### 4.11.2 ВАЛУТНО ЗАКОНОДАТЕЛСТВО

Валутният закон установява законовия режим за сделките и плащанията между местни и чуждестранни лица, презграничните преводи и плащания и вноса и износа на български лева и чуждестранна валута. Приложими по отношение износа и вноса на пари в наличност са Разпоредбите на Регламент (ЕО) 1889/2005 г. на Европейския парламент и на Съвета се прилага по отношение износа и вноса на пари в наличност, Валутния закон и Наредба № Н-1 от 01.02.2012 г. за пренасяне през границата на страната на парични средства, благородни метали, скъпоценни камъни и изделия със и от тях и водене на митнически регистри по чл. 10а от Валутния закон, издадена от министъра на финансите. Изложеното по-долу обсъжда тези аспекти на законовия режим, които са относими към чуждестранни лица, които инвестират в акции. Съгласно разпоредбите на Регламент (ЕО) 1889/2005 г., българските и чуждестранни физически лица могат да внасят или изнасят парични средства на стойност до 10 000 евро или тяхната равностойност в друга валута свободно, без писмено деклариране пред митническите органи. Вносът и износът от местни и чужди лица на парични средства на стойност повече от 10 000 евро или повече или тяхната равностойност в друга валута следва да се декларира пред митническите власти. Пренасянето на парични средства на стойност 10 000 евро или повече или тяхната равностойност в друга валута през границата на страната за или от държава – членка на Европейския съюз се декларира при поискване от митническите власти. Декларацията съдържа данни за собственика на сумата и получателя, размера и вида, произхода и целта и вида на сделката и маршрута. Освен това лица, изнасящи в брой суми над 30 000 хил. лв. или техния еквивалент в чуждестранна валута, трябва да представят удостоверение, издадено от Националната агенция по приходите („НАП“), удостоверяващо, че лицето няма просрочени данъчни задължения или документ, удостоверяващ, че лицето не е вписано в регистъра на НАП. Такава декларация не е необходимо да се прави от чуждестранни лица, които изнасят в брой суми, не надхвърлящи размера на внесени в брой суми, които са били декларирани пред митническите власти при последното влизане в страната.

Лице, което извършва презграничен превод или плащане към трета страна в размер на 30 000 лв. или повече или тяхната равностойност в друга валута следва да представи на доставчика на платежни услуги, извършващ превода или плащането, сведения и документи, които удостоверяват основанието и размера на превода, както и декларация съгласно съвместна наредба на министъра на финансите и управителя на БНБ (Наредба № 28 от 18.12.2012 г. за сведенията и документите, представяни на доставчиците на платежни услуги при извършване на презгранични преводи и плащания към трета страна.

#### 4.11.3 ИНДИКАЦИЯ ЗА ТОВА, ДАЛИ ЕМИТЕНТЪТ ПОЕМА ОТГОВОРНОСТ ЗА УДЪРЖАНЕТО НА ДАНЪЦИ ПРИ ИЗТОЧНИКА

“БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ поема отговорност за удържането на съответните данъци при източника.

## 5 УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО

### 5.1 УСЛОВИЯ, СТАТИСТИЧЕСКИ ДАННИ ЗА ПРЕДЛАГАНЕТО, ОЧАКВАН ГРАФИК И ДЕЙСТВИЯ, ИЗИСКВАНИ ЗА КАНДИДАТСТВАНЕ ЗА ПРЕДЛАГАНЕТО

Публичното предлагане се извършва съгласно изискването на чл. 5, ал. 3, чл. 13 и § 2 от ЗДСИЦ и на основание взето решение от Учедителното събрание на акционерите на “БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, проведено на 15.08.2017 г.

Предмет на публично предлагане са емисия акции, емитирани от “БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ. Дружеството предлага 150 000 броя нови акции с номинална стойност от 1 лв. Капиталът преди публичното предлагане е в размер на 500 000 лв., а след евентуално успешно приключване на предлагането капитала ще бъде в размер на 650 000 лв., което означава, че предлаганите акции ще представляват 23,08 % от капитала на Дружеството след увеличението му. Предлагането ще бъде извършвано само на територията на Република България. За да се счита предлагането на акциите за успешно трябва да бъде записана и платена поне една нова акция, като няма ограничения за минимален или максимален брой акции за записване от един инвеститор. Емисионната цена на всяка една акция от емисията е 1 (един) лев.

#### 5.1.1 УСЛОВИЯ, НА КОИТО СЕ ПОДЧИНЯВА ПРЕДЛАГАНЕТО

Предмет на публичното предлагане са 150 000 (сто и петдесет хиляди) броя обикновени акции.

Първичното публично предлагане ще бъде успешно ако бъде записана и платена поне една нова акция с номинална и емисионна стойност 1 (един) лев и капиталът на Емитента ще бъде увеличен само със стойността на записаните и платени акции.

При успешно приключване на подписката, предстои вписване на увеличения капитал на “БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ в Търговския регистър, регистрация на новата емисия акции в „Централния депозитар“ АД, КФН и „БФБ-София“ АД, издадените от Дружеството обикновени акции от увеличението на капитала ще се предлагат за търговия (вторично публично предлагане) на „БФБ-София“ АД на основния пазар, сегмент за дружества със специална инвестиционна цел.

#### ИЗДАВАНЕ НА ПРАВА ПО СМИСЪЛА НА §1, Т.3 ОТ ЗППЦК

На основание чл. 13, ал. 2 от ЗДСИЦ, при първоначалното увеличаване на капитала на “БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ се издават права. Съгласно §1, т.3 от ЗППЦК правата са „ценни книжа, даващи право за записване на определен брой акции във връзка с взето решение за увеличение на капитала на публично дружество“. Във връзка с разпоредбите на ЗДСИЦ и на основание решение на

Учредителното събрание на акционерите на “БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, срещу всяка акция от увеличението се издава 1 право. Съгласно чл. 13, ал. 3 от ЗДСИЦ при първоначалното увеличение на капитала на дружеството разпоредбите на чл. 112, ал. 1 ЗППЦК и чл. 194 ТЗ не се прилагат, т. е. правата за участие в увеличението на капитала не се издават на съществуващите акционери, а се предлагат изцяло от упълномощения инвестиционен посредник за публична продажба.

Тъй като срещу всяка една нова акция от увеличението “БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ издава едно право по смисъла на §1, т. 3 от ЗППЦК, общо срещу 150 000 (сто и петдесет хиляди) акции от увеличението на капитала Дружеството издава 150 000 (сто и петдесет хиляди) права, като всяко едно право дава право да се запише една акция от увеличението на капитала с номинална и емисионна стойност 1 (един) лев. Правата се прехвърлят в срока за прехвърляне, определен по-долу в настоящия документ.

Съотношението между издаваните права и една нова акция е право/акции – 1/1.

Цялата емисия права се предлага изцяло от избрания да обслужва увеличението на капитала инвестиционен посредник – ИП „Карол“ АД, гр. София, със седалище и адрес на управление: гр. София, район „Възраждане“, бул. „Христо Ботев“ № 57.

Инвестиционният посредник извършва публично предлагане на емисията права на регулиран пазар, а именно на основния пазар на „БФБ–София“ АД, сегмент за права. Съветът на директорите на “БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ публикува съобщение за публичното предлагане, началния и крайния срок за прехвърлянето на права и за записването на акции, регистрационния номер и датата на издаденото от КФН потвърждение, мястото, времето и начина на запознаване с проспекта, както и други данни, определени с наредба на КФН. Съгласно чл. 92а от ЗППЦК съобщението се публикува най-малко на интернет страницата на информационна агенция – медия, която осигурява ефективното разпространение на регулираната информация до обществеността във всички държави членки („Investor.bg“), както и на интернет страницата на инвестиционния посредник „Карол“ АД, участващ в предлагането, най-малко 7 дни преди началния срок на подписката или началото на прехвърлянето на правата и записването на акциите. Съобщението за предлагането може да бъде публикувано само ако Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта. Датата на публикуване на съобщението се смята за начало на публичното предлагане.

---

#### 5.1.2 ОБЩА СУМА НА ЕМИСИЯТА

Общата сума на емисията е 150 000 лв.

---

#### 5.1.3 ПЕРИОД НА ПРЕДЛАГАНЕТО И УСЛОВИЯ ЗА УЧАСТИЕ

НАЧАЛО НА ПРОДАЖБА (ТЪРГОВИЯ) НА ПРАВАТА: Последният ден от изтичането на 7 (седем) дни, считано от най-късната от датите: публикуване на съобщението за публичното предлагане по чл. 92а ЗППЦК на интернет страницата на информационна агенция – медия, която осигурява ефективното разпространение на регулираната информация до обществеността във всички държави членки („Investor.bg“), и на интернет страницата на упълномощения инвестиционен посредник „Карол“ АД.

Очаква се началната дата на подписката и на борсовата търговия с права да е около средата на месец февруари 2018г.

**КРАЕН СРОК ЗА ПРОДАЖБА НА ПРАВАТА:** Крайният срок за прехвърляне на правата съгласно чл. 13, ал. 7 и § 2 от ЗДСИЦ във вр. чл. 112б, ал. 4 от ЗППЦК е четиринадесетият ден от началната дата за прехвърляне на правата (очаквано около края на месец февруари 2018 г.). Съгласно правилника на „Българска фондова борса – София“ АД (БФБ) последната дата за търговия с права на борсата е два работни дни преди крайната дата за прехвърляне на права.

**МЯСТО, УСЛОВИЯ И РЕД ЗА ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ПРАВАТА:** Прехвърлянето на правата посредством тяхната покупко-продажба (търговията с права) се извършва на пазара на права на „БФБ-София“ АД. Правата се предлагат за продажба от упълномощения инвестиционен посредник – „Карол“ АД. Права могат да предлагат за продажба и лица, които са закупили права на „БФБ-София“ АД, чрез подаване на поръчка за продажба до съответния инвестиционен посредник - член на „БФБ-София“ АД, при когото е разкрита сметката за права на това лице. Правата се закупуват от инвеститорите на борсата чрез подаване на поръчка за покупка до инвестиционен посредник, член на борсата. За придобиването на права по други начини се прилагат разпоредбите на Правилника на „Централен депозитар“ АД.

Сумите, получени от продажбата на правата, постъпват по специална сметка, открита от „Централен депозитар“ АД, и не могат да се ползват до вписване на увеличението на капитала на дружеството в търговския регистър при Агенцията по вписванията. В началото на всеки работен ден от подписката „Централен депозитар“ АД публично оповестява информация за упражнените до края на предходния работен ден права.

**НАЧАЛНА ДАТА ЗА ЗАПИСВАНЕ НА АКЦИИ:** Началната дата съвпада с датата, от която започва предлагането на правата - последният ден от изтичането на 7 (седем) дни, считано от най-късната от датите: публикуването на съобщението на интернет страницата на информационна агенция – медия, която осигурява ефективното разпространение на регулираната информация до обществеността във всички държави членки („Investor.bg“) и на интернет страницата на упълномощения инвестиционен посредник.

**КРАЕН СРОК ЗА ЗАПИСВАНЕ НА АКЦИИ:** Крайният срок за записване на акции от притежателите на права съгласно чл. 13, ал. 7 от ЗДСИЦ и чл. 112б, ал. 5 от ЗППЦК е петнайсетият работен ден, след изтичането на срока за прехвърляне на правата (очаквано около средата на месец март 2018 г.).

Не се допуска записване на акции преди началния и след крайния срок за записване на акции.

**ВЪЗМОЖНОСТ ЗА УДЪЛЖАВАНЕ НА СРОКОВЕТЕ ЗА ПРЕДЛАГАНЕ НА ПРАВАТА И АКЦИИТЕ:**

Разпоредбата на чл. 84, ал. 1 и 2 от ЗППЦК предвижда принципната възможност срокът на подписката да бъде удължен еднократно, като се внесат съответните поправки в проспекта и се уведоми КФН, както и като се обяви удължаването на срока по местата на подписката и в средствата за масово осведомяване. В този случай последният ден от удължения срок се смята за краен срок на подписката. Дружеството не възнамерява да удължава или намалява определените по-горе срокове за записване на акциите.

**ВЪЗМОЖНОСТ ЗА НАМАЛЯВАНЕ/ УВЕЛИЧАВАНЕ НА БРОЯ НА ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ:**

Не се допуска записването на повече акции от предвидените в решението на акционерите за първоначално увеличение на капитала. На основание чл. 13, ал. 8 от ЗДСИЦ, първоначалното увеличение на капитала се извършва до размера на записаните акции. Капиталът на Дружеството ще бъде увеличен, ако е записана и платена поне 1 (една) нова акция и най-много 150 000 (сто и петдесет хиляди) нови акции.

**МИНИМАЛЕН И МАКСИМАЛЕН БРОЙ АКЦИИ, КОИТО МОГАТ ДА БЪДА ЗАПИСАНИ ОТ ЕДНО ЛИЦЕ:**

Всяко лице може да запише най-малко една нова акция и най-много такъв брой, който е равен на придобитите права.

**УСЛОВИЯ И РЕД ЗА ЗАПИСВАНЕ НА АКЦИИТЕ, ВКЛЮЧИТЕЛНО УСЛОВИЯ ЗА ПОПЪЛВАНЕ НА ФОРМУЛЯРИ И ПРЕДСТАВЯНЕ НА ДОКУМЕНТИ ОТ ИНВЕСТИТОРИТЕ; УСЛОВИЯ, РЕД И СРОК ЗА ОТТЕГЛЯНЕ НА ЗАЯВЛЕНИЕТО (ПОРЪЧКАТА) ЗА ЗАПИСВАНЕ НА АКЦИИТЕ:**

Под записване на акции по смисъла на §1, т. 11 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК се разбира безусловно и неотменяемо волеизявление за придобиване на акциите в процеса на тяхното издаване и за заплащане на пълната им емисионна стойност.

Записването на акции се извършва като за целта притежателите на права подават заявки по образец при упълномощения инвестиционен посредник „Карол“ АД, гр. София или при инвестиционните посредници, членове на „Централен депозитар“ АД, при които се водят клиентските сметки за притежаваните от тях права. При подаване на нареждане до инвестиционен посредник, при който се водят клиентските сметки на лицето, се прилагат съответните разпоредби на Наредба № 38 на КФН. Инвестиционните посредници водят дневници при спазване на изискванията на Наредба № 38 на КФН.

Записването на акции се извършва чрез подаване на писмена заявка по образец (поръчка), която е съобразена с нормативните изискванията и следва да има следното минимално съдържание.

**СЪДЪРЖАНИЕ НА ЗАЯВКАТА**

Поръчката трябва да съдържа най-малко:

- трите имена и уникалния клиентски номер на инвеститора и на неговия пълномощник при инвестиционния посредник, а ако такива номера не са присвоени: трите имена, ЕГН, местожителство и адрес, съответно фирма/наименование, ИН (идентификационен код ЕИК/БУЛСТАТ), седалище и адрес на инвеститора и на неговия представител или пълномощник, а ако инвеститорът е чуждестранно лице – аналогични идентификационни данни, включително личен/осигурителен номер за физическо лице, и номер на вписване или друг аналогичен номер на юридическо лице;
- емитент („Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ) и ISIN код на акциите;
- стойност на Заявката;
- дата, час и място на подаване на Поръчката;

- подпис на лицето, което подава Заявката, или на неговия законен представител или пълномощник.

„Карол“ АД, приемащ Заявките, има право да изготвя и изисква попълването на определени от него форми на Заявки както с посоченото, така и с определено от него допълнително съдържание.

#### **ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ЗАЯВКАТА:**

Към Заявката се прилагат най-малко посочените по-долу документи, съгласно инструкциите на Инвестиционния Посредник и на другите лицензирани инвестиционни посредници, чрез които се подават Заявките:

- от български юридически лица – оригинал или нотариално заверено копие на удостоверение за актуална съдебна регистрация, издадено не по-рано от 6 месеца преди датата на подаване на писмената Заявка, както и заверени от законния им представител копия от документи по ЕИК и данъчна регистрация;
- от чуждестранни юридически лица – копие от регистрационния акт (или друг идентичен удостоверителен документ, доказващ съществуването/учредяването на лицето) на съответния чужд език, съдържащ пълното наименование на юридическото лице, дата на издаване и адрес на юридическото лице; имената на лицата, овластени да го представляват, придружени с превод на тези документи на български или английски език;
- от български физически лица – заверено от тях копие от документа им за самоличност;
- от чуждестранни физически лица – копие от страниците на паспорта, съдържащи информация за пълното име; номер на паспорта; дата на издаване (ако има такава в паспорта); дата на изтичане (ако има такава); националност; адрес (ако има такъв в паспорта) и копие на страниците на паспорта, съдържащи друга информация и снимка на лицето, както и превод на тези документи на български или английски език;
- оригинал на нотариално заверено изрично пълномощно в случай на подаване на Заявките чрез пълномощник
- данни за банкова сметка на инвеститора, по която да бъдат връщани внесени суми, ако Предлагането бъде прекратено.

#### **ПОДАВАНЕ НА ЗАЯВКИТЕ**

Юридическите лица подават Заявки чрез законните си представители или чрез пълномощник с изрично нотариално заверено пълномощно, като те се легитимират с документ за самоличност (копие от който се прилага към Заявката) и удостоверение за актуална съдебна регистрация на юридическото лице.

Физическите лица подават Заявките лично или чрез пълномощник, като тези лица се легитимират с документ за самоличност и прилагат към Заявката заверено от тях копие от документа.

Чуждестранните физически лица се легитимират с оригиналния си чуждестранен паспорт за влизане в България и прилагат към Заявката легализиран оригинален превод на страниците на паспорта, съдържащи информация за пълното име; номер на паспорта; дата на издаване /ако има такава в паспорта/; дата на изтичане /ако има такава/, националност; адрес /ако има такъв в паспорта/ и



обикновено копие на преведените страници на паспорта, съдържащи друга информация и снимка на лицето.

Заявката може да бъде подадена и чрез пълномощник, който се легитимира с нотариално заверено изрично пълномощно и документите изброени по-горе в съответствие с упълномощителя (местно или чуждестранно, юридическо или физическо лице).

Заявката може да бъде подадена и чрез лицензиран инвестиционен посредник, чийто клиент е инвеститорът, желаещ да придобие от предлаганите акции. В този случай съответният инвестиционен посредник предава на упълномощения Инвестиционен Посредник подписаната от клиента, съответно от неговия пълномощник Заявка, заедно с посочените по-горе приложения към нея и/или надлежно заверена обобщена заявка по предварително определена от Инвестиционния Посредник форма и съгласно неговите инструкции. В тези случаи не е необходимо представянето пред Инвестиционния Посредник на пълномощно относно овластяване на другия инвестиционен посредник от клиента.

Упълномощения Инвестиционен Посредник, както и другите лицензирани инвестиционни посредници, чрез които се подават Заявките, в съответствие с приложимите към дейността им нормативни актове, общи условия и практика, имат правото да откажат приемането на Заявки, ако не са удовлетворени от вида, формата, валидността, приложенията и други обстоятелства, свързани с представените им документи. Инвестиционният Посредник и другите лицензирани инвестиционни посредници имат правото, в определени случаи, да приемат Заявки и без да са приложени към тях всички изискуеми приложения, когато информацията, която би била установена от непредставения документ, им е известна от друг източник и те нямат основание да се съмняват в актуалността на така известната им информация.

**КОГАТО КФН УСТАНОВИ, ЧЕ ПОДНАДЗОРНИТЕ ЛИЦА, ИЗВЪРШВАТ ДЕЙНОСТ В НАРУШЕНИЕ НА ЗППЦК, НА АКТОВЕТЕ ПО ПРИЛАГАНЕТО МУ, НА РЕШЕНИЯТА НА КФН ИЛИ НА ЗАМ. ПРЕДСЕДАТЕЛЯ, КАКТО И КОГАТО СЕ ВЪЗПРЕПЯТСТВА УПРАЖНЯВАНЕТО НА КОНТРОЛНАТА ДЕЙНОСТ ИЛИ СА ЗАСТРАШЕНИ ИНТЕРЕСИТЕ НА ИНВЕСТИТОРИТЕ, КОМИСИЯТА, СЪОТВЕТНО ЗАМ. ПРЕДСЕДАТЕЛЯТ, МОЖЕ ДА СПРЕ ЗА СРОК ДО 10 ПОСЛЕДОВАТЕЛНИ РАБОТНИ ДНИ ИЛИ ДА СПРЕ ОКОНЧАТЕЛНО ПРОДАЖБАТА ИЛИ ИЗВЪРШВАНЕТО НА СДЕЛКИ С ОПРЕДЕЛЕНИ ЦЕННИ КНИЖА.**

Записването на акции се счита за действително, само ако е направено от притежател на права, до максималния възможен брой акции, и е внесена цялата емисионна стойност на записваните акции в срока и при условията, посочени по-долу. При частично заплащане на емисионната стойност се считат записани съответния брой акции, за които същата е изплатена изцяло.

#### **ОФИСИ НА „КАРОЛ“ АД, КЪДЕТО СЕ ПРИЕМАТ ЗАЯВКИ**

Заявките / поръчките се подават при упълномощения инвестиционен посредник „Карол“ АД, всеки работен ден от срока на подписката от 9:00 до 16:30 часа на следните адреси:

<b>Град</b>	<b>Адрес</b>	<b>Телефон за контакт</b>
София	Ул. Златовръх 1	02 / 400 8 200
София	Бул. Христо Ботев 57	02 / 400 8 200

Бургас	Ул. Славянска 75, ет. 1, офис 2	0895 / 559 237
Варна	Ул. Преслав 20	052 / 617 919
Стара Загора	Бул. Христо Ботев 113, вх. А, ет. 1, ап. 3	0893 / 555 917
Русе	Бул. Фердинанд 4	0893 / 555 941

#### 5.1.4 КОГА И ПРИ КАКВИ ОБСТОЯТЕЛСТВА, ПРЕДЛАГАНЕТО МОЖЕ ДА БЪДЕ ОТМЕНЕНО ИЛИ ВРЕМЕННО ПРЕУСТАНОВЕНО

Емитентът си запазва правото, след консултиране с Инвестиционния Посредник, да прекрати или отложи Предлагането, при условията по-долу и без да посочва причина за това. Ако Съветът на директорите на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ вземе решение за прекратяване или отлагане на Предлагането, Дружеството е длъжно да уведоми за това КФН и БФБ и инвеститорите незабавно, но не по-късно от следващия работен ден след вземане на решението, като извършва и съответните публикации по начина, описан по-долу.

Комисията за финансов надзор има правомощия съгласно чл. 92з, ал. 1, т. 4 и т. 6 от ЗППЦК да спре публичното предлагане за не повече от 10 последователни работни дни за всеки отделен случай, ако има достатъчно основания да смята, че разпоредбите на закона или актовете по прилагането му са били нарушени или да забрани публичното предлагане в същите случаи.

В периода между издаването и потвърждаването на проспекта и крайния срок на публичното предлагане или започването на търговията на регулиран пазар Дружеството на основание чл. 85, ал. 2 от ЗППЦК е длъжно, най-късно до изтичането на следващия работен ден след настъпването, съответно узнаването на съществено ново обстоятелство, значителна грешка или неточност, свързани със съдържащата се в проспекта информация, които могат да повлияят на оценката на предлаганите ценни книжа, да изготви допълнение към проспект и да го представи в КФН. В случай че КФН установи, че не са спазени изискванията на ЗППЦК и актовете по прилагането му, може да откаже да одобри допълнението към проспекта и на основание чл. 212 от ЗППЦК да спре окончателно публичното предлагане.

Съгласно чл. 91 от Закона за пазарите на финансови инструменти (ЗПФИ), пазарният оператор („БФБ-София“ АД) може да спре търговията с финансови инструменти или да отстрани от търговията финансови инструменти, които не отговарят на изискванията, установени в правилника за дейността на регулиран пазар, ако това няма да увреди съществено интересите на инвеститорите и надлежното функциониране на пазара. Пазарният оператор оповестява публично решението за спиране на търговията с финансови инструменти или за отстраняване на финансови инструменти от търговията и уведомява за това КФН.

Чл. 212, ал. 1, т. 4 от ЗППЦК, чл. 118, ал. 1, т. 4 от ЗПФИ и чл. 20, ал. 3, т. 3 от Закона за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти уреждат правомощията на КФН, съответно на зам. председателя на КФН, да спре от търговията определени финансови инструменти при определени обстоятелства.

#### 5.1.5 ВЪЗМОЖНОСТ ЗА НАМАЛЯВАНЕ НА ПОДПИСКАТА И НАЧИН ЗА ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ НА НАДПЛАТЕНИТЕ СУМИ

Дружеството не предвижда възможност за промяна на броя на предлаганите акции. За да се определи увеличението на капитала за успешно, то трябва да е записана и платена поне една от предлаганите акции от увеличението на капитала.

#### 5.1.6 МИНИМАЛНА И МАКСИМАЛНА СТОЙНОСТ, ПРИ КОЯТО СЕ УЧАСТВА

Всеки потенциален инвеститор има възможност да подаде своята Заявка за желаното от него количество, като не са предвидени ограничения за минимален и максимален брой за записване.

#### 5.1.7 ПЕРИОДА, ПРЕЗ КОЙТО ЗАЯВЛЕНИЕТО ЗА ПРЕДЛАГАНЕТО МОЖЕ ДА БЪДЕ ОТТЕГЛЕНО

Съгласно законната дефиниция под записване се разбира безусловно и неотменяемо волеизявление за придобиване на акциите в процеса на тяхното издаване и за заплащане на пълната им емисионна стойност (§ 1, т. 11 от ДР на ЗППЦК). В този смисъл подалият вече Заявка инвеститор не може да я оттегли. Той може да се откаже от записаните акции по реда и при условията на чл. 85, ал. 6 във връзка с ал. 2 от ЗППЦК.

#### 5.1.8 НАЧИН И СРОКОВЕ ЗА ЗАПЛАЩАНЕТО И ДОСТАВКАТА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА

Внасянето на емисионната стойност за акциите се извършва по специална обща набирателна сметка, открита на името на “БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ при банката-депозитар „Райфайзенбанк (България)“ ЕАД, която ще бъде посочена в съобщението за публичното предлагане по чл. 92а от ЗППЦК.

Набирателната сметка трябва да бъде заверена с вноската срещу записаните акции не по-късно от края на последния ден на подписката.

Набраните парични средства по набирателната сметка не могат да се използват преди приключване на подписката и вписването на увеличението на капитала в Търговския регистър към Агенцията по вписванията (чл. 89, ал. 2 от ЗППЦК). „Райфайзенбанк (България)“ ЕАД блокира сумите, постъпили по специалната набирателна сметка. След регистриране на увеличението на капитала на “БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ в търговския регистър, средствата по набирателната сметка на Дружеството ще бъдат освободени и предоставени на разположение на Дружеството.

Удостоверителен документ за направените вноски е платежният документ (платежно нареждане или вносна бележка, в която трябва да бъдат посочени името/фирмата на лицето, записващо акции, неговият ЕГН/ЕИК – за български лица, броят на записаните акции, общият размер на дължимата и извършена вноска). Инвеститорът получава удостоверителния документ от обслужващата банка, чрез която нарежда плащането или внася дължимата сума, и следва да го предаде на упълномощения инвестиционен посредник „Карол“ АД, гр. София, до изтичане на крайния срок за записване на акции. В случай, че заявките са подадени при други инвестиционни посредници, те предават на упълномощения инвестиционен посредник платежни документи за направените вноски по записаните акции най-късно до изтичане на последния ден от подписката.

### **ПРИКЛЮЧВАНЕ ПРЕДИ КРАЙНИЯ СРОК**

Ако всички акции от тази емисия бъдат записани преди крайния срок на подписката, Дружеството уведомява КФН в срок 3 (три) работни дни (чл. 112б, ал. 12 от ЗППЦК) и предприема необходимите действия за вписване на увеличението на капитала в търговския регистър, а след това – за регистрация на новата емисия акции в Централния депозитар и „БФБ – София“ АД.

### **ЗАПИСВАНЕ НА ПО-МАЛКО АКЦИИ**

В случай че до крайния срок на подписката бъде записана най-малко 1 (една) акция, капиталът се увеличава до размера на записаните и платени акции (чл. 13, ал. 8 от ЗДСИЦ).

### **ЗАПИСВАНЕ НА ПОВЕЧЕ АКЦИИ**

Броят на предлаганите акции няма да бъде променен. Увеличаването на капитала на Дружеството с права по чл. 13, ал. 2 от ЗДСИЦ изключва възможността за записване на повече от предложените акции и за конкуренция между заявките.

### **РЕД ЗА ПОЛУЧАВАНЕ НА УДОСТОВЕРИТЕЛНИ ДОКУМЕНТИ (ДЕПОЗИТАРНИ РАЗПИСКИ)**

След вписване на увеличението на капитала в търговския регистър, Дружеството регистрира емисията акции в Централния депозитар, след което последният издава в 14-дневен срок депозитарни разписки на акционерите за притежаваните от тях новоиздадени акции по лични сметки (не като клиенти на инвестиционен посредник). Разписките ще се предават на акционерите или на упълномощени от тях с изрично нотариално заверено пълномощно лица, безсрочно, на адреса на управление на ИП „Карол“ АД, като раздаването ще започне в двуседмичен срок от издаването на депозитарните разписки. Когато новоиздадените акции се намират по клиентски подсметки при инвестиционен посредник, издаването на депозитарни разписки се извършва от последния по искане на акционера по реда, предвиден в Правилника на „Централния депозитар“ АД.

#### **5.1.9 НАЧИН И ДАТА, НА КОЯТО ЩЕ БЪДАТ ПУБЛИКУВАНИ РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ПРЕДЛАГАНЕТО**

Емитентът ще уведоми КФН в срок до 3 работни дни от приключване на Предлагането, за неговото провеждане и резултатите от него, включително за затруднения, спорове и други подобни при записването на акциите.

В 7-дневен срок от приключване на предлагането на акции, „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ ще изпрати и уведомление до КФН и „БФБ-София“ АД относно резултата от него, съдържащо информация относно датата на приключване; общия брой записани акции; сумата, получена срещу записаните акции; размера на комисионните възнаграждения и други разходи по предлагането, включително и платените такси. Към уведомлението Емитентът ще приложи изискваните от закона документи, включително удостоверение от „Централен депозитар“ АД за регистриране на емисията и банково удостоверение от „Райфайзенбанк (България)“ ЕАД.

Ако публичното предлагане е приключило успешно, КФН вписва издадената емисия ценни книжа в регистъра по чл.30, ал.1, т. 3 от ЗКФН.

В случай че до крайния срок на предлагането не бъде записана или платена поне една акция, първичното публично предлагане ще се счита за неуспешно. В този случай Дружеството уведомява КФН за резултата от предлагането до изтичането на 3 (три) дни след крайния му срок и публикува съобщение за това по определения в закона ред.

В случай на отказ за вписване в Търговския регистър на увеличението на капитала на “БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, Дружеството уведомява КФН в 7 (седем)-дневен срок от постановяването на отказа.

#### 5.1.10 ПРОЦЕДУРА ЗА УПРАЖНЯВАНЕТО НА ПРАВОТО ЗА ЗАКУПУВАНЕ ПРЕДИ ДРУГИ, ПРЕХВЪРЛЯЕМОСТ НА ПРАВАТА ПО ПОДПИСКАТА И ТРЕТИРАНЕ НА НЕУПРАЖНЕНИТЕ ПРАВА ПО ПОДПИСКАТА

При това увеличение на капитала чрез издаване на новите акции не се издават права по смисъла на §1, т. 3 от ДР на ЗППЦК, тъй като “БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ ще придобие статут на публично дружество след успешно провеждане на увеличението на капитала и вписването му в търговския регистър и в регистъра на публичните дружества, воден от КФН.

## 5.2 ПЛАН ЗА ПЛАСИРАНЕ И РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА АКЦИИТЕ

### 5.2.1 РАЗЛИЧНИ КАТЕГОРИИ ПОТЕНЦИАЛНИ ИНВЕСТИТОРИ, НА КОИТО СЕ ПРЕДЛАГАТ ЦЕННИТЕ КНИЖА. ДАННИ ЗА ЕДНОВРЕМЕННО ПРЕДЛАГАНЕ НА ПАЗАРИТЕ НА ДВЕ ИЛИ ПОВЕЧЕ СТРАНИ И/ИЛИ ЗА ЗАПАЗЕНИ ТРАНШОВЕ

След евентуалното одобрение на този Документ за предлаганите ценни книжа, както и на другите части на проспекта от КФН, всички групи инвеститори, класифицирани за целите на ЗППЦК в §1 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК, могат да участва на равни начала в публичното предлагане на акциите. Тези групи инвеститори са:

- непрофесионални инвеститори - лица, които за своя сметка подлагат на риск парични средства или други имуществени права посредством придобиване, държане и прехвърляне на ценни книжа, без да притежават необходимата квалификация или опит за това;
- институционални инвеститори – банки, които не действат като инвестиционни посредници, колективни инвестиционни схеми и национални инвестиционни фондове, застрахователни дружества, пенсионни фондове или други дружества, чийто предмет на дейност изисква придобиване, държане и прехвърляне на ценни книжа.

Предлагането се извършва само на територията на Република България.

Към датата на този документ “БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ и „Карол“ АД не са и не възнамеряват да определят съотношения, траншове и/или количества акции, които да бъдат разпределени между

отделни категории инвеститори. Не е налице предварително определено преимуществено третиране при разпределението на ценните книжа, което да осигурява на определени категории инвеститори или определени преимуществено третирани групи, процент от предлагането, запазен за такова преференциално третиране.

В рамките на предлагането, не е възможно и не се предвижда издаване и/или предлагане на допълнителен брой извън предложените 150 000 нови акции.

#### 5.2.2 ИЗЯВЛЕНИЕ ДАЛИ ГЛАВНИТЕ АКЦИОНЕРИ ИЛИ ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ, НАДЗОРНИТЕ ИЛИ АДМИНИСТРАТИВНИ ОРГАНИ НА ЕМИТЕНТА ВЪЗНАМЕРЯВАТ ДА ПРИДОБИЯТ ОТ ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА ИЛИ ДАЛИ НЯКОЕ ЛИЦЕ ВЪЗНАМЕРЯВА ДА ПРИДОБИЕ ПОВЕЧЕ ОТ 5 НА СТО ОТ ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА, ДОКОЛКОТО ТАКАВА ИНФОРМАЦИЯ Е ИЗВЕСТНА НА ЕМИТЕНТА

“БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ не разполага с информация дали член на СД на Дружеството възнамерява да придобие от предлаганите акции.

#### 5.2.3 ОПОВЕСТЯВАНЕ НА ПРЕДВАРИТЕЛНОТО РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ

При предлагането на акциите от първичното публично предлагане на “БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ няма да има предварително разпределение на акциите. Не е налице предварително определено преимуществено третиране при разпределението на ценните книжа за която и да е категория инвеститори.

#### 5.2.4 ПРОЦЕС ЗА УВЕДОМЯВАНЕ НА КАНДИДАТИТЕ ЗА РАЗПРЕДЕЛЯНАТА СУМА И ИНДИКАЦИЯ ДАЛИ ТЪРГОВИЯТА МОЖЕ ДА ЗАПОЧНЕ ПРЕДИ ДА БЪДЕ НАПРАВЕНО УВЕДОМЛЕНИЕТО

Инвестиционният Посредник ще уведоми / потвърди на инвеститорите, подали заявки, чрез изпращане на съобщения до съответните инвеститори по способите и чрез комуникационните методи и средства съгласно уговорените предпочитания на съответния инвеститор в индивидуалния договор със всеки от тях или, според случая, с другия лицензиран инвестиционен посредник, действащ за сметка на инвеститора. Съобщенията се изпращат на посочените в съответната заявка предпочитани от инвеститора данни за контакт, както и на други посочени на Инвестиционния Посредник адреси и/или по избраните от съответния инвеститор способности и чрез избраните комуникационни методи и средства, на инвеститорите, съответно другия действащ за сметка на инвеститора инвестиционен посредник, най-късно до края на втория работен ден, следващ изтичането на срока на Подписката. Информация за инвеститорите, записали акции няма да бъде оповестявана публично. Такава ще е на разположение за всеки конкретен инвеститор единствено относно записаните от него акции, от началната до крайната дата на предлагането в офиса на “Карол” АД на адрес: гр. София, ул. „Златовръх“ № 1.

### 5.2.5 ЗАПИСВАНЕ, ПРЕВИШАВАЩО РАЗМЕРА НА ПОДПИСКАТА И ОПЦИЯ "GREEN SHOE" ЗА ПРЕВИШАВАНЕ НА ПОДПИСКАТА

При предлагането на емисията акции от първоначалното задължително увеличение на капитала не съществува опция "green shoe" за превишаване размера на подписката от предлаганите акции.

## 5.3 ЦЕНООБРАЗУВАНЕ

### 5.3.1 ЦЕНА НА ПРЕДЛАГАНЕ

Емисионната стойност, на която се предлага една акция от капитала на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е равна на номиналната и е в размер на 1 (един) лев за акция.

#### **ИНДИКАЦИЯ ЗА РАЗМЕРА НА ВСЯКАКВИ РАЗХОДИ, КОИТО СЕ НАЧИСЛЯВАТ НА ИНВЕСТИТОРИТЕ**

Разходите за инвеститорите биха се изразявали в комисионата (таксата), която ще се удържа във връзка с подаването на заявки / поръчки. Упълномощеният инвестиционен посредник ИП „Карол“ АД няма да събира комисионна или такса от инвеститори, подали Заявката си в офисите на ИП „Карол“ АД. Наличието и размерът на тази комисионна при подаване на Заявка чрез друг инвестиционен посредник ще зависи от тарифата или от предвидените комисиони на съответния инвестиционния посредник, чрез който се подава Заявката. За разходи, свързани с превода на дължимата сума за записани акции, всеки инвеститор следва да се обърне към съответната му обслужваща банка.

Инвеститорите поемат за своя сметка разходите за такси и комисиони на инвестиционния посредник, разплащателните институции, „Българска фондова борса – София“ АД, „Централен депозитар“ АД, свързани със закупуването на правата и записването на акциите на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ.

### 5.3.2 ПРОЦЕДУРА ЗА ОПОВЕСТЯВАНЕ НА ЦЕНАТА НА ПРЕДЛАГАНЕ

Цената на предлагане се оповестява чрез настоящия документ и е емисионната стойност в размер на 1 (един) лев.

### 5.3.3 ПРОЦЕДУРА ЗА ОПОВЕСТЯВАНЕ НА ПОДРОБНОСТИТЕ ОТ СПИСЪКА НА РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ

Подробни резултати от записването на акциите няма да бъдат публично оповестявани. Списък на записалите акции инвеститори няма да бъде публично оповестяван, нито разкриван по какъвто и да било начин, освен по начина, на лицата и институциите, посочени в нормативен акт.

### 5.3.4 ПРАВА НА НАСТОЯЩИТЕ АКЦИОНЕРИ, ОГРАНИЧАВАНЕ ИЛИ ОТМЯНА НА ТЕЗИ ПРАВА И ПРИЧИНИ ЗА ТОВА

Правата за пропорционално участие при увеличение на капитала на настоящите акционери на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ, съгласно чл. 112 , ал. 1 от ЗППЦК и чл. 194 от ТЗ, са отменени по силата на

закона и не се прилагат съгласно чл. 13, ал. 3 от ЗДСИЦ. Цялата емисия от увеличението на капитала ще бъде предложена за записване при условията на публично предлагане по реда на чл. 13 от ЗДСИЦ.

#### 5.3.5 ЗНАЧИТЕЛНО НЕСЪОТВЕТСТВИЕ МЕЖДУ ЦЕНАТА НА ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА И ЕФЕКТИВНИТЕ КАСОВИ РАЗХОДИ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА АДМИНИСТРАТИВНИТЕ И УПРАВИТЕЛНИТЕ ОРГАНИ, ВИШЕТО РЪКОВОДСТВО ИЛИ СВЪРЗАНИ ЛИЦА, СРЕЩУ КОИТО СЪЩИТЕ СА ПРИДОБИЛИ ЦЕННИ КНИЖА В СДЕЛКИ ПРЕЗ ПОСЛЕДНАТА ГОДИНА, ИЛИ ИМАТ ПРАВО ДА ПРИДОБИЯТ

През последната година, член на Съвета на директорите (СД) е придобивал акции от дружеството по номиналната стойност 1 (един) лв. на акция, която равна на емисионната стойност на акция в настоящото предлагане. Придобиване на акции от лица от посочения кръг през последната година е извършено единствено от Асен Лисев (изпълнителен директор на Емитента) по цена 1 (един) лев на акция в резултат на записване на акции при учредяването на дружеството.

Членовете на СД и свързани с тях лица нямат право да придобият от предлаганите акции при условия и/или на цена, различни от тези, които се прилагат за останалите инвеститори.

### 5.4 ПЛАСИРАНЕ И ПОЕМАНЕ

#### 5.4.1 ИНФОРМАЦИЯ ЗА КООРДИНАТОРИТЕ НА ПРЕДЛАГАНЕТО

За инвестиционен посредник обслужващ първичното публично предлагане е избран „Карол“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Христо Ботев“ № 57 и адрес за кореспонденция: гр. София, ул. „Златовръх“ № 1.

Настоящата емисия от увеличението на капитала на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ няма да бъде предмет на глобално предлагане.

#### 5.4.2 ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВСИЧКИ АГЕНТИ ПО ПЛАЩАНИЯТА И ДЕПОЗИТАРНИ АГЕНТИ

##### 5.4.2.1 ДЕПОЗИТАРНА ИНСТИТУЦИЯ ЗА ПАРИЧНИ СРЕДСТВА.

След успешно първично публично предлагане, новоемитираните акции ще бъдат регистрирани на „БФБ – София“ АД, на основния пазар, сегмент за дружества със специална инвестиционна цел, където инвеститорите ще могат да подават поръчки и сключват сделки с акции на Дружеството, чрез лицензиран инвестиционен посредник.

Съгласно нормативните изисквания инвестиционните посредници са длъжни да съхраняват паричните средства на своите клиенти в депозитарна институция, по смисъла на чл. 34, ал. 3 от



Закона за пазарите на финансови инструменти. Инвестиционният посредник, при установяване на отношения с клиент, го информира за депозитарната институция, в която ще бъдат съхранявани паричните средства на клиента, предоставени или получени във връзка с подадена поръчка за сделка с акции на дружеството.

Всеки клиент, подаващ поръчка за продажба самостоятелно посочва, при сключване на договора с инвестиционния посредник банката и банковата сметка, по която да му бъдат преведени паричните средства, постъпили от продажбата.

#### 5.4.2.2 ДЕПОЗИТАРНА ИНСТИТУЦИЯ ЗА ФИНАНСОВИТЕ ИНСТРУМЕНТИ

Депозитарна институция за акциите на “БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е „Централен депозитар“ АД, с адрес на управление: гр. София, ул. „Три уши“ № 10, ет. 4.

#### 5.4.3 ИНФОРМАЦИЯ ЗА СУБЕКТИТЕ, СЪГЛАСЯВАЩИ СЕ ДА ПОЕМАТ ЕМИСИЯТА НА БАЗА НА ТВЪРД АНГАЖИМЕНТ И ЗА СУБЕКТИТЕ, СЪГЛАСЯВАЩИ СЕ ДА ПЛАСИРАТ ЕМИСИЯТА. ИНФОРМАЦИЯ ЗА УСЛОВИЯТА ПРИ ПОЕМАНЕ И УСЛОВИЯТА ПРИ ПЛАСИРАНЕ

Няма лица, упълномощени от Емитента да поемат или гарантират акциите от първичното публично предлагане на “БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, които са цел на този документ.

#### 5.4.4 КОГА Е ИЛИ ЩЕ БЪДЕ ПОСТИГНАТО СПОРАЗУМЕНИЕ ЗА ПОЕМАНЕ

Емитентът “БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ не възнамерява да преговаря и постига споразумение за поемане.

## 6 ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ДОГОВОРНОСТИ ЗА ТЪРГОВИЯ

### 6.1 ИНДИКАЦИЯ ДАЛИ ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА СА ИЛИ ЩЕ БЪДАТ ОБЕКТ НА КАНДИДАТСТВАНЕ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР - С УКАЗВАНЕ НА ВЪПРОСНИЯ ПАЗАР И НАЙ-РАННИТЕ ИЗВЕСТНИ ДАТИ ЗА ДОПУСКАНЕТО

Незабавно след вписването на успешното увеличение на капитала в Търговския регистър и при спазване на нормативните процедури Емитентът ще подаде заявление до „Централен Депозитар“ АД за регистриране на новоемитираните акции по сметки на инвеститорите, както и до Комисията за финансов надзор за вписване на обстоятелствата за Дружеството и неговите акции във водения от нея регистър за публични дружества. Незабавно след последната регистрация Емитентът ще подаде заявление до “Българска фондова борса – София” АД за допускане на акциите на Емитента за търговия. Търговията с Акциите ще може да започне на определената от Съвета на директорите на БФБ-София дата, която по преценка на Съвета на директорите ще е не по-рано от месец април 2016 г.

## 6.2 РЕГУЛИРАНИ ИЛИ РАВНОСТОЙНИ ПАЗАРИ, НА КОИТО ЦЕННИ КНИЖА ОТ СЪЩИЯ КЛАС НА ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО ЩЕ БЪДАТ ПРЕДЛАГАНИ ИЛИ ДОПУСНАТИ ДО ТЪРГОВИЯ, ВЕЧЕ СА ДОПУСНАТИ ДО ТЪРГОВИЯ.

Дружеството не възнамерява да кандидатства за допускане на неговите акции за търговия на други регулирани пазари освен „БФБ-София“ АД.

## 6.3 ЛИПСА НА ЕДНОВРЕМЕННО ПУБЛИЧНО ИЛИ ЧАСТНО ПЛАСИРАНЕ НА СЪЩИЯ ИЛИ ДРУГ КЛАС ЦЕННИТЕ КНИЖА НА ЕМИТЕНТА

Ръководството на “БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ няма информация за едновременно или почти едновременно допускане до регулиран пазар на ценни книжа от същия или от различен клас с предлаганите с този документ Акции, нито има информация за публично или частно пласиране на такива книжа.

## 6.4 СУБЕКТИ С ТВЪРД АНГАЖИМЕНТ ДА ПРЕДОСТАВЯТ ЛИКВИДНОСТ НА ВТОРИЧНИЯ ПАЗАР КАТО ПОСРЕДНИЦИ, КАКТО И ГЛАВНИТЕ УСЛОВИЯ ЗА АНГАЖИМЕНТА

Емитентът не е ангажирал инвестиционни посредници, които да осигуряват ликвидност на акциите чрез котировки „купува“ и „продава“.

## 6.5 СТАБИЛИЗАЦИЯ

Емитентът, както и акционерите му, не са предвидили опция за превишаване на размера на предлаганото количество акции, както и други действия за ценовото им стабилизиране.

# 7 ПРОДАВАЩИ ДЪРЖАТЕЛИ НА ЦЕННИ КНИЖА

## 7.1 ДАННИ ЗА СУБЕКТА, ПРЕДЛАГАЩ ЗА ПРОДАЖБА ЦЕННИТЕ КНИЖА

Няма субекти, предлагащи за продажба ценни книжа заедно с новоемитираните акции едновременно и/или в рамките на настоящото Предлагане.

## 7.2 СПОРАЗУМЕНИЯ ЗА ЗАМРАЗЯВАНЕ НА КАПИТАЛА

Към момента на изготвяне на настоящия документ на Емитента не е известно да има споразумения за замразяване на капитала.

## 8 РАЗХОДИ НА ЕМИТЕНТА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА

### 8.1 ОБЩИ НЕТНИ ПОСТЪПЛЕНИЯ И ПРИБЛИЗИТЕЛНА СТОЙНОСТ НА ОБЩИТЕ РАЗХОДИ НА ЕМИТЕНТА

Разходите свързани със задължителното първоначално увеличение на капитала чрез публично предлагане на акции на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ са представени в таблицата по-долу. В нея не са включени разходите, които се отнасят до цялостната дейност на Дружеството или до повече от една емисия ценни книжа. Всички посочени по-долу разходи са за сметка на Дружеството. Посочените еднократни разходи във връзка с увеличението на капитала възлизат на:

- 0.0946 лв. на акция при максимално увеличение на капитала (при записани 150 000 акции)
- 14 190 лв. на акция при минимално увеличение на капитала (при записана само 1 акция)

и се поемат изцяло от „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ.

Таблица 4: Разходи на Емитента по емисията

Вид разходи (приблизителни)	В лева
Такса към КФН за потвърждаване на проспект за първоначално увеличение на капитала	900
Такса към Централен Депозитар АД за присвояване на ISIN код на емисията права	72
Такса към Централен Депозитар АД за регистрацията на емисия права	1 003
Такси към Централен Депозитар АД на емисията акции*	1 000
Публикуване на съобщения за публичното предлагане**	600
Допускане за търговия на БФБ, пазар ДСИЦ	600
Възнаграждение на инвестиционния посредник**	10 000
Вписване на увеличението на капитала в Търговски регистър	15
<b>ОБЩО РАЗХОДИ</b>	<b>14 190</b>

\*Таксата за „Централен Депозитар“ АД включва и такса за регистрацията на новоемитираните акции, като се изчислява към минимума от 1 000 лв. се прибавят броя на сметките (акционерите) умножени по 1 лв. за всяка сметка. Таксата е ограничена до 50 000 лв. Поради невъзможността на този етап да се прецени броя на бъдещите акционери, таксата е записана с нейната минимална стойност.

\*\*Прогнозна стойност.

\*\*\*Възнаграждението на Инвестиционния Посредник „Карол“ АД е фиксирано на 10 000 лв. за администриране и регистриране на емисията, включително изготвяне на всички части на проспекта и комуникация със съответните институции, заети в процеса по публично предлагане на ценни книжа. Няма предвидено допълнително възнаграждение за пласмент, дължимостта на което да е в зависимост от успех на предлагането и/или в зависимост от конкретно разпределение по видове инвеститори и/или други условия.

За сметка на инвеститорите са разходите по сключване на сделките с акции на регулиран пазар, в т.ч. комисионни на инвестиционен посредник и други такси, ако не са включени в комисионната на посредника (такси на „БФБ- София“ АД и „Централен Депозитар“ АД).

При успешност на публичното предлагане на емисията от увеличението на капитала на “БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ и записване и заплащане на всички предложени акции нетните постъпления за Емитента ще бъдат в размер на 135 810 лв. Разходите за публичното предлагане са в размер на 14 190 лв.

## 9 РАЗВОДНЯВАНЕ

### 9.1 РАЗМЕР И ПРОЦЕНТИ НА НЕПОСРЕДСТВЕНОТО РАЗВОДНЯВАНЕ В РЕЗУЛТАТ НА ПРЕДЛАГАНЕТО

Съгласно отменената (бр. 63 от 2016 г. от 12.08.2016г. на Държавен вестник) дефиниция в § 1, т. 8 от Допълнителните разпоредби (ДР) на Наредба № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа (Наредба № 2) „Разводняване на капитала (на стойността на акции)“ е намаляването на печалбата на обикновена акция и на балансовата ѝ стойност в резултат на конвертиране в акции на издадени облигации и варианти или упражняване на издадени опции, както и в резултат на емитиране на обикновени акции на цена, по-ниска от балансовата стойност на акция.

Таблица 5: Разводняване стойността на акциите

Показатели	31.12.2017*	Минимално увеличение <sup>1</sup>	Максимално увеличение <sup>2</sup>
Общо активи (хил. лв.)	477	463	613
Общо пасиви (хил. лв.)	0	0	0
Собствен капитал (хил. лв.)	477	463	613
Брой акции (в хил.)	500	501	650
Номинална стойност на акция в лв.	1	1	1
Нетни постъпления от емисията (хил. лв.)	-	(14)	136
Балансова стойност на акция в лв.	0.9540	0.9238	0.9428

\* Данните са одитирани

<sup>1</sup> Минимално увеличение: 1 брой акция

<sup>2</sup> Максимално увеличение: 150 000 броя акции

Съгласно получените стойности, минималната емисионна стойност на новите акции (1.00 лв.) не е по-ниска от балансовата стойност на една акция преди увеличението (0.9540 лв.). В тази връзка при увеличение на капитала е налице разводняване на капитала на Дружеството, **но не по смисъла на § 1, т. 8 от ДР на Наредба № 2 (тъй като намаляването на балансовата стойност след увеличението няма да е „в резултат на емитиране на обикновени акции на цена, по-ниска от балансовата стойност на акция преди увеличението“)**. Но след увеличението ще е налице намаление (и в този смисъл разводняване) на балансовата стойност на една акция. При минимален брой записани акции (1 бр.) по цена от 1.00 лв./акция, балансовата стойност на една акция след увеличението ще възлиза на 0.9238 лв., което представлява намаление на балансовата стойност на една акция с 3.2% спрямо балансовата стойност на една акция преди увеличението. При максимален брой записани акции (150 000 бр.) по цена от 1.00 лв./акция, балансовата стойност на една акция след увеличението ще възлиза на 0.9428 лв., което представлява намаление на балансовата стойност на една акция с 1.2% спрямо балансовата стойност на една акция преди увеличението.

За изчисляване на непосредственото разводняване на акционерното участие на акционерите, които не участват в увеличението на капитала на Дружеството, се калкулира дела на броя на новоиздадените акции в общия брой на акциите след увеличението. По този начин при минимално първично публично предлагане, всеки акционер, който не е участвал в него чрез записване на нови акции, ще развонди участието си с 0.2%, а при максимално първично публично предлагане с 23.1%.

## 9.2 ПРЕДЛАГАНЕ ЧРЕЗ ПОДПИСКА ЗА СЪЩЕСТВУВАЩИ АКЦИОНЕРИ

Съществуващите акционери могат да участват в публичното предлагане на новоизмитираните акции при равни условия с всеки друг потенциален инвеститор.

## 10 ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

### 10.1 ДАННИ ЗА СПОМЕНАТИТЕ КОНСУЛТАНТИ

В настоящия документ за предлаганите акции на “БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ не са включени изявления, доклади или други експертни становища за предлаганите ценни книжа, освен тези на експертите изготвили проспекта.

### 10.2 ДРУГА ОДИТИРАНА ИНФОРМАЦИЯ

В настоящият документ за ценни книжа не е включена друга информация, освен информация от одитирания финансов отчет към 31.12.2017 г.,

В настоящият Документ за ценни книжа не е включена информация, която е предоставена от трети лица.

### 10.3 ДАННИ ЗА ЕКСПЕРТИ, ИЗГОТВИЛИ ИЗЯВЛЕНИЯ, ДОКЛАДИ И/ИЛИ СТАНОВИЩА

В настоящия документ, както и във всички съставни части на проспекта на “БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, не са включени изявления, доклади или становища на експерти и съответно изискването за предоставяне на информация за тези лица е неприложимо.

### 10.4 ПОТВЪРЖДЕНИЕ ЗА ДОСТОВЕРНО ВЪЗПРОИЗВЕЖДАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ ЛИЦА

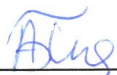
В настоящия Документ за предлаганите ценни книжа не е използвана информация, включително изявления, доклади или становища, които да са изготвени от трети лица и съответно изискването за информация за същите е неприложима.

## 10.5 ИЗТОЧНИЦИ НА ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

Инвеститорите могат да получат екземпляр от настоящия Документ за предлаганите акции, както и Регистрационния документ и Резюме, всички изброени – части от Проспекта за публично предлагане на акции на “БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, както и допълнителна информация за “БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ и за публично предлаганите ценни книжа от:

- “БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ – Емитент  
гр. София, гр. София, р-н Средец ул. „Кузман Шапкарев“ №1  
телефон: (+359 2) 9888651  
e-mail: alisev@bpf.bg  
Лице за контакт: Асен Лисев
  
- “Карол” АД – Инвестиционен посредник, обслужващ настоящото предлагане  
гр. София, ул. „Златовръх“ 1  
телефон: (+359 2) 400 8 251  
e-mail: rabadzhiyski@karoll.bg  
Лице за контакт: Ангел Рабаджийски
  
- Българска фондова борса - София" АД  
гр. София, ул. „Три уши" №10  
телефон: (+359 2) 937 09 34 факс: (+359 2) 937 09 46  
e-mail: bse@bse-sofia.bg

Изготвили Документа за предлаганите ценни книжа:



АНЕЛИЯ СЕФЕРИНКИНА  
/ФИНАНСОВ АНАЛИЗАТОР/

„КАРОЛ“ АД

Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи съответното дружество – “Браво Пропърти Фонд” АДСИЦ и инвестиционен посредник „Карол“ АД, с подписите си декларират, че Документът за предлаганите ценни книжа отговаря на изискванията на закона.

За “Браво Пропърти Фонд” АДСИЦ



АСЕН ЛИСЕВ  
/ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР/

За ИП „КАРОЛ“ АД



АНГЕЛ РАБАДЖИЙСКИ  
/ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР/



ДИМО ДИМОВ  
/ЧЛЕН НА СД/