

БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ

РЕЗЮМЕ

Част Трета от Проспекта за публично предлагане на акции

НАСТОЯЩОТО РЕЗЮМЕ Е ИЗГОТВЕНО СПОРЕД ИЗИСКВАНИЯТА ЗА ОПОВЕСТЯВАНЕ, НАРЕЧЕНИ „ЕЛЕМЕНТИ“ НА ПРИЛОЖЕНИЕ XXII НА ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) №486/2012 НА КОМИСИЯТА. РЕЗЮМЕТО СЪДЪРЖА ВСИЧКИ ИЗИСКВАНИ ЕЛЕМЕНТИ ЗА ОПОВЕСТЯВАНЕ ЗА ТОЗИ ТИП ЦЕННИ КНИЖА И ЕМИТЕНТ. ТЪЙ КАТО НЯКОИ ЕЛЕМЕНТИ НЕ СА ПРИЛОЖИМИ ЗА ТОЗИ ТИП ЦЕННИ КНИЖА, ТЕ НЯМА ДА БЪДАТ ПОСОЧЕНИ И В ТАЗИ ВРЪЗКА Е ВЪЗМОЖНО ДА ЛИПСВАТ ЕЛЕМЕНТИ ИЛИ НОМЕРАЦИЯТА НА ЕЛЕМЕНТИТЕ ДА СЪДЪРЖА ПРОПУСКИ.

РАЗДЕЛ А - ВЪВЕДЕНИЕ И ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ КЪМ ИНВЕСТИТОРИТЕ

А.1	<p><u>Предупреждение към инвеститорите</u></p> <p>Настоящото резюме следва да бъде възприемано като въведение към Проспекта за публично предлагане на акции на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ.</p> <p>Всяко решение за инвестиране в ценните книжа на Емитента следва да се основава на задълбочен прочит на целия Проспект от страна на инвеститорите. В техен интерес е преди да вземат инвестиционно решение да се запознаят в детайли с Документа за предлаганите ценни книжа и Регистрационния документ, които заедно с Резюмето представляват Проспект за публично предлагане на ценни книжа.</p> <p>Проспектът съдържа цялата информация, съобразена с особеностите на Емитента и ценните книжа, които са обект на публично предлагане, която е необходима на инвеститорите за точна оценка на финансовата позиция на Емитента, неговите активи и пасиви, икономическото и финансовото му състояние, финансови резултати и перспективи за развитие, както и правата, свързани с ценните книжа.</p> <p>Когато е заведен иск във връзка със съдържащата се в Проспекта информация, съгласно съответното национално законодателство, за ищеца инвеститор може да възникне задължение за заплащане на разноски за превод на Проспекта преди образуването на съдебното производство.</p> <p>Само лицата, отговорни за изготвянето на Резюмето, включително негов превод, носят гражданска отговорност за вреди, причинени от съдържаща се в него невярна, неточна или подвеждаща информация, или такава, която противоречи на останалите части на Проспекта, както и ако четено заедно с другите части на Проспекта, не предоставя ключовата информация, която да подпомогне инвеститорите при вземането на решение дали да инвестират в предлаганите ценни книжа.</p>
А.2	<p><u>Съгласие за използване на проспекта</u></p> <p>„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ като Емитент и ИП „Карол“ АД като лице, отговорно за съставянето на Проспекта, дава съгласието си за използването му при последваща препродажба или окончателно пласиране на ценните книжа, осъществени от финансови посредници в рамките на периода на предлагането (оферирането).</p> <p>Няма други условия по отношение на даденото съгласие за използването на Проспекта.</p> <p>Информацията относно условията и параметрите на офертата от всеки един финансов посредник се предоставя към момента на офертата от съответния финансов посредник.</p>

РАЗДЕЛ Б - ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА И ВСЕКИ ГАРАНТ

Б.1	<p><u>Фирмата и търговското наименование на Емитента</u></p> <p>Наименованието на дружеството е „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ като се изписва еквивалентно на латиница BRAVO PROPERTY FUND REIT.</p>
Б.2	<p><u>Седалище и правна форма на Емитента, приложимо право</u></p> <p>„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, учредено на 15.08.2017г. в град София и е вписано в Търговския регистър към агенцията по вписванията на 21.08.2017 г. с ЕИК 204729982, с неограничен период на съществуване и с едностепенна система на управление (накр. „Дружеството“, „Емитента“, „Фондът“).</p> <p>Дружеството е със седалище и адрес на управление гр. София, район Средец, ул. „Кузман Шапкарев“ № 1. Адресът за кореспонденция е същият.</p> <p>Приложимото към дейността на Дружеството право е българското.</p>

Б.3	<p><u>Описание на основната дейност и текущите операции на Емитента и свързаните ключови фактори</u></p> <p>Предметът на дейност на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е: набирание на средства чрез издаване на ценни книжа и последващо инвестиране на набраните средства в недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи, подобрения и обзавеждане в последните, с цел предоставянето им за управление, отдаването им под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба и всяка друга дейност, свързана със секюритизация на недвижими имоти и позволена от закона.</p> <p>Към датата на Проспекта активната дейност на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ все още не е започнала. Дружеството планира да секюритизира недвижими имоти на територията на Република България като фокусът ще бъде върху имоти, генериращи доход от дългосрочни договори за наем. Предмет на инвестиции ще бъдат бизнес имоти в сегментите: офис, търговски, обществени и индустриални площи.</p>
Б.4	<p><u>Описание на основните актуални тенденции, засягащи Емитента и отраслите, в които развива дейност</u></p> <p>Пазарът на бизнес недвижими имоти в България се намира в период на подем и повишена ликвидност, за което свидетелстват сделките на обща стойност над 700 милиона евро, сключени от началото на годината. Друг положителен сигнал е завръщането на чуждестранните инвеститори, които имат основен принос за по-високия обем спрямо предходните години.</p> <p>Активите, предизвикващи най-голям интерес у инвеститорите, са търговските центрове в областните градове, като най-големите сделки към момента са за придобиването на столичните Paradise Center (253 милиона евро), Serdika Center (207 милиона евро) и The Mall (156 милиона евро). Четири други обекта извън столицата - във Варна, Стара Загора, Бургас и Русе, също смениха своите собственици, като в първите три случая инвеститорите са чуждестранни юридически лица.</p> <p>Активност се наблюдава и в хотелския сегмент, като сделки се сключиха с два ключови обекта в София и Бургас – хотелите „Тракия“ и „България“. В процес на строеж е бъдещият хотел на луксозната верига Hyatt в столицата, а реновация тече в Grand Hotel Bulgaria и Radisson Blu Hotel, който предстои да премине към швейцарската верига InterContinental.</p> <p>Пазарът на офис площи продължава своето динамично развитие, като свободните площи остават на нива под 10%, а много сгради биват частично или напълно отдавани още във фазата на строеж. До края на годината се очаква въвеждането в експлоатация на два от големите офис проекта в столицата – City Tower и Millennium Center, с обща отдаваема площ от близо 60 000 кв. м.</p> <p>Повишаването на ликвидността на българския пазар на инвестиционни имоти (такива, генериращи доход от наем) е силен положителен сигнал към чуждестранните инвеститори, които до скоро избягваха да поставят България на радарата си именно поради липсата пазарна дълбочина.</p> <p>Друг фактор за повишения брой инвестиционни сделки е все по-честото достигане до ценови консенсус между продавачи и купувачи – процес, подпомаган както от реалистичните очаквания на продавачите, така и от атрактивните условия по нови банкови кредити, получавани от купувачите. До края на 2017 г. се очакват още сключени сделки във всички сегменти на бизнес имотите (офис, търговски, индустриални площи, хотели и други).</p>
Б.5	<p><u>Описание на групата на Емитента</u></p> <p>Емитентът не е част от група, включително няма дъщерни дружества.</p>
Б.6	<p><u>Описание на лица с пряк или непряк интерес по отношение на капитала на Емитента. Права на глас и наличие на контрол</u></p> <p>Към датата на настоящия документ, лицата които притежават пряко над 5% от капитала на Емитента са:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Асен Стоименов Лисев притежава 326 000 броя акции с номинална стойност на всяка 1 лев, представляващи 65.2% от капитала на Дружеството; и - Договорен фонд „АДВАНС ИНВЕСТ“, колективна инвестиционна схема, предствлявана от и действаща чрез управляващо дружество „КАРОЛ КАПИТАЛ МЕНИДЖМЪНТ“ ЕАД, притежаващ 150 000 броя акции, с номинална стойност на всяка 1 лев, представляващи 30% (тридесет процента) от капитала на Дружеството. <p>Към датата на настоящия документ няма лица, притежаващи непряко над 5% от капитала на Емитента.</p> <p>100% от акциите на “БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД” АДСИЦ са обикновени, поименни, безналични и дават еднакви права на своите притежатели.</p> <p>От тези акционери контрол над Дружеството по смисъла на § 1, т. 14 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК</p>

	упражнява само Асен Лисев, притежаващ 65, 2% от капитала на Дружеството.																																		
Б.7	<p><u>Ключова финансова информация за отминали периоди</u></p> <p>Представените по-долу избрани финансови данни за Дружеството се основават на одитирания годишен финансов отчет към 31.12.2017г. Същият е приложен като неразделна част към настоящия проспект за увеличение на капитала.</p> <p>Таблица 1: Избрани финансови показатели на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ за периода 21.08.-31.12.2017г.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Показатели, в хил. лв.</th> <th>31.12.2017*</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 Приходи от дейността</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>2 Оперативни разходи</td> <td>-23</td> </tr> <tr> <td>3 Печалба/ загуба от оперативната дейност</td> <td>-23</td> </tr> <tr> <td>4 Финансови разходи, нетно</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>5 Нетна печалба/ загуба</td> <td>-23</td> </tr> <tr> <td>6 Нетна печалба/ загуба на една акция</td> <td>-0.046</td> </tr> <tr> <td>7 Нетекущи активи</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>8 Текущи активи</td> <td>477</td> </tr> <tr> <td>9 Обща сума на активите</td> <td>477</td> </tr> <tr> <td>10 Нетекущи пасиви</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>11 Текущи пасиви</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>12 Обща сума на пасивите</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>13 Основен акционерен капитал</td> <td>500</td> </tr> <tr> <td>14 Неразпределена печалба/ Непокрита загуба</td> <td>-23</td> </tr> <tr> <td>15 Общо собствен капитал</td> <td>477</td> </tr> <tr> <td>16 Брой акции към края на периода (хил. броя)</td> <td>500</td> </tr> </tbody> </table> <p>* Данните са одитирани</p>	Показатели, в хил. лв.	31.12.2017*	1 Приходи от дейността	0	2 Оперативни разходи	-23	3 Печалба/ загуба от оперативната дейност	-23	4 Финансови разходи, нетно	0	5 Нетна печалба/ загуба	-23	6 Нетна печалба/ загуба на една акция	-0.046	7 Нетекущи активи	0	8 Текущи активи	477	9 Обща сума на активите	477	10 Нетекущи пасиви	0	11 Текущи пасиви	0	12 Обща сума на пасивите	0	13 Основен акционерен капитал	500	14 Неразпределена печалба/ Непокрита загуба	-23	15 Общо собствен капитал	477	16 Брой акции към края на периода (хил. броя)	500
Показатели, в хил. лв.	31.12.2017*																																		
1 Приходи от дейността	0																																		
2 Оперативни разходи	-23																																		
3 Печалба/ загуба от оперативната дейност	-23																																		
4 Финансови разходи, нетно	0																																		
5 Нетна печалба/ загуба	-23																																		
6 Нетна печалба/ загуба на една акция	-0.046																																		
7 Нетекущи активи	0																																		
8 Текущи активи	477																																		
9 Обща сума на активите	477																																		
10 Нетекущи пасиви	0																																		
11 Текущи пасиви	0																																		
12 Обща сума на пасивите	0																																		
13 Основен акционерен капитал	500																																		
14 Неразпределена печалба/ Непокрита загуба	-23																																		
15 Общо собствен капитал	477																																		
16 Брой акции към края на периода (хил. броя)	500																																		
Б.8	<p><u>Подбрана ключова проформа финансова информация</u></p> <p>Тъй като "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е новоучредено дружество, не е изготвяна проформа финансова информация.</p>																																		
Б.9	<p><u>Прогнози за печалбата</u></p> <p>Емитентът не е изготвял прогнози и не прави допускания за прогнозни или приблизителни стойности на печалбите.</p>																																		
Б.10	<p><u>Описание на квалификациите в одиторския доклад на финансовата информация</u></p> <p>През периода, обхванат от историческата финансова информация, няма изразено квалифицирано мнение от страна на независимия одитор на Дружеството..</p>																																		
Б.11	<p><u>Оборотен капитал</u></p> <p>За разглеждания исторически период, както и към датата на този документ оборотният капитал е достатъчен за текущите нужди на Емитента, включително Емитентът е разполагал и разполага с достатъчно оборотен капитал за нуждите на бизнеса си.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Показатели, в хил. лв.</th> <th>31.12.2017*</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 Текущи активи</td> <td>477</td> </tr> <tr> <td>2 Текущи пасиви</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>3 Оборотен капитал (1)-(2)</td> <td>477</td> </tr> </tbody> </table> <p>* Данните са одитирани</p> <p>Настоящото увеличение на капитала е първоначално и задължително съгласно изискванията на закона.</p>	Показатели, в хил. лв.	31.12.2017*	1 Текущи активи	477	2 Текущи пасиви	0	3 Оборотен капитал (1)-(2)	477																										
Показатели, в хил. лв.	31.12.2017*																																		
1 Текущи активи	477																																		
2 Текущи пасиви	0																																		
3 Оборотен капитал (1)-(2)	477																																		
РАЗДЕЛ В – ЦЕННИ КНИЖА																																			
В.1	<p><u>Описание на вида и класа ценни книжа, които се предлагат в емисията</u></p> <p>Предмет на публичното предлагане са 150 000 (сто и петдесет хиляди) броя обикновени акции с номинална и емисионна стойност от 1 (един) лв./акция и от един и същи клас със съществуващите: обикновени, поименни, безналични, свободно прехвърляеми, с право на глас, право на дивидент и на ликвидационен дял.</p> <p>Акциите от увеличението на капитала ще представляват приблизително 23,08% от капитала на Емитента, след увеличението му и при записване на 100% от предлаганите акции от увеличението. Емисията акции на Емитента е с ISIN код: BG1100016176</p>																																		

	Акциите ще се предлагат само в Република България и няма да са предмет на международно предлагане.
В.2	<u>Валута на емисията ценни книжа</u> Български лева (BGN).
В.3	<u>Брой на акциите, емитирани и изцяло платени или емитирани, но не платени изцяло. Номинална стойност</u> Към датата на този документ, капиталът на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ е 500 000 (петстотин хиляди) лв., разпределен в 500 000 (петстотин хиляди) броя обикновени безналични поименни свободно прехвърляеми акции, с номинална стойност от 1 (един) лв., от един и същи клас и с еднакви права към притежателите си. Всички съществуващи акции са платени изцяло. При 100% записване на новата емисия от акции, капиталът на Емитента се очаква да се повиши до 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лв., състоящ се от 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) обикновени поименни безналични свободно прехвърляеми акции с номинална стойност от 1 (един) лв./акция.
В.4	<u>Описание на правата, свързани с ценни книжа</u> Всяка от Новите акции ще предоставя на притежателя си следните права: 1. Право на дивидент – правото на акционер да получи част от чистата печалба на Дружеството, съразмерна на участието му в капитала на същото и при наличието на определените в закона предпоставки Дружеството е длъжно по закон да разпредели 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; 2. Право на глас - всяка акция дава право на 1 (един) глас в общото събрание на акционерите 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; 3. Право на пропорционално закупуване на новоиздадени акции от същия клас – право на записване на част от новите акции при увеличение на капитала на Дружеството, съразмерна на притежаваните акции до увеличаването. 4. Право на дял от печалбата – разпределението на дивиденди е единствен способ за непряко разпределяне на дял от печалбата или част от нея и се осъществява единствено с решение на общото събрание; 5. Право на ликвидационен дял – правото на акционер да получи, съразмерен на участието си в капитала на Дружеството дял от остатъчното му имущество, при ликвидация на същото; 6. Допълнителни права: • 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. 7. Малцинствени права – акционери, притежаващи заедно или поотделно не по-малко от 5% (пет процента) от капитала на Дружеството, разполагат със следните права: а) При бездействие на управителните органи на Дружеството, което застрашава интересите на Дружеството, да предявят пред съда искове на дружеството срещу трети лица. Като страна по делото се призовава и Дружеството; б) Да предявят иск пред регистърния съд по седалището на Дружеството за обезщетение на вреди, причинени на Дружеството от действия или бездействия на членовете на неговия Съвет на директорите; в) Да поискат от ОСА или от регистърния съд назначаването на контролори, които да проверят цялата счетоводна документация на Дружеството и да изготвят доклад за констатациите си; г) Да поискат от Съвета на директорите свикване на общо събрание. В случай, че това тяхно искане не бъде удовлетворено или ако общото събрание не бъде проведено в тримесечен срок от заявяване на искането, регистърният съд свиква общо събрание или овластява акционерите, поискали свикването, или техен представител да свика събранието.
В.5	<u>Описание на евентуалните ограничения върху свободната прехвърляемост на ценните книжа</u> Уставът на Дружеството не предвижда ограничения върху или условия за свободната прехвърляемост на акциите от капитала на Дружеството. Издадените акции могат да се прехвърлят свободно, без ограничения, според волята на притежателя им и по реда, предвиден в ЗПФИ, Наредба № 38, Правилника за дейността на „БФБ – София“ АД и Правилника на ЦД.

	<p>Акциите могат да бъдат залагани чрез регистрацията на особен залог в ЦД. Инвестиционен посредник няма право да изпълни нареждане за сключване на сделка за прехвърляне на акции, ако е декларирано или ако установи, че финансовите инструменти - предмет на нареждането за продажба, не са налични по сметката на клиента или са блокирани в депозитарна институция, както и ако върху тях е учреден залог или е наложен запор. Забраната по отношение на заложените финансови инструменти не се прилага в следните случаи:</p> <p>а) приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените финансови инструменти, налице е изрично съгласие на заложния кредитор в предвидените по Закона за особените залози случаи;</p> <p>б) залогът е учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози.</p> <p>Забраната по отношение на поръчка за продажба на финансови инструменти, които не са налични по сметка на клиента, не се прилага в случаите, когато инвестиционният посредник осигури по друг начин, че финансовите инструменти, предмет на продажбата, ще бъдат доставени към деня на сключване на сделката, както и в други случаи, определени с наредба.</p>
В.6	<p><u>Допускане до търгуване на регулиран пазар</u></p> <p>След успешното приключване на подписката от увеличението на капитала, Дружеството ще поиска емисията да бъде вписана в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН и с цел търговия на регулиран пазар ще подаде заявление за допускането на емисията акции до търговия на регулиран пазар – „БФБ – София“ АД. Емисията от акции, която е предмет на публичното предлагане, ще бъде търгувана само в Република България.</p>
В.7	<p><u>Описание на политиката по отношение на дивидентите</u></p> <p>Дружеството е длъжно по закон да разпредели 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 Устава на Дружеството и закона, то е длъжно да изплати дивидентите на акционерите в срок до 12 месеца от края на съответната финансова година.</p>
РАЗДЕЛ Г – РИСКОВЕ	
Г.1	<p><u>Ключова информация за ключовите рискове, специфични и свойствени за Емитента:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Операционен риск: Операционният риск може да се определи като риск от загуби в резултат на неадекватни или неработещи вътрешни процеси, хора или събития. Основният риск е свързан с вземането на погрешни инвестиционни решения, които биха могли да доведат до загуби за Дружеството, респективно неговите акционери. Този риск е значителен и произтича от факта, че Емитентът е новоучредено дружество, което още няма натрупан опит и експертиза, което поражда вероятност от вземане на грешни мениджърски и инвестиционни решения. 2) Риск от загуба на ключови служители: Бъдейки новосъздадено дружество без натрупан опит и експертиза, успехът за бъдещото развитие на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ зависи изцяло от текущия мениджърски екип, които определя стратегията за развитие. Следователно успехът и резултатите на Дружеството в бъдеще зависят изцяло от професионалните умения, знания и компетенции на мениджърския екип и в този смисъл той е ключов за Фонда. От тази гледна точка загубата на мениджърския екип може да бъде пагубна за неговото бъдеще. . 3) Риск, свързан с обслужващите дружества: Дружеството е задължено по закон да възложи управлението на притежаваните имоти, включително, но не само, извършване на строежи и подобрения, събирането на наеми, поддържането и ремонтите, както и воденето на счетоводна отчетност, на едно или повече обслужващи дружества. В тази връзка изпълнението на договорните задължения от страна на обслужващите дружества ще оказва съществено влияние върху дейността и финансовите резултати на Дружеството. При подбора на обслужващи дружества Съветът на Директорите ще се ръководи от досегашната история, репутация, професионална квалификация и опит на обслужващите дружества и ръководния им персонал. 4) Риск, свързан с несигурността по отношение на осигуряване на необходимото финансиране: Този риск произтича от несигурността по отношение на набавянето на необходимите средства за финансиране на инвестициите на Емитента. При невъзможност за осигуряването на нужното финансиране всички планирани инвестиции ще трябва да бъдат отложени във времето, докато се осигурят необходимите средства за финансирането им, което от своя страна би забавило развитието на Емитента и би имало негативен ефект върху неговите резултати. При прекомерното забавяне на набавяне на необходимите средства, Фондът може да пропусне реализиране на изгодни сделки, които могат да бъдат осъществени от конкуренти. Това би могло да има силен негативен ефект, който да повлияе върху бъдещите перспективи за развитие на Емитента, както и на очакваните резултати от неговата дейност. 5) Риск, свързан с контрагентите – наемателите: Основната част от приходите на Дружеството ще се формира от получаване на наеми срещу отдаване под наем на активите в неговия инвестиционен

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

- 6) **Риск, свързан с наличието на свободни площи:** Този риск произтича от възможността част от имотите в портфейла на Фонда да останат без наематели за определен период от време, което би се отразило негативно върху представянето на Фонда и резултатите от неговата дейност. С цел да минимизира този риск, Дружеството ще придобива бизнес имоти (офис, търговски и индустриални площи), които към момента на сделката за придобиване вече генерират приходи от наем, тоест те вече са отдадени под наем или такива, при които предишните собственици остават наематели в придобития имот.
- 7) **Риск от необходимост от преустройство на имотите в портфейла:** Този риск би могъл да възникне при прекратяване на договор за наем на даден имот, когато даден наемател по една или друга причина реши да напусне имотът, който обитава. Необходимостта от намиране на нов наемател би могла да породи нужда от преустройство на свободния имот, така че той да отговаря на изискванията и нуждите на новия наемател. Това би довело до генериране на допълнителни разходи за Фонда под формата на директни разходи, свързани с преустройствените дейности, така и индиректно при загуба на приходи от наем за времето, в което имотът е необитаем.
- 8) **Риск от форсмажорни обстоятелства и непокрита загуби:** Дружеството ще застрахова притежаваните от него недвижими имоти в съответствие с обичайната благоразумна практика в страната. Съществуват обаче рискове, които не се покриват от застрахователните компании или чието застраховане по действителна стойност на имуществото не е икономически оправдано поради високите премии, които ще следва да се заплатят (например риск от терористичен акт). Ако произтекат вреди от застрахователно събитие над застрахователното покритие, Дружеството ще претърпи загуби, които могат да бъдат до размера на инвестирания в съответния недвижим имот капитал, като Дружеството ще продължи да бъде задължено по евентуално изтеглените заеми за придобиване и въвеждане в експлоатация на имота.
- 9) **Риск, свързан с кратката история на Дружеството:** Въпреки че Дружеството е новосъздадено и съответно с кратка история, неговия мениджмънт е с дългогодишен опит. Всеки от членовете на Съвета на директорите притежава дългогодишен стаж в сферата на финансите, недвижимите имоти и управлението на проекти. Предвид тези факти, рискът от вземане на грешни решения въпреки кратката история на Емитента е сведен до минимум, тъй като мениджмънтът е този, който взема решения и неговата експертиза е ключова за успеха.
- 10) **Риск от избор на неподходяща пазарна стратегия:** Бъдещите печалби и икономическата дейност на Емитента зависят от стратегията, избрана от висшия мениджърски екип на компанията. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до значителни загуби. Мениджърския екип се стреми да управлява риска от стратегически грешки чрез непрекъснат мониторинг на различните етапи при изпълнение на инвестиционната стратегия и резултатите от нея. Това е от изключителна важност, за да може да се реагира своевременно, ако е необходима промяна на определен етап в плана за стратегическо развитие. Ненавременните или неуместни промени в стратегията също могат да окажат съществен негативен ефект върху дейността на компанията, оперативните резултати и финансовото му състояние. Редовното изготвяне на качествени пазарни проучвания ще помогнат за вземане на адекватни и обосновани решения от страна на мениджмънта, така че рискът от ненавременни и неподходящи решения да бъде сведен до минимум.
- 11) **Риск от недостатъчен оборотен капитал за изплащане на дивиденди:** Дружествата със специална инвестиционна цел са задължени да разпределят минимум 90% от печалбата за годината под формата на дивидент по смисъла на чл.10 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Следователно мениджмънтът трябва стриктно да планира и управлява входящите и изходящите парични потоци, така че Дружеството да разполага с достатъчно парични средства, за да може да изплати дължимия дивидент. Един от факторите, които биха могли да предизвикат проблеми с ликвидността е използването на дългово финансиране, което натоварва допълнително компанията с фиксирани плащания, свързани с обслужването на този дълг. Друг фактор, който влияе на ликвидността са вземанията на Емитента и това колко успешно той ще успява да ги събира. За тази цел дружеството ще прилага стриктна и консервативна политика при управление на вземанията. Управлението на имотите включва и активно управление на отношенията с наемателите на притежавани от Дружеството имоти и при нужда вземанията от наемателите ще бъдат компенсирани посредством наличните гаранции за добро изпълнение (банкови гаранции, депозити или

други, които са предвидени като възможности в договорните отношения), както и своевременна замяна на наематели, които бавят наемни плащания.

- 12) **Рискове, свързани със сключването на сделки със свързани лица, условията на които се различават от пазарните:** Този риск се изразява в сключването на сделки със свързани лица, които се сключват при условия различни от пазарните, което може да доведе до загуби и други щети за Дружеството, респективно неговите акционери. Мениджърите ще спазват законите и най-добрите практики за разкриване и избягване на конфликт на интереси, а при възникване на такъв – да го разкрият своевременно по начин , достъпен за инвеститорите. Ако бъде разкрит потенциален конфликт на интереси от страна на някой от членовете на Съвета на директорите на Дружеството, същият е длъжен да се оттегли от дискусиите и взимането на решение относно дадения казус.
- 13) **Риск от неуспешно осъществяване на публичното предлагане:** За да се счита за неуспешно приключило публичното предлагане, трябва да не е достигнат минималният праг за успешност, а именно – да не е записана 1 акция. Емитентът счита, че този риск е минимален и не създава реална заплаха Емитентът да не може да извършва дейност като дружество със специална инвестиционна цел въз основа на издадения от КФН лиценз.

Ключова информация за ключовите рискове, специфични и свойствени за отрасъла, в който оперира Емитента:

1. **Риск, свързан с промяната в пазарните цени на недвижимите имоти:** Емитентът ще инвестира основно в сегмента на бизнес имотите: офис, търговски и индустриални площи като ще се насочи основно към покупка на вече напълно завършени и функциониращи имоти с реални наематели. Поради тази причина пазарните цени на тези имоти ще оказват съществено влияние върху реализиране на доходност от тях в случай на бъдеща продажба. Едно евентуално понижаване на пазарните цени на недвижимите имоти би довело до намаляване на реализираната капиталова печалба при продажбата на имотите и би оказало негативно влияние върху размера на паричния дивидент за инвеститорите и цената на акциите на Дружеството.
2. **Риск от силна конкуренция:** „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ ще оперира в сегмента на недвижимите имоти, който традиционно е силен сектор за българската икономика (над 8% от БВП за 2016г. и 11% от БВП за второ тримесечие на 2017г.) , особено в години на икономически подем. Последната година е изключително динамична за пазара на недвижими имоти и по специално на търговски и жилищни площи като най-големите търговски центрове сменяха собствеността си. Тази активност привлича все повече инвеститори на пазара и поражда конкуренция, което води до бързо повишаване на цените на имотите от една страна, а от друга става все по трудно навлизането на нови играчи като Емитента, тъй като намирането на изгодни имоти за инвестиции, които имат потенциал за реализиране на добра доходност в бъдеще стават все по-ограничени.
3. **Риск, свързан с намаляването на размера на наемите:** Основната част от приходите на Дружеството ще бъдат от наеми на недвижими имоти, които са зависими от равнището на наемите в подсекторите на пазара на недвижими имоти. Следователно, намаление на наемните равнища ще се отрази негативно на приходите на Дружеството, респективно на неговата печалба. При равни други условия, това ще окаже негативно влияние върху размера на паричния дивидент, изплащан от дружеството. Дружеството ще се стреми да намали риска от потенциално намаление на наемните равнища на притежаваните от него имоти чрез сключването на дългосрочни договори за наем и диверсификация на инвестициите в различни подсектори на пазара.
4. **Риск, свързан с инвестициите в недвижими имоти:** Недвижимите имоти се категоризират като неликвидните активи, за които е характерно, че сделките с тях се осъществяват по-трудно, отнемат повече време и са съпътствани от транзакционни разходи. Следователно основният риск за всички участници на този пазар, включително Емитента, е свързан с вероятността от реализиране на загуби в случай на необходимост от бърза продажба на активи. Освен това поради слабата ликвидност на този клас активи, Емитентът ще разполага с ограничени възможности за промяна в портфейла си от недвижими имоти и по-трудно ще може да го реструктурира при нужда в следствие на възникнали промени в икономическите, правните, политическите и други условия. Това от своя страна поражда риск от реализиране на загуби като няма гаранция, че Дружеството ще успее своевременно да продаде недвижими имоти или че продажната им цена ще надвишава цената на тяхното придобиване.
5. **Риск, свързан с промяната в технологиите:** Технологичният сектор, в който оперира Емитента се характеризира със силна динамика в развитието на нови решения и технологии, което скъсява жизненият цикъл на предоставяните продукти и услуги. Следователно, компаниите в сектора са изправени пред риска да загубят пазарен дял, ако непрекъснато не подобряват своите услуги/продукти или не предлагат нови такива, в съответствие с най-новите технологични решения.
6. **Риск, свързан с увеличаване на застрахователните премии:** „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ ще

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

7. **Риск, свързан със забава при придобиване на имоти:** Емитентът ще инвестира набрания капитал в недвижими имоти като е възможно да има значителен времеви период между получаване на паричните средства и инвестирането им в конкретен имот, поради липсата на предлагане в определен период от време на атрактивни имоти или на имоти, които да отговарят на критериите на Дружеството, както и поради правни и фактически усложнения, свързани с прехвърлянето на собствеността върху имотите. За този период свободните парични средства ще бъдат инвестирани в банкови депозити. Съществува вероятност доходът, получен от тези инвестиции да бъде по-нисък от реализирания при инвестирането в имоти, което би намалило общата възвръщаемост от инвестициите на Дружеството. За да минимизира и контролира този риск, Дружеството ще извършва стриктно планиране на паричните потоци като ще търси гъвкавост в заемното финансиране, с цел избягване на държането на по-големи по размер от необходимите парични средства за продължителни периоди от време.
8. **Риск от загуби, непокрити от застраховки:** „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ ще застрахова притежаваните от него недвижими имоти в съответствие с обичайната благоразумна практика в страната. Съществуват, обаче, рискове, които не се покриват от застрахователните компании или чието застраховане по действителна стойност на имуществото е икономически неоправдано поради високите премии, които следва да се заплатят (напр. риск от терористичен акт). Ако произтекат вреди от застрахователно събитие над застрахователното покритие, Дружеството ще претърпи загуби, които могат да бъдат до размера на инвестирания в съответния недвижим имот капитал, като Дружеството ще продължи да бъде задължено по евентуално изтеглените заеми за придобиването на имота. Поради непредвидимото естество на риска, същият не може да бъде управляван.
9. **Риск от намаляване на пазарните цени на недвижимите имоти:** „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ ще инвестира в бизнес имоти в сегментите:офис, търговски и индустриални площи като дейността ще се изразява в покупка на вече завършени изградени, годни за експлоатация имоти, генериращи доход от дългосрочни договори за наем. Рискът от намаляване на пазарните стойности на недвижимите имоти се изразява в две направления. Едното е свързано с намаляването на доходността от наемите - когато цените на недвижимите имоти се увеличават с по-бързо темпо, отколкото размерът на наемите или когато наемите остават непроменени, тогава доходността от наемите намалява. Другото направление е свързано с намаляване на капиталова печалба или дори реализиране на капиталова загуба в случай на последваща продажба на придобит предварително имот, когато пазарните цени на имотите намаляват. Дружеството ще се фокусира върху бизнес имоти, които да издържат на евентуален пазарен натиск заради местоположението си на ключови за съответния сегмент (офис, търговски или индустриален) локации и които притежават конкурентни предимства, включващи – ефективни и предпочитани от наемателите сгради, както и сключени дългосрочни и непрекъсваеми договори за наем с водещи международни компании, с нужните гаранции за добро изпълнение.
10. **Рискове при използване на дългово финансиране:** Успехът на дружеството в голяма степен зависи от възможността за придобиване на качествени имоти при изгодни условия, включително и от осигуряването на навременно финансиране при приемливи параметри. Финансирането чрез дългов капитал поражда допълнителен риск за акционерите, които се дефинира като финансов риск. Финансовият риск представлява допълнителна несигурност за акционерите за получаване на печалба, респективно дивиденди, когато предприятието се финансира със заемни средства. Той произтича от факта, че когато се използва заеман капитал той е обвързан с периодични фиксирани плащания, които придобиват характера на фиксирани разходи за компанията, тъй като са дължими, независимо от резултатите от дейността. В този смисъл колкото по-голям е размерът на дълга, толкова повече нараства и рискът от загуба за акционерите, тъй като увеличава размера на фиксирания разход и плащания, което при по-слаби резултати от дейността, може да доведе до загуба за дружеството, респективно акционерите. От друга страна тези фиксирани плащания изискват много внимателно планиране и управление на входящите и изходящите парични потоци, за да не изпадне дружеството в ситуация на ликвидна криза. С цел минимизирането и управлението на този риск, мениджмънтът ще планира внимателно паричните потоци на компанията, така че да не изпадне в ликвидна криза, но също така ще анализира внимателно възможностите на компанията за поемане на допълнително количество дълг преди да предприеме действия по неговото поемане. С цял да се ограничи прекомерното задължаване на компанията, максималното количество дълг, което Емитентът може да поеме е определено на 75% от стойността на собствения капитал.

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 флукутация 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. **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 книгата 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 неформирание на активен ликвиден вторичен пазар за акциите на Емитента, това би могло да се отрази негативно на тяхната пазарна цена.
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%.
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 Еврзоната.
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.
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 упражнят 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.
7. **Липса на гаранция за изплащане на годишни дивиденди** - 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 уменията 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.

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.

РАЗДЕЛ Д - ПРЕДЛАГАНЕ

Д.1 Общи нетни постъпления, както и прогнозни разходи по емисията

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.

Вид разходи (приблизителни)	в лева
Такса към КФН за потвърждение 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 регистрация 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
ОБЩО РАЗХОДИ	14 190

*Таксата за „Централен Депозитар“ АД включва и такса за регистрация 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.

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.

Д.2 Основания за предлагането, предназначение на постъпленията, очаквания за техния нетен размер

Настоящото първично публично предлагане се извършва на основание взето решение от учредителното събрание на акционерите на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ, 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. Очакваната нетна сума на постъпленията от предлагането, при условие, че бъде записан целия размер на предлаганата емисия акции, след приспадане на разходите по неговото извършване е в размер на 136 710 лв.. При успешно приключване на увеличението на капитала, намеренията на мениджмънта на Дружеството са средствата от тези постъпления да бъдат използвани за финансиране на бъдещи инвестиции от Емитента, независимо от това дали ще бъде набран изцяло предвидения с увеличението капитал.

Д.3 Описания за условията на предлагането

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.

Начало на за 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 способи 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 предлагани те 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 бъдат 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.

Д.4 Описание на всякакъв съществен за емисията интерес, включително конфликт на интереси
Няма съществен интерес за предлаганата емисия, нито е налице потенциален конфликт на интереси.

Д.5 Име на физическото или юридическо лице, което предлага да продава ценни книжа. Блокиращи споразумения
Настоящите акционери на “БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД” АДСИЦ няма да предлагат за продажба акции в процеса на настоящото публично предлагане. На Емитента не е известно да съществуват блокиращи споразумения.

Д.6 Разводняване
Преди настоящото предлагане, към 31.12.2017г. балансовата стойност на една акция на Емитента е равна на 0.9540 лв.

Показатели	31.12.2017*	Минимално увеличение ¹	Максимално увеличение ²
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


¹ Минимално увеличение: 1 брой акция

² 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,

	<p>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.</p> <p>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%.</p>
Д.7	<p><u>Прогнозни разходи, начислени на инвеститора от Емитента или лицето, предлагащо ценните книжа</u></p> <p>Не се предвиждат разходи за инвеститора, които да са начислени от Емитента. Инвестиционният Посредник „Карол“ АД няма да събира такси от потенциалните инвеститори при участието им в това предлагане. Всеки потенциален инвеститор, който реши да подаде поръчка за покупка през друг оторизиран посредник, следва да се запознае с условията на съответния посредник за таксуване.</p> <p>След евентуално успешно увеличение на капитала и регистрация на акциите за търговия на пода на БФБ-София, за сметка на инвеститорите ще бъдат разходите по сключване на сделките с акции на борсата в т.ч. комисионни за инвестиционен посредник и други такси, ако те не са включени в комисионната на посредника (такси на „БФБ-София“ АД и „Централен Депозитар“ АД).</p>
<p>ИНФОРМАЦИЯ ЗА МЯСТОТО, ВРЕМЕТО И НАЧИНА. ПО КОИТО МОЖЕ ДА БЪДЕ ПОЛУЧЕНА ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ, ВКЛЮЧИТЕЛНО АДРЕС, ТЕЛЕФОН, РАБОТНО ВРЕМЕ И ЛИЦЕ ЗА КОНТАКТИ</p>	
	<p>Допълнителна информация за “БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД” АДСИЦ може да се получи всеки работен ден на следните адрес:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ “БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД” АДСИЦ - гр. София, гр. София, р-н Средец ул. „Кузман Шапкарев“ №1, Лице за контакт: Асен Лисев, тел: (+359 2) 9888651 ➤ “Карол” АД - гр. София, ул. „Златовръх“ № 1, Лице за контакти: Ангел Рабаджийски, тел: (02) 400 8 251 <p>Всички разпространявани документи могат да бъдат получени и от “Българска фондова борса - София” АД /БФБ/, 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 мениджър, адвокат, счетоводител или друг финансов съветник. Трябва да имате предвид, че цената на акциите и доходът от тях могат да се понижат, както и да се повишат.</p>

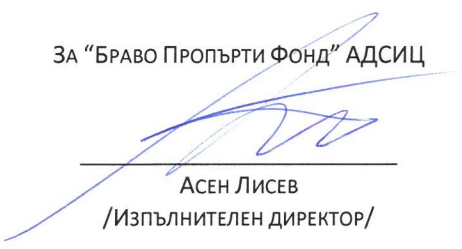
Изготвили РезюмеТО:



АНЕЛИЯ СЕФЕРИНКИНА
/ФИНАНСОВ АНАЛИЗАТОР/
„КАРОЛ“ АД


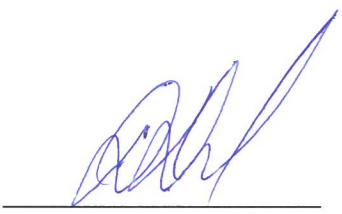
Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи съответното дружество – “Браво Пропърти Фонд” АДСИЦ и инвестиционен посредник „Карол“ АД, с подписите си декларират, че РезюмеТО отговаря на изискванията на закона.

ЗА “БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД” АДСИЦ


АСЕН ЛИСЕВ

/ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР/

ЗА ИП „КАРОЛ“ АД


АНГЕЛ РАБАДЖИЙСКИ
ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР
ДИМО ДИМОВ
ЧЛЕН НА СД