

## ПРОТОКОЛ

### от заседание на Съвета на директорите на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ

Днес, 28.02.2019 г., в гр. София, ул. „Кузман Шапкарев“ № 1, се проведе заседание, на което присъстваха лично всички членове на съвета на директорите („Съвет на директорите“) на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ („БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ или „Дружеството“), както следва:

1. Асен Стоименов Лисев – изпълнителен директор и член на СД;
2. Андрей Костадинов Въчев – зам. председател и независим член на СД;
3. Константин Василев Проданов – председател и независим член на Съвета на директорите.

След като констатира, че всички членове на Съвета на директорите, редовно уведомени и поканени за днешното заседание, присъстват, Председателят на Съвета на директорите откри заседанието и предложи то да се проведе при следния

#### ДНЕВЕН РЕД:

1. Приемане на условия и параметри, във връзка с взетото на 22.01.2019 г. на заседание на Съвета на директорите на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ решение за издаване на емисия корпоративни обезпечени облигации.
2. Приемане на Предложение за записване на облигации на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ от 28.02.2019 г. съгласно чл. 205, ал. 2 от Търговския закон
3. Разни

Съветът на директорите единодушно одобри горепосочения дневен ред и след проведена дискуссия взе следните

#### РЕШЕНИЯ

*По точка 1 от дневния ред Съветът на директорите*

#### **РЕШИ ЕДИНОДУШНО:**

Във връзка с взето на 22.01.2019 г. решение на заседание на Съвета на директорите на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ за издаване на емисия корпоративни обезпечени облигации, и на основание чл. 21а, ал. 4 от Устава на Дружеството, с настоящото решение се определят условията и параметрите на емисията, както следва:

Съветът на директорите на Дружеството, определя условията и параметрите по Облигационния заем:

<b>Емитент</b>	<b>„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ</b>
<b>Вид и клас на ценните книжа</b>	Първа по ред емисия обикновени, безналични, обезпечени, неконвертируеми, свободно прехвърляеми, лихвоносни облигации
<b>Валута</b>	Български лев (BGN)
<b>Обща номинална и емисионна стойност</b>	30 000 000 (тридесет милиона) лева

<b>на Облигационния заем</b>	
<b>Номинална и емисионна стойност на една Облигация</b>	1 000 (хиляда) лева
<b>Брой Облигации</b>	30 000 (тридесет хиляди)
<b>Минимален и максимален размер на емисията</b>	30 000 000 (тридесет милиона) лева Облигационният заем ще се счита за сключен при записването и заплащането на 30,000 (тридесет хиляди) Облигации с обща номинална стойност минимум 30,000,000 (тридесет милиона) лева
<b>Срок на Облигационния заем</b>	5 (пет) години
<b>Форма на Облигациите</b>	Облигациите ще бъдат издадени като безналични ценни книжа, регистрирани в „Централен депозитар” АД
<b>Ограничения за прехвърляне</b>	Облигациите са свободно прехвърляеми
<b>Приоритет и статут</b>	Облигациите представляват директни, неподчинени, безусловни и обезпечени задължения на Емитента
<b>Условия за издаване на нови облигационни емисии</b>	Емитентът няма право да издава нови емисии привилегировани облигации или облигации с привилегирован режим на изплащане, преди погасяване на настоящата емисия Облигации, освен с предварителното съгласие на облигационерите от настоящата емисия. Съгласие на облигационерите не се изисква относно издаване от Емитента на облигации, извън посочените в предходното изречение
<b>Годишна лихва/Купон</b>	Фиксиран лихвен процент – 3.25% на годишна база
<b>Купонни плащания</b>	На всеки три месеца, считано от датата на сключване на Облигационния заем
<b>Лихвена конвенция</b>	Actual/365L (ISMA-Year, Actual/Actuals) - Действителен брой дни в периода/действителен брой дни в годината
<b>Изчисляване на лихвените плащания</b>	Размерът на лихвеното плащане се изчислява като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните от всеки инвеститор облигации, за отделните тримесечни периоди. Дължимата сума се закръглява до втория знак след десетичната запетая
<b>Срокове за плащания на лихви и главница</b>	Лихвените плащания се извършват на всеки 3 (три) месеца, считано от датата на издаване на Облигационния заем, на падежа на съответното плащане; последното лихвено плащане се извършва заедно с главницата по Облигационния заем. Погасяване на главницата – равни тримесечни погасителни вноски в размер на 225,000 лева, представляващи 0.75% амортизация на главницата, на датите на съответните купонните плащания и последна вноска на падежа на Емисията в размер на 25,725,000 лева, представляваща 85.75% остатъчна амортизация на главницата.

<p><b>Извършване на плащанията</b></p>	<p>Лихвените и главнични плащания ще бъдат извършвани чрез „Централен депозитар” АД съгласно неговия правилник и сключен договор с Емитента, на датата, на която съответното лихвено или главнично плащане стане дължимо.</p> <p>Плащането на лихвите и главницата по Облигационния заем ще се извършва в лева.</p> <p>Плащането на лихвите, съответно плащането на главницата, по Облигационния заем ще се извършва чрез банков превод в полза на всеки облигационер по банкова сметка в лева, посочена от инвеститора в заявката за записване на Облигации или при промяна – съобщена допълнително на Емитента поне 3 работни дни преди падежа на съответното лихвено или главнично плащане.</p> <p>Право да получат лихвени и/или главнични плащания имат облигационерите, вписани в книгата на облигационерите, водена от “Централен депозитар” АД, 3 (три) работни дни преди датата на съответното лихвено плащане и/или главнично плащане. Това обстоятелство ще се удостоверява с официално извлечение от книгата на облигационерите, издадено от “Централен депозитар” АД.</p>
<p><b>Резервна сметка</b></p>	<p>След издаване на емисията облигации Емитентът ще депозира по своя банкова сметка („Резервна сметка“) сумата в общ размер 4,500,000 лева, представляваща 3% (три процента) годишно за всяка година от срока на облигационната емисия от първоначалния размер на емисията облигации, които средства ще бъдат блокирани и изразходвани единствено за погасяване на част от дължимата главница съгласно Погасителния план.</p>
<p><b>Предлагане на Облигациите</b></p>	<p>Облигациите се емитират при условията на частно пласиране (непублично предлагане) по реда на чл. 205, ал. 2 от Търговския закон чрез покани до инвеститорите (оферти за записване до не повече от 149 определени лица. Записването на облигациите ще се извършва чрез подаване на писмени заявки по образец на адреса за кореспонденция на Водещия мениджър по емисията „УниКредит Булбанк“ АД, всеки работен ден от 9:00 часа до 17:30 часа, в срока за записване на облигации, посочен в Предложението за записване на облигации по чл. 205, ал. 2 от Търговския закон („Предложението за записване“).</p>
<p><b>Начин на заплащане на емисионната стойност. Набирателна сметка</b></p>	<p>Емисионната стойност на записваните облигации се заплаща в лева по набирателна сметка на името на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, открита при „Обединена българска банка“ АД, номерът на която ще бъде посочен в Предложението за записване. Набраните суми не могат да се ползват от дружеството преди вписването в Търговския регистър към Агенция по вписванията на обявлението за сключения заем съгласно чл. 206, ал. 6 от Търговския закон.</p>
<p><b>Условия при презаписване на емисията</b></p>	<p>В случай, че бъдат подадени заявки за записване на повече от 30 000 (тридесет хиляди) Облигации, Водещият мениджър и Емитентът ще определят разпределението на облигациите по своя преценка, като за конкретното разпределение за всеки инвеститор, подал заявка за записване на облигации, ще бъде уведомен инвестиционния посредник, чрез който са подадени</p>

	<p>съответните заявки. Не се предвижда пропорционално удовлетворяване на всички подадени заявки. В случай че има надплатени суми по частично удовлетворена заявка, те ще бъдат върнати на съответния инвеститор по сметка, посочена от него в заявката за записване на облигации.</p>
<b>Дата на издаване на Облигационния заем</b>	<p>Датата, на която емисията е регистрирана в „Централен депозитар” АД</p>
<b>Условие за издаване на облигациите</b>	<p>Издаването на емисията е обвързано с успешно увеличение на капитала на Емитента, оповестено на 13.02.2019г. по реда на чл.92а от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), а именно при условие, че до крайната дата за записване на акции са записани и заплатени минимум 36,000,000 нови акции. В случай че до крайната дата за записване на акции са записани и заплатени по-малко от 36,000,000 акции, Съветът на директорите ще вземе решение и дружеството ще оповести по надлежния ред, че прекратява подписката за издаване на облигационната емисия и че средствата, постъпили по набирателната сметка за заплащане на записани облигации, ще бъдат върнати на инвеститорите по сметки, посочени от тях и по реда, посочен в решението на Съвета на директорите и уведомлението.</p>
<b>Водещ мениджър на предлагането</b>	<p>„УниКредит Булбанк“ АД</p>
<b>Комисиона за организация и пласиране на емисията</b>	<p>0.8% от емисионната стойност на Облигационния заем</p>
<b>Регистрация за търговия на регулиран пазар</b>	<p>В срок не по-дълъг от 6 (шест) месеца след сключването на облигационния заем, по отношение на емисията ще бъде подадено заявление за допускане до търговия на „Българска фондова борса“ АД, като за целта преди това емисията ще бъде вписана в регистъра на Комисията за финансов надзор след потвърждаването на Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа. В случай, че до изтичане на срока по предходното изречение, емисията корпоративни облигации не бъде приета за търговия на регулиран пазар, Емитентът поема задължението да изкупи обратно записаните облигации от облигационерите, като оповестява по надлежния ред информация в тази връзка, в която ще отправи покана към облигационерите да подадат писмено искане за това. Изкупуването на облигациите се извършва в срок до 7 дни от датата на отправеното искане по цена, равна на номиналната стойност на записаните облигации, ведно с натрупаните лихвени плащания, дължими към датата на обратното изкупуване.</p>
<b>Кол опция (право на предсрочно обратно изкупуване на облигационната емисия)</b>	<p>Без опция за предсрочно погасяване.</p>

<b>Довереник на облигационерите</b>	Обединена българска банка АД. Относно довереника на облигационерите ще се прилага Закона за публичното предлагане на ценни книжа („ЗППЦК“).
<b>Обезпечения</b>	<p>Обезпечения, които ще бъдат учредени в полза на облигационерите/Довереника на облигационерите:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Първа по ред ипотека върху офис сградата и поземления имот, предмет на финансиране с облигационната емисия (възможност за временно втора по ред ипотека предвид съществуваща експозиция към друга банка, която подлежи на рефинансиране).</li> <li>2) Първи по ред залог по реда на Закона за особените залози (ЗОЗ) върху всички настоящи и бъдещи вземания на Емитента, произтичащи от договори за наем на обекти от офис сградата. Емитентът се задължава да извършва на всеки 12 месеца вписване в Централния регистър на особените залози (ЦРОЗ), с оглед актуализиране на заложените вземания при промяна на заложените вземания и/или възникване на нови вземания от наем и да уведоми всички длъжници на заложените вземания за учредения залог по смисъла на чл.17 от ЗОЗ, в срок до 30 дни от всяко вписване в ЦРОЗ.</li> <li>3) Първи по ред залог по реда на ЗОЗ и Закона за договорите за финансови обезпечения (ЗДФО) върху собствени парични средства, блокирани по сметка на Емитента при банката депозитар, в размер на 4,500,000 лева, изчислени като 15% от размера на емисията (3% годишно за всяка година до падежа), представляващи гаранционен депозит, които средства следва да постъпят след освобождаване на средствата от специалната набирателна сметка, открита във връзка с провеждане на подписката за записване облигации от Емисията. Гаранционният депозит ще служи за погасяване на главничните плащания по емисията до 3% годишно, с изключение на последната погасителна вноска, с която следва да се погаси целия остатъчен размер на облигацията.</li> <li>4) Валидна застрахователна полица „Пожар“ , отговаряща на минималните застрахователни изисквания на облигационерите/довереника, по която ко-бенефициент на застрахователно обезщетение следва да бъде довереникът. За яснота, в случай на застрахователно събитие застрахователят изплаща дължимото обезщетение на банката довереник до размера на непогасената част от облигационната емисия, намалена със салдото по гаранционната сметка. Застрахователят може да изплати обезщетението директно на застрахования/застрахованите само след получено писмено съгласие от довереника.</li> </ol>
<b>Използване на нетните приходи</b>	Нетните приходи от Облигационната емисия ще бъдат използвани от Емитента за частично финансиране на придобиването на готова и отдадена под наем офис сграда, с разгърнатата застроена площ (РЗП) от 14 479 кв. м. и площ за отдаване под наем от 13 391 кв. м., находяща се в УПИ VI-537,1523, кв. 8, НЗП Изток, м. Къро, р-н Младост, гр. София, в близост до търговски център „THE MALL“. Сградата има шест офис етажа, партерен етаж с два ресторанта и паркоместа, и две

---

подземни нива, с общо 240 паркоместа. Договорената придобивна цена е 59 457 232 лева (30 400 000 евро), без ДДС, или 71 348 679 лева (36 480 560 евро) с ДДС. Непосредствените разходи – като местни данъци, посреднически комисиони, нотариални такси - свързани със закупуването на тази сграда, се очаква да бъдат около 2 390 000 лева с ДДС.

След като стане част от портфейла на Дружеството, сградата ще генерира доходи от наеми в полза на Дружеството.

Сградата ще осигурява договорени годишни постъпления от наеми в размер на най-малко 4 607 000 лева (2 356 000 евро) без ДДС. Всички съществуващи наемни договори и постъпленията от тях ще бъдат прехвърлени на Дружеството. Обслужващото дружество на Емитента има ангажимента да подsigури навременната замяна с нови наематели или разширяване на ползваните площи от съществуващите наематели, така че да осигури пълна заетост на имота и постъпления от наеми за Дружеството.

Настоящият собственик на офис сградата е „Офис А” ООД, ЕИК 204124346, с адрес гр. София, ул. Кузман Шапкарев № 1, в което изпълнителният директор и основен акционер на БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД Асен Лисев притежава 50% от дяловете на дружеството. Другият съдружник в „Офис А” ООД е „Блек Сий Дивелопмент ЕООД, ЕИК 131392066. Дружеството се управлява и представлява заедно от двамата управители Асен Лисев и Павел Томаш Суджарски- Кшонжек

---

#### **Общо събрание на облигационерите**

Общото събрание на облигационерите се свиква от Банката довереник на облигационерите, чрез покана, обявена в Търговския регистър, най-малко 15 дни преди събранието.

Общото събрание се свиква и по искане на облигационерите, които представляват най-малко 1/10 от емисията Облигации, или на ликвидаторите на дружеството, ако е открита процедура по ликвидация.

Облигационерите от настоящата емисия образуват група за защита на интересите си пред Емитента.

Общото събрание на облигационерите е законно и може да приема валидни решения, обвързващи всички облигационери от тази емисия, ако на събранието са представени най-малко 1/2 от издадените и непогасени Облигации (като относно спадания кворум се прилага съответно правилото на чл. 227, ал. 3 от Търговския закон).

Мнозинството за приемане на всички решения от Общото събрание на облигационерите, включително приемане на решения за даване на съгласие за издаване на нови облигации с привилегирован режим на изплащане, приемане на становища относно предлагани промени в предмета на дейност на Емитента, промяна на вида или друга форма на преобразуване на Емитента, с изключение на промяна в първоначалните условия на Облигационния заем, се взимат с мнозинство от 50% плюс една от представените Облигации.

	<p>Общото събрание на облигационерите може да приема решения за даване на съгласие за промяна в първоначалните условия на Облигационния заем, само ако на събранието са представени най-малко 2/3 от Облигациите имащи право на глас /кворум/, при съответно приложение на чл. 227, ал. 3 от Търговския закон. Решенията на Общото събрание на облигационерите се взимат с мнозинство от 3/4 от представените облигации с право на глас /мнозинство/.</p>
<p><b>Предпоставки и ред за извършване на промени в условията на Облигационния заем</b></p>	<p>Промени в условията на Облигационния заем могат да се извършват само (1) с предварителното съгласие на Общото събрание на облигационерите и (2) по решение на Съвета на директорите на Дружеството (който е надлежно овластен за това съгласно устава на Емитента). Общото събрание на облигационерите може да приема решения за даване на съгласие за промяна в първоначалните условия на Облигационния заем, само ако на събранието са представени най-малко 2/3 от облигациите имащи право на глас /кворум/, при съответно приложение на чл. 227, ал. 3 от Търговския закон. Решенията на Общото събрание на облигационерите се взимат с мнозинство от 3/4 от представените облигации с право на глас /мнозинство/.</p> <p>Промени в условията на Облигационния заем са допустими относно всички условия и параметри на заема (в т.ч. отсрочване на падежа, промяна в размера на лихвата, разсрочване на лихвени и главнични плащания, промяна относно обезпечеността на емисията, промяна във финансовите съотношения, които следва да спазва Дружеството, както и други, които не са описани в предложението за записване на облигациите), както и добавяне на нови условия и параметри, но само при условие, че такива промени са одобрени от Общото събрание на облигационерите и от Дружеството.</p> <p>Промени в условията на Облигационния заем са допустими при настъпване (след сключване на Облигационния заем) на някое от следните условия, при което може да се направи обоснован извод, че промяната ще е в общ интерес на Дружеството и облигационерите: (а) възникване или задълбочаване на икономическа или финансова криза, която засяга неблагоприятно всички стопански субекти в страната или стопанските субекти, опериращи в сектора, в който Дружеството извършва основната си дейност; (б) настъпване на съществена негативна промяна във финансовото или правното състояние на Дружеството. Промени в заема са допустими при настъпване и на други обстоятелства, за които към настоящия момент не може да се предвиди обосновано, че е възможно да възникнат, но само при условие, че такива промени са одобрени от Общото събрание на облигационерите и от Дружеството.</p>
<p><b>Набирателна сметка</b></p>	<p>Сметката ще бъде открита при Банката-депозитар на Емитента - „Обединена българска банка“ АД, вписана в търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 000694959, със седалище и адрес на управление: София, ул. „Света София“ №5</p>
<p><b>Приложимо право</b></p>	<p>Българското законодателство</p>

*По точка 2 от дневния ред Съветът на директорите*

**РЕШИ ЕДИНОДУШНО:**

Съветът на директорите приема Предложение за записване на облигации на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ от 28.02.2019 г. съгласно чл. 205, ал. 2 от Търговския закон.

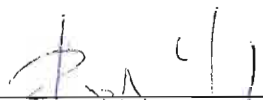
По точка 3 от дневния ред на настоящото заседание на Съвета на директорите не бяха направени разисквания.

Поради изчерпване на точките от дневния ред заседанието на Съвета на директорите беше закрито.

**СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ:**



Асен Стoименов Лисев



Андрей Костадинов Въчев



Константин Василев Проданов