



Документ за предлаганите ценни книжа - част втора от Проспекта от 29.07.2019 г.

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ

29.07.2019г.

Емитент:	БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ
Поредност на емисията:	Първа
Валута на емисията:	Лева
Максимален размер на облигационния заем:	30 000 000 лева
Минимален размер на облигационния заем:	30 000 000 лева
Номинална стойност на една облигация:	1 000 лева
Емисионна стойност на една облигация:	1 000 лева
Вид на Облигациите:	Обикновени, безналични, обезпечени, неконвертируеми, свободно прехвърляеми, лихвоносни облигации
Цел на облигационния заем:	Частично финансиране на придобиването на завършена и изцяло отдадена под наем офис сграда, с разгърната застроена площ (РЗП) от 14 479 кв. м. и отдаваема под наем площ за от 13 391 кв. м., находяща се в УПИ VI-537,1523, кв. 8, НЗП Изток, м. Къро, р-н Младост, гр. София, заедно с поземления имот, описани по-подробно в т. 8.1.
Срок на облигационния заем:	5 години (60 месеца) от датата на издаване на емисията
Период на купонно плащане:	тримесечен
Купон:	3.25% годишно, фиксиран
Лихвена конвенция:	Actual/365L (ISMA-Year, Actual/Actuals) - Действителен брой дни в периода/действителен брой дни в годината
Гратисен период:	Няма
Изплащане на главницата:	На 19 равни тримесечни погасителни вноски всяка една в размер на 225 000 лева, всяка една представляваща 0.75% амортизационен коефициент на главницата, на датите на съответните купонните плащания и последна

	вноска на падежа на Емисията в размер на 25 725 000 лева, представляваща 85.75% остатъчен амортизационен коефициент на главницата
Право на предсрочно погасяване	Без опция за предсрочно погасяване
Обезпечение:	1) Договорна ипотека върху офис сграда и поземлен имот, закупуването на които е предмет на частично финансиране с облигационната емисия, а именно офис сграда с разгърната застроена площ (РЗП) от 14 479 кв. м., находяща се в УПИ VI-537,1523, кв. 8, НЗП Изток, м. Къро, р-н Младост, гр. София, описана по-подробно по-долу („Имотите“) Описание на Имотите: Урегулиран Поземлен Имот (УПИ), за който по кадастралната карта и регистри, одобрени със заповед № РД-18-35/09.06.2011 година на Изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър (АГКК) е определен идентификатор № 68134.4081.537, с адрес на поземления имот: град София, район „Младост“, с площ на имота по скица на АГКК от 4 138,00 (четири хиляди сто тридесет и осем) квадратни метра, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за друг вид застрояване, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: 537 (петстотин тридесет и седем), квартал: 8 (осем), парцел: VI (шести), при съседни на имота по скица на АКГГ: 68134.4081.9647; 68134.4081.9648; 68134.4081.1430; 68134.4081.2116; 68134.4081.1524; 68134.4081.166; 68134.4081.1037, ЗАЕДНО с изградената в този имот в груб строеж Новострояща се Офис сграда с подземен паркинг, кафе – сладкарница и трафопост, за която сградата е издадено Разрешение за строеж №48 от 24.03.2017 г. на Главния архитект на Столична община, за която по кадастралната карта и регистри, одобрени със заповед № РД-18-35/09.06.2011 година на Изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър (АГКК) е определен идентификатор № 68134.4081.537.1, с адрес на сградата: град София, район „Младост“, разположена в имот с идентификатор 68134.4081.537, със застроена площ на сградата по скица на АГКК от 2 065,00 (две хиляди и шестдесет и пет) квадратни метра, брой етажи: 7 (седем), с предназначение: Сграда със смесено предназначение, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: няма, като в нотариалния акт за учредяване на ипотека сградата ще бъде описана и

съгласно одобрените архитектурни проекти за построяване на сградата, ведно и заедно с всички подобрения и приращения в поземления имот По одобрени строителни книжа, Сградата е със Застроена Площ (ЗП) от 2,022 кв. м., Разгънатата застроена площ (РЗП) от 14,479 кв. м., 2 подземни нива с обща площ от 7,640.42 кв. м., съгласно одобрен архитектурен проект и кадастрални схеми.

2) Първи по ред залог, по реда на Закона за особените залози (ЗОЗ) върху всички настоящи и бъдещи вземания на Емитента, произтичащи от всички договори за наем на обекти от офис сградата, находяща се в УПИ VI-537,1523, кв. 8, НЗП Изток, м. Къро, р-н Младост, гр. София, придобита с част от средствата предоставени по емисията на обща стойност на заложените вземания не по-малко от 5 500 000 (пет милиона и петстотин хиляди) лв. По силата на договора залогодателят – Браво Пропърти Фонд“ АД СИЦ се задължава на всеки 12 месеца от датата на емитиране на облигационния заем по емисията и/или при сключване на нови договори за наем, да актуализира настоящите и бъдещи вземания и да извършва индивидуализация на залога, чрез сключване на допълнителни споразумения към този договор за залог и съответно отбелязване в ЦРОЗ, по отношение на всички сключени и сключвани от него договори за наем и промените по тях, като се подписват опис-приложения на всички новосключени /променени договори за наем в офис сградата, чрез посочването им по номер и дата на сключване, наемател и размер на вземанията за целия период на наема.

3) Първи по ред залог, по реда на Закона за особените залози (ЗОЗ) по отношение на вземанията на Емитента за сумите, налични по сметките на Емитента, които се ползват за постъпления от Имотите, частично финансирани с Емисията, открити при банката Депозитар, включително по Резервната сметка, като салдото по Резервната сметка ще намалява с всяко погасяване на част от главницата съгласно погасителния план.

4) Валидна застрахователна полица за застраховане на офис сградата, предмет на обезпечението по т. 1) по-горе, на застрахователна стойност, не по-малка от посочената стойност за сградата съгласно актуалната пазарна оценка на Имотите и покриваща най-малко

	рисковете, посочени в Приложение №: 1 към настоящия документ и по която ко-бенефициент на застрахователно обезщетение е Банката Довереник – „Обединена Българска банка“ АД.
Довереник:	„Обединена българска банка“ АД, вписана в търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 000694959, със седалище и адрес на управление: София 1463, бул. „Витоша“ №89Б („Банката довереник“). Законът за публичното предлагане на ценни книжа („ЗППЦК“) ще се прилага съответно относно Банката довереник на облигационерите и обезпечаването на емисията Облигации. Договор от 11.04.2019 г. за изпълнение на функцията на Довереник на облигационерите е приложен към Проспекта
Вид предлагане	Вторично публично предлагане – допускане за търговия на регулиран пазар на ценни книжа.
Законодателство	Българско
Регистрация на емисията	Емисията е регистрирана в „Централен депозитар“ АД на 11.04.2019 г. с ISIN код BG2100008197

Документът за ценните книжа съдържа информация за ценните книжа, които ще се допускат до търговия на регулиран пазар. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с Документа за предлаганите ценни книжа, както и с Регистрационния документ на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ (Част I от Проспекта), преди да вземат инвестиционно решение.

Членовете на Съвета на директорите на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Документа за предлаганите ценни книжа.

Съставителите на годишните финансови отчети на Дружеството отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а одиторите – за вредите, причинени от одитираните от тях финансови отчети.

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР Е ПОТВЪРДИЛА ПРОСПЕКТА С РЕШЕНИЕ № [●] ОТ [●] 2019 г., КОЕТО НЕ Е ПРЕПОРЪКА ЗА ИНВЕСТИРАНЕ В ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ.

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР НЕ НОСИ ОТГОВОРНОСТ ЗА ВЕРНОСТТА И ПЪЛНОТАТА НА СЪДЪРЖАЩИТЕ СЕ В ПРОСПЕКТА ДАННИ

Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия облигации на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ се състои от Регистрационен документ, Документ за предлаганите ценни книжа и Резюме.

- **ИНВЕСТИТОРИТЕ МОГАТ ДА ПОЛУЧАТ И ДА СЕ ЗАПОЗНАЯТ С ПРОСПЕКТА, КАКТО И ДА ПОЛУЧАТ ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО НЕГО В ОФИСА НА:**

Емитента „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ:

гр. София, р-н Средец ул. „Кузман Шапкарев“ № 1

телефон: (+359 2) 9888651

e-mail: alisev@bpf.bg

лице за контакт: Асен Лисев

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

Вие трябва да разчитате само на информацията, която се съдържа в този Проспект. „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ не е оторизирал никое лице да Ви предоставя различна информация. В допълнение, Вие следва да имате предвид, че информацията в Проспекта е актуална към датата на заглавната му страница.

Инвестирането в ценни книжа е свързано с определени рискове - виж т. 2 „Рискови фактори“ от Документа за предлаганите ценни книжа, както и т. 4 „Рискови фактори“ от Регистрационния документ, съдържащи основните специфични за дейността на Дружеството и предлаганите облигации рискове. Всички рискове са описани подробно в настоящия Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа.

СЪДЪРЖАНИЕ

ОПРЕДЕЛЕНИЯ	10
1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА	12
2. РИСКОВИ ФАКТОРИ (ХАРАКТЕРНИ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА)	13
2.1 <i>РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С БЪЛГАРСКИЯ ПАЗАР НА ЦЕННИ КНИЖА</i>	13
2.2 <i>ОБЛИГАЦИИТЕ НЕ СА ПОДХОДЯЩА ИНВЕСТИЦИЯ ЗА НЕОПИТНИ ИНВЕСТИТОРИ</i>	14
2.3 <i>РИСК ОТ НЕПЛАЩАНЕ</i>	14
2.4 <i>РИСКОВЕ ПРИ ЕВЕНТУАЛНА ПРЕДСРОЧНА ИЗИСКУЕМОСТ НА ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ</i>	15
2.5 <i>ЛИКВИДНОСТТА НА ОБЛИГАЦИИТЕ МОЖЕ ДА Е СИЛНО ОГРАНИЧЕНА</i>	15
2.6 <i>ЛИХВЕН (ЦЕНОВИ) РИСК</i>	15
2.7 <i>РЕИНВЕСТИЦИОНЕН РИСК</i>	15
2.8 <i>ИНФЛАЦИОНЕН РИСК</i>	15
2.9 <i>ВАЛУТЕН РИСК</i>	16
2.10 <i>ВЪЗМОЖНО Е ПАРАМЕТРИТЕ НА ЕМИСИЯТА ОБЛИГАЦИИ ДА БЪДАТ ПРОМЕНЕНИ</i>	16
3. СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ	16
3.1 <i>ИНТЕРЕСИ НА ФИЗИЧЕСКИ ИЛИ ЮРИДИЧЕСКИ ЛИЦА, УЧАСТВАЩИ В ЕМИСИЯТА/ПРЕДЛАГАНЕТО</i>	16
3.2 <i>ОБОСНОВКА НА ПРЕДЛАГАНЕТО И ИЗПОЛЗВАНЕТО НА ПОСТЪПЛЕНИЯТА</i>	16
4. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО ЩЕ БЪДАТ ПРЕДЛАГАНИ/ДОПУСКАНИ ДО ТЪРГОВИЯ	18
4.1 <i>ОПИСАНИЕ НА ВИДА И КЛАСА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО СЕ ПРЕДЛАГАТ И/ИЛИ ДОПУСКАТ ДО ТЪРГОВИЯ, ВКЛЮЧИТЕЛНО ISIN</i>	18
4.2 <i>ЗАКОНОДАТЕЛСТВО, ПО КОЕТО СА СЪЗДАДЕНИ ЦЕННИТЕ КНИЖА</i>	19
4.3 <i>ИНДИКАЦИЯ ДАЛИ ЦЕННИТЕ КНИЖА СА ПОД ФОРМАТА НА ПОИМЕННИ ЦЕННИ КНИЖА ИЛИ ПОД ФОРМАТА НА ЦЕННИ КНИЖА НА ПРИНОСИТЕЛ И ДАЛИ ЦЕННИТЕ КНИЖА СА В НАЛИЧНА (СЕРТИФИЦИРАНА) ФОРМА ИЛИ В БЕЗНАЛИЧНА ФОРМА. НАИМЕНОВАНИЕ И АДРЕС НА СУБЕКТА, ОТГОВАРЯЩ ЗА ВОДЕНЕТО НА АРХИВИТЕ.</i>	19
4.4 <i>ВАЛУТА НА ЕМИСИЯТА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА</i>	19
4.5 <i>ПОДРЕЖДАНЕ ПО НИВО НА СУБОРДИНИРАНост НА ПРЕДЛАГАНИТЕ И/ИЛИ ДОПУСКАНИ ДО ТЪРГОВИЯ ЦЕННИ КНИЖА, ВКЛЮЧИТЕЛНО РЕЗЮМЕТА НА КЛАУЗИ, КОИТО ИМАТ ЗА ЦЕЛ ДА ЗАСЕГНАТ ТОВА ПОДРЕЖДАНЕ ИЛИ ДА ПОДЧИНЯТ ЦЕННИТЕ КНИЖА НА НЯКОИ НАСТОЯЩИ ИЛИ БЪДЕЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ЕМИТЕНТА</i>	19
4.6 <i>ОПИСАНИЕ НА ПРАВАТА, СВЪРЗАНИ С ЦЕННИТЕ КНИЖА, ВКЛЮЧИТЕЛНО ВСЯКАКВИ ОГРАНИЧЕНИЯ НА ТЕЗИ ПРАВА И ПРОЦЕДУРА ЗА УПРАЖНЯВАНЕТО НА ТЕЗИ ПРАВА</i>	19
4.6.1 <i>ОБЩИ ПРАВА НА ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ</i>	19

4.6.2	УСЛОВИЯ, КОИТО СЕ ЗАДЪЛЖАВА ДА СПАЗВА ЕМИТЕНТЪТ	21
4.6.3	УСЛОВИЯ, НА КОИТО ТРЯБВА ДА ОТГОВАРЯ ЕМИТЕНТЪТ ЗА ИЗДАВАНЕ НА НОВИ ОБЛИГАЦИИ	24
4.6.4	ПРОМЕНИ В УСЛОВИЯТА НА ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ	24
4.7	НОМИНАЛНИЯТ ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ И УСЛОВИЯ, СВЪРЗАНИ С ПЛАТИМАТА ЛИХВА	26
4.7.1	ДАТАТА, НА КОЯТО ЛИХВАТА СТАВА ПЛАТИМА И ДАТИТЕ НА ПАДЕЖИТЕ НА ЛИХВИТЕ	26
4.7.2	ПРАВО НА ПРЕДСРОЧНО ПОГАСЯВАНЕ НА ГЛАВНИЦАТА	27
4.7.3	СРОКЪТ НА ВАЛИДНОСТ НА ВЗЕМАНИЯТА ПО ЛИХВИ И ПОГАСЯВАНЕ НА ГЛАВНИЦАТА	27
4.8	ДАТАТА НА ПАДЕЖА И ДОГОВОРЕНОСТИТЕ ЗА АМОРТИЗАЦИЯТА НА ЗАЕМА, ВКЛЮЧИТЕЛНО ПРОЦЕДУРИТЕ ЗА ПОГАСЯВАНЕ	27
4.9	ИНДИКАЦИЯ ЗА ДОХОДНОСТТА. МЕТОДА, ПО КОЙТО СЕ ИЗЧИСЛЯВА ДОХОДНОСТТА	28
4.10	ПРЕДСТАВЯНЕ НА ДЪРЖАТЕЛИТЕ НА ДЪЛГОВИ ЦЕННИ КНИЖА ВКЛЮЧИТЕЛНО ИДЕНТИФИКАЦИЯ НА ОРГАНИЗАЦИЯТА, ПРЕДСТАВЛЯВАЩА ИНВЕСТИТОРИТЕ И УСЛОВИЯТА, ПРИЛАГАНИ ПО ОТНОШЕНИЕ НА ПОДОБНО ПРЕДСТАВЯНЕ. ИНДИКАЦИЯ НА ТОВА, КЪДЕ ОБЩЕСТВЕННОСТТА МОЖЕ ДА ИМА ДОСТЪП ДО ДОГОВОРИТЕ, ОТНАСЯЩИ СЕ ДО ТЕЗИ ФОРМИ НА ПРЕДСТАВЯНЕ	28
4.11	ПРЕДСРОЧНА ИЗИСКУЕМОСТ	32
4.12	ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО НА ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ В ОС НА АКЦИОНЕРИТЕ	34
4.13	В СЛУЧАЯ НА НОВИ ЕМИСИИ, ПОСОЧВАНЕ НА РЕШЕНИЯТА, РАЗРЕШЕНИЯТА И ОДОБРЕНИЯТА, ПО СИЛАТА НА КОИТО СА СЪЗДАДЕНИ И/ИЛИ ЕМИТИРАНИ ЦЕННИТЕ КНИЖА	34
4.14	ОЧАКВАНА ДАТА НА ЕМИСИЯТА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА В СЛУЧАЯ НА НОВИ ЕМИСИИ	34
4.15	РЕД ЗА ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ЦЕННИТЕ КНИЖА. ОПИСАНИЕ НА ВСЯКАКВИ ОГРАНИЧЕНИЯ ВЪРХУ СВОБОДНАТА ПРЕХВЪРЛИМОСТ НА ЦЕННИТЕ КНИЖА	35
4.15.1	РЕД ЗА ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ЦЕННИТЕ КНИЖА	35
4.15.2	ВСЯКАКВИ ОГРАНИЧЕНИЯ ВЪРХУ СВОБОДНАТА ПРЕХВЪРЛИМОСТ НА ЦЕННИТЕ КНИЖА	36
4.16	ПО ОТНОШЕНИЕ НА СТРАНАТА НА СЕДАЛИЩЕТО СПОРЕД УСТРОЙСТВЕНИЯ АКТ НА ЕМИТЕНТА И СТРАНАТА/СТРАНИТЕ, КЪДЕТО СЕ ПРАВИ ПРЕДЛАГАНЕТО ИЛИ КЪДЕТО СЕ ИСКА ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ – ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ	37
4.16.1	ДАНЪЦИ, ДЪЛЖИМИ ОТ МЕСТНИ ФИЗИЧЕСКИ ЛИЦА	38
4.16.2	ДАНЪЦИ, ДЪЛЖИМИ ОТ МЕСТНИ ЮРИДИЧЕСКИ ЛИЦА	39
4.16.3	ДАНЪЦИ, ДЪЛЖИМИ ОТ ЧУЖДЕСТРАННИ ФИЗИЧЕСКИ И ЮРИДИЧЕСКИ ЛИЦА	39
4.16.4	СПОГОДБИ ЗА ИЗБЯГВАНЕ НА ДВОЙНОТО ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ	40
4.16.5	ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА УДЪРЖАНЕ НА ДАНЪК	41
5.	СРОКОВЕ И УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО	41
5.1	УСЛОВИЯ, СТАТИСТИЧЕСКИ ДАННИ ЗА ПРЕДЛАГАНЕТО, ОЧАКВАН ГРАФИК И ДЕЙСТВИЯ, ИЗИСКВАНИ ЗА КАНДИДАТСТВАНЕ ЗА ПРЕДЛАГАНЕТО	41
5.1.1	УСЛОВИЯ, НА КОИТО СЕ ПОДЧИНЯВА ПРЕДЛАГАНЕТО	41

5.1.2 ОБЩАТА СУМА НА ЕМИСИЯТА/ПРЕДЛАГАНЕТО; АКО СУМАТА НЕ Е ФИКСИРАНА, ОПИСАНИЕ НА ОРГАНИЗАЦИЯТА И СРОКА ЗА ПУБЛИЧНОТО ОБЯВЯВАНЕ НА ОПРЕДЕЛЕНАТА СУМА НА ПРЕДЛАГАНЕТО	41
5.1.3 ПЕРИОДЪТ, ВКЛЮЧИТЕЛНО ВСЯКАКВИ ВЪЗМОЖНИ ИЗМЕНЕНИЯ, ПРЕЗ КОЙТО ПРЕДЛАГАНЕТО ЩЕ БЪДЕ ОТКРИТО И ОПИСАНИЕ НА ПРОЦЕСА НА КАНДИДАТСТВАНЕ	42
5.1.4 ОПИСАНИЕ НА ВЪЗМОЖНОСТТА ЗА НАМАЛЯВАНЕ НА ПОДПИСКАТА И НАЧИНА ЗА ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ НА НАДПЛАТЕНИТЕ ОТ КАНДИДАТИТЕ СУМИ	42
5.1.5 МИНИМАЛЕН И МАКСИМАЛЕН БРОЙ ОБЛИГАЦИИ, КОИТО МОГАТ ДА БЪДАТ ЗАКУПЕНИ ОТ ЕДНО ЛИЦЕ	42
5.1.6 НАЧИНЪТ И СРОКОВЕТЕ ЗА ПЛАЩАНЕТО НА ЦЕННИТЕ КНИЖА И ДОСТАВКАТА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА	42
5.1.7 ПЪЛНО ОПИСАНИЕ НА НАЧИНА И ДАТАТА, НА КОЯТО ЩЕ БЪДАТ ПУБЛИКУВАНИ РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ПРЕДЛАГАНЕТО	43
5.1.8 ПРОЦЕДУРАТА ЗА УПРАЖНЯВАНЕТО НА ВСЯКАКВО ПРАВО ЗА ЗАКУПУВАНЕ ПРЕДИ ДРУГИ, ПРЕХВЪРЛИМОСТТА НА ПРАВАТА ПО ПОДПИСКАТА И ТРЕТИРАНЕТО НА НЕУПРАЖНЕНИТЕ ПРАВА НА ПОДПИСКАТА	43
5.1.9 ОБСТОЯТЕЛСТВА ПРИ КОИТО ПРЕДЛАГАНЕТО МОЖЕ ДА БЪДЕ ОТМЕНЕНО ИЛИ ВРЕМЕННО ПРЕУСТАНОВЕНО	44
5.2 ПЛАН ЗА ПЛАСИРАНЕ И РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ	47
5.2.1 РАЗЛИЧНИТЕ КАТЕГОРИИ ПОТЕНЦИАЛНИ ИНВЕСТИТОРИ, НА КОИТО СЕ ПРЕДЛАГАТ ЦЕННИТЕ КНИЖА	47
5.2.2 ПРОЦЕДУРА ЗА УВЕДОМЯВАНЕ НА КАНДИДАТИТЕ ЗА РАЗМЕРА НА ПРИДОБИТИТЕ ЦЕННИ КНИЖА И ИНДИКАЦИЯ ДАЛИ МОЖЕ ДА ЗАПОЧНЕ ПРЕДИ ДА СЕ НАПРАВИ УВЕДОМЛЕНИЕТО	47
5.3 ЦЕНООБРАЗУВАНЕ	47
ИНДИКАЦИЯ ЗА ОЧАКВАНАТА ЦЕНА, НА КОЯТО ЩЕ БЪДАТ ПРЕДЛАГАНИ ЦЕННИТЕ КНИЖА ИЛИ МЕТОДА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕТО НА ЦЕНАТА И ПРОЦЕДУРАТА ЗА НЕЙНОТО ОПОВЕСТЯВАНЕ. ДА СЕ ПОСОЧИ РАЗМЕРА НА ВСЯКАКВИ РАЗХОДИ И ДАНЪЦИ, КОИТО СЕ НАЧИСЛЯВАТ КОНКРЕТНО НА УЧАСТНИКА В ПОДПИСКАТА ИЛИ КУПУВАЧА	47
5.4 ПЛАСИРАНЕ И ПОЕМАНЕ	47
6. ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ОРГАНИЗАЦИЯ НА ТЪРГОВИЯТА	48
6.1 ИНДИКАЦИЯ ДАЛИ ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА СА ИЛИ ЩЕ БЪДАТ ОБЕКТ НА КАНДИДАТСТВАНЕ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ, С ОГЛЕД НА ТЯХНОТО РАЗПРОСТРАНЕНИЕ НА ОРГАНИЗИРАН ПАЗАР ИЛИ НА ДРУГИ РАВНОСТОЙНИ ПАЗАРИ С УКАЗВАНЕ НА ВЪПРОСНИТЕ ПАЗАРИ	48
6.2 ВСИЧКИ РЕГУЛИРАНИ ПАЗАРИ ИЛИ РАВНОСТОЙНИ ПАЗАРИ, НА КОИТО, ДОКОЛКОТО Е ИЗВЕСТНО НА ЕМИТЕНТА, ВЕЧЕ СА ДОПУСНАТИ ДО ТЪРГОВИЯ ЦЕННИ КНИЖА ОТ СЪЩИЯ КЛАС, КАКТО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО ЩЕ БЪДАТ ПРЕДЛАГАНИ ИЛИ ДОПУСНАТИ ДО ТЪРГОВИЯ	48

6.3	ИМЕ И АДРЕС НА СУБЕКТИТЕ, КОИТО ИМАТ ТВЪРД АНГАЖИМЕНТ ДА ДЕЙСТВАТ КАТО ПОСРЕДНИЦИ НА ВТОРИЧНИЯ ПАЗАР, ПРЕДОСТАВЯЙКИ ЛИКВИДНОСТ ЧРЕЗ ЦЕНИТЕ НА ТЪРСЕНЕТО И ПРЕДЛАГАНЕТО И ОПИСАНИЕ НА ГЛАВНИТЕ УСЛОВИЯ НА ТЕХНИТЕ АНГАЖИМЕНТИ	48
7.	ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ	49
7.1	АКО В ОБЯВАТА ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА СА ПОСОЧЕНИ КОНСУЛТАНТИ ВЪВ ВРЪЗКА С ДАДЕНА ЕМИСИЯ, ИНФОРМАЦИЯ ЗА КАЧЕСТВОТО, В КОЕТО СА ДЕЙСТВАЛИ КОНСУЛТАНТИТЕ	49
7.2	ИНДИКАЦИЯ ЗА ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ В ОБЯВАТА ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОЯТО Е ОДИТИРАНА ИЛИ ПРЕГЛЕДАНА ОТ ОПРЕДЕЛЕНИ ПО ЗАКОН ОДИТОРИ И КОГАТО ОДИТОРИТЕ СА ИЗГОТВИЛИ ДОКЛАД	49
7.3	ИЗЯВЛЕНИЯ И ДОКЛАДИ НА ЕКСПЕРТИ	49
7.4	ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ ЛИЦА	49
7.5	КРЕДИТНИТЕ РЕЙТИНГИ, ПРИСЪДЕНИ НА ДАДЕН ЕМИТЕНТ ИЛИ НА НЕГОВИТЕ ДЪЛГОВИ ЦЕННИ КНИЖА ПО ИСКАНЕ НА ИЛИ В СЪТРУДНИЧЕСТВО С ЕМИТЕНТА В ПРОЦЕСА НА РЕЙТИНГОВАНЕТО. КРАТКО ОПИСАНИЕ НА ЗНАЧЕНИЕТО НА РЕЙТИНГИТЕ, АКО ТОВА Е БИЛО ПУБЛИКУВАНО ПРЕДИ ТОВА ОТ РЕЙТИНГОВАТА АГЕНЦИЯ	49
8.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОБЕЗПЕЧЕНИЯТА ПО ЕМИСИЯТА	50
8.1	ХАРАКТЕР НА ГАРАНЦИЯТА ПО ЕМИСИЯТА	50
8.2.	ОБХВАТ НА ГАРАНЦИЯТА	50
8.3.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ГАРАНТА.	52
8.4.	ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ	52
	ПРИЛОЖЕНИЯ:	53
	ПРИЛОЖЕНИЕ №1	54
	ПРИЛОЖЕНИЕ №2	55

ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

Дружеството или Емитента „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ

Емисия Съвкупността от Облигациите, емитирани от БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ, при условията, по реда и за срока, посочени в Проспекта за допускане до търговия на Облигации

Дата на лихвено/ главнично плащане Лихвата и главницата са платими на всеки 3 (три) месеца, считано от датата на издаване на Емисията, като датата в месеца, съвпада с датата, на която е издадена Емисията. В случай, че тази дата съвпадне с неработен ден, за дата на лихвено/главнично плащане се приема първият следващ работен ден

Работен ден Всеки ден, който е официален работен ден за Република България и работен за системите за разплащания в лева

КФН или Комисията Комисия за финансов надзор

БВП Брутен вътрешен продукт

БНБ Българската народна банка

БФБ или Борсата Българска фондова борса

ЕС Европейски съюз

ЗДСИЦ Закон за дружествата със специална инвестиционна цел

ЗДДФЛ Закон за данъците върху доходите на физическите лица

ЗКПО Закон за корпоративното подоходно облагане

ЗКФН Закон за Комисията за финансов надзор

ЗППЦК Закон за публичното предлагане на ценни книжа

ЗПФИ Закон за пазарите на финансови инструменти

ТЗ Търговски закон

МВФ Международен валутен фонд

МСС Международни счетоводни стандарти

МСФО Международни стандарти за финансова отчетност

СД Съвет на директорите

НСИ Национален статистически институт

ОСА Общото събрание на акционерите

ЦД	Централен депозитар АД
Довереник	Обединена Българска Банка АД
ДЕС	Дипломиран експерт-счетоводител
ИДЕС	Институт на дипломираните експерт-счетоводители

1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА

Емитентът поема отговорност за съдържанието на документа за предлаганите ценни книжа от Проспекта, като последният е приет с решение на Съвета на директорите на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ. С подписа си на последната страница от документа, Изпълнителният директор на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ – Асен Лисев, декларира, че при изготвянето на документа е положена необходимата грижа за неговото съответствие с изискванията на закона и че доколкото им е известно, информацията в Документа за предлаганите ценни книжа съответства на действителните факти и обстоятелства, не е подвеждаща или съдържаща непълноти, които е вероятно да засегнат важността ѝ, и коректно представя съществените аспекти от икономическото, финансовото и правно състояние на Дружеството, както и правата по Облигациите.

С подписите си върху Декларацията по чл. 81, ал. 5, във връзка с чл. 81, ал. 3 от ЗППЦК, членовете на Съвета на директорите на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ:

- **АСЕН СТОИМЕНОВ ЛИСЕВ - Изпълнителен директор и член на СД;**
- **КОНСТАНТИН ВАСИЛЕВ ПРОДАНОВ - Председател и независим член на СД и**
- **АНДРЕЙ КОСТАДИНОВ ВЪЧЕВ – заместник - председател и независим член на СД,**

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

Посочените лица отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта.

Съставителят на годишните индивидуални финансови отчети на Дружеството към, 31.12.2017 г. и 31.12.2018 г., както и неаудитирания междинен индивидуален финансов отчет на дружеството към 31.03.2019 г. „МН ПРОГРЕС КОНСУЛТ“ ЕООД, с ЕИК 202218042, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Красно село, ул. „Владайска“ №71, представлявано от управителя Мая Николаева Рикова, в качеството му на счетоводител на Емитента и на лице по чл. 17, ал. 1 от Закона за счетоводството, отговаря солидарно с предходно посочените отговорни лица за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи

или непълни данни във финансовите отчети на Емитента, информация от които е включена в Проспекта.

Одиторът, проверил и заверил годишните индивидуални финансови отчети на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ за 2017 г. и 2018 г. – **одиторско дружество „МУР СТИВЪНС БЪЛГАРИЯ - ОДИТ“ ООД, ЕИК 175383136**, със седалище и адрес на управление гр. София 1000, район Средец, ул. „Лега“ № 10, ет. 6, представлявано от Стефан Лазаров Ненов, член на ИДЕС под № 131, чрез регистриран одитор Стефан Лазаров Ненов, проверило и заверило годишните индивидуални финансови отчети на Дружеството за 2017 г. и 2018 г., отговаря солидарно за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети.

Всички посочени по-горе, отговорни за съдържанието на Проспекта лица, декларират, че доколкото им е известно и след като са положили всички разумни усилия да се уверят в това, информацията в Проспекта, съответно в определените части от него, за които те отговарят е вярна и пълна като съответства на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

2. РИСКОВИ ФАКТОРИ (ХАРАКТЕРНИ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА)

Всеки бъдещ инвеститор в Облигациите трябва да установи, на базата на свой собствен преглед и на такъв професионален съвет, какъвто е подходящ според обстоятелствата, че придобиването на облигации е съвместимо с неговите финансови нужди, цели и състояние, придържа се и е изцяло съвместимо с всички инвестиционни политики, насоки и ограничения, които са приложими, както и че придобиването на облигации би било подходяща инвестиция за него, въпреки ясните и съществени рискове, свързани с инвестиране в облигации.

Всеки бъдещ инвеститор следва да се консултира със собствените си съветници, във връзка с правни, финансови, данъчни и други аспекти, свързани с инвестирането в облигации. Един потенциален инвеститор не би следвало да разчита единствено на Емитента, по отношение на коментирания в настоящия раздел на Проспекта аспекти на инвестирането в Облигации.

2.1 РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С БЪЛГАРСКИЯ ПАЗАР НА ЦЕННИ КНИЖА

Възможно е инвеститорите да разполагат с по-малко информация за българския пазар на ценни книжа, отколкото е налична за дружества на други пазари на ценни книжа. Все още има известна разлика в регулирането и надзора на българския пазар на ценни книжа (въпреки прилагането на европейските директиви в тази област), и в действията на инвеститорите, брокерите и другите пазарни участници, в сравнение с пазарите в Западна Европа и САЩ. Комисията за финансов надзор следи за разкриването на информация и спазването на другите регулативни стандарти на българския пазар на ценни книжа, за спазването на законите и издава наредби и указания за задълженията относно разкриване на информация, търговията с ценни книжа при наличието на вътрешна информация и други въпроси. Все пак е възможно да има по-малко публично достъпна информация за българските дружества, отколкото обикновено се предоставя на разположение на инвеститорите от публичните дружества на другите пазари на ценни книжа, което може да се отрази на цената на облигациите.

2.2 ОБЛИГАЦИИТЕ НЕ СА ПОДХОДЯЩА ИНВЕСТИЦИЯ ЗА НЕОПИТНИ ИНВЕСТИТОРИ

Облигациите са сложни финансови инструменти. Опитните професионални инвеститори по принцип не закупуват подобни финансови инструменти, като единствена инвестиция, а само като начин да намалят риска или да увеличат печалбата с обмислено, преценено и подходящо поемане на риск в контекста на цялостните им портфейли.

Потенциалният инвеститор не следва да инвестира в облигациите, освен ако има опита и знанията (самостоятелно или с помощта на финансов съветник) да оцени адекватно рисковете, коментирани по-долу в този подраздел и влиянието, което тази инвестиция би имала върху цялостния портфейл на инвеститора и финансовото му състояние.

Всеки потенциален инвеститор в облигациите следва да внимателно да прецени доколко е подходяща тази инвестиция в светлината на неговия собствен случай. В частност, всеки потенциален инвеститор в Облигациите следва да:

- има достатъчно знания и опит, за да направи адекватна оценка на облигациите, предимствата и рисковете на инвестирането в тях, както и информацията по този Проспект;
- има възможността на направи или да получи конкретна аналитична преценка, в контекста на неговата собствена финансова ситуация, на инвестирането в облигации и влиянието, което Облигациите биха имали върху неговия цялостен инвестиционен портфейл;
- има достатъчно финансови ресурси и ликвидност, за да понесе всичките рискове от инвестиране в облигациите;
- разбира в детайли Условието на облигациите и да е запознат с функционирането на релевантните финансови пазари; и
- бъде в състояние да оцени (сам или с помощта на финансов съветник) възможните икономически, финансови, регулативни и юридически фактори, които могат да повлияват на инвестицията му в облигациите и на неговата способност да понесе потенциалните рискове, ако те се реализират.

2.3 РИСК ОТ НЕПЛАЩАНЕ

Способността на Дружеството да изплаща главницата и лихвите по Облигациите е в зависимост от бъдещите резултати от дейността, които, от своя страна, зависят от редица фактори.

Ако Дружеството не разполага с необходимите парични средства за извършване на дължимите към облигационерите плащания, то ще следва да осигури за целта външно финансиране. Дружеството може да не успее да осигури такова финансиране или дори да успее, то да бъде предоставено при много неизгодни условия. Всичко това може да има негативно отражение върху бизнеса на „Браво Пропърти Фонд“ АД СИЦ, резултатите от дейността му и финансовото му състояние. В такива случаи, плащанията към облигационерите могат да бъдат съществено забавени, а при наличието на определени обстоятелства, дори да не бъдат извършени.

2.4 РИСКОВЕ ПРИ ЕВЕНТУАЛНА ПРЕДСРОЧНА ИЗИСКУЕМОСТ НА ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ

Потенциалните инвеститори следва да имат предвид, че при настъпване на определени събития, настоящия облигационен заем става предсрочно изискуем. Това обстоятелство води до определени рискове, като инвеститорите няма да могат да изпълнят първоначалните си инвестиционни намерения. Освен това, облигационерите носят и допълнителни рискове, тъй като при евентуално обявяване на облигационния заем за предсрочно изискуем, довереникът следва да пристъпи към принудително изпълнение върху обезпечението. Това може да се окаже по-продължителен процес от предварително очакваното (поради поява или претенции на други кредитори, процедурни и законови възможности и др.).

2.5 ЛИКВИДНОСТТА НА ОБЛИГАЦИИТЕ МОЖЕ ДА Е СИЛНО ОГРАНИЧЕНА

Облигациите са емитирани при условията на частно пласиране по реда на чл. 205, ал. 2 от ТЗ. Няма сигурност, че след допускането им за търговия на БФБ ще има ликвидност на облигациите. Облигациите могат да имат по-ограничен вторичен пазар и по-голяма променливост на цената, в сравнение с конвенционалните дългови ценни книжа. Ликвидността може да има сериозен неблагоприятен ефект върху пазарната стойност на облигациите. Всичко това може да доведе инвеститорите, които пожелаят да продадат в определен момент облигации, до затруднение да направят това, както и до непредвидени загуби.

2.6 ЛИХВЕН (ЦЕНОВИ) РИСК

Лихвеният риск е рискът от неблагоприятна промяна на цената на облигацията, която се дължи на промяна на преобладаващите пазарни лихвени проценти. Тъй като настоящата емисия е с фиксиран купон, при повишение на пазарните лихвени равнища, нейната цена ще падне и обратно.

2.7 РЕИНВЕСТИЦИОНЕН РИСК

Рискът при реинвестиране е рискът от влагане на сумите, получавани при купонните и главничните плащания по време на периода на държане на облигацията, при доходност, различна от първоначалната доходност до падежа. Ако сумите от купонните и главничните плащания се реинвестират на нива, по-ниски от първоначалната доходност до падежа, ефективният доход от инвестицията ще бъде по-нисък от първоначалната доходност до падежа.

2.8 ИНФЛАЦИОНЕН РИСК

Инфлационният риск се свързва с вероятността инфлацията да повлияе на реалната възвръщаемост на инвестициите. Умерената степен на инфлация след 1998 г. позволи на икономическите субекти да генерират неинфлационни доходи от дейността. Въпреки положителните тенденции, произтичащи от условията на валутен борд и поддържането на рестриктивна фискална политика, касаещи изменението на индекса на инфлацията, отвореността на българската икономиката, зависимостта ѝ от енергийни източници и

фиксиран курс BGN/EUR, пораждат риск от „внос“ на инфлация. При нарастване на инфлацията в страната, реалната доходност от инвестицията може да спадне в резултат на повишаване на общото ценово равнище.

2.9 ВАЛУТЕН РИСК

Настоящата емисия облигации е деноминирана в лева. При предположение за запазване на системата на фиксиран валутен курс на лева към еврото, валутен риск от инвестицията не съществува за инвеститори, чиито средства са в левове или евро. Валутен риск съществува за инвеститори, чиито първоначални средства са деноминирани в щатски долари или друга валута, различна от евро и лев, поради постоянните движения на валутните курсове. Инвеститори, които поемат валутен риск при покупката на настоящата емисия биха увеличили или намалили ефективната доходност от инвестицията си вследствие на засилване или отслабване на курса на еврото спрямо съответната валута.

2.10 ВЪЗМОЖНО Е ПАРАМЕТРИТЕ НА ЕМИСИЯТА ОБЛИГАЦИИ ДА БЪДАТ ПРОМЕНЕНИ

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 във финансовите съотношения, които следва да спазва Емитента и др.), както и добавяне на нови условия и параметри, но само при условие, че такива промени са одобрени от Общото събрание на облигационерите и от Емитента и не противоречат на условията, предвидени в приложимото законодателство. Такива промени могат да бъдат направени при решение на Общото събрание на облигационерите, на което са представени не по-малко от две трети от издадените облигации, с решение, взето с мнозинство не по-малко от три четвърти от представените облигации. Облигационерите, гласували против промените или неприсъствали на общото събрание са обвързани от валидно взетото решение на Общото събрание на облигационерите.

3. СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ

3.1 ИНТЕРЕСИ НА ФИЗИЧЕСКИ ИЛИ ЮРИДИЧЕСКИ ЛИЦА, УЧАСТВАЩИ В ЕМИСИЯТА/ПРЕДЛАГАНЕТО

Доколкото е известно на емитента, не съществуват интереси и/или участия, включително конфликтни такива, които да са съществени за емисията/предлагането.

3.2 ОБОСНОВКА НА ПРЕДЛАГАНЕТО И ИЗПОЛЗВАНЕТО НА ПОСТЪПЛЕНИЯТА

Корпоративните облигации на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ бяха предложени за първоначална продажба на определени инвеститори – не повече от 149 лица, при условията на непублично (частно) предлагане. Настоящото предлагане се извършва с цел да се осигури възможност за вторична търговия на БФБ, която да позволи достъп до

по-широк кръг потенциални инвеститори и да формира пазарна стойност на ценните книжа.

Разходите, свързани с непубличното (частно) предлагане са, както следва:

Разходи	Стойност /в лева/ без ДДС
Такса за регистрация на ISIN код на емисията в ЦД	72.00
Такса за регистрация на емисията в ЦД	1 508.00
Такса за вписване в Търговския регистър на сключения облигационен заем	20.00
Разходи на Емитента, свързани с издаване на Облигациите - за оказани услуги по инвестиционно посредничество, пласиране и поемателство на емисията, както и правно обслужване	241 760.24
Разходи, във връзка със сключения на 11.04.2019 г. Договор за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“	61 000
Общо	304 360.24

Разходите, свързани с допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа са както следва:

Разходи	Стойност /в лева/ без ДДС
Такса за допускане до търговия на Сегмент за облигации на БФБ	500.00
Общо	500.00

Възнаграждението към банката довереник на облигационерите включва:

* 4,000 лв. – платена от „Браво Пропърти Фонд“ АД СИЦ в полза на „ОББ“ АД такса за набирателната сметка за облигациите;

* 2,000 лв. – платена от „Браво Пропърти Фонд“ АД СИЦ в полза на банката еднократна такса по чл. 9, т. 1 от договора;

* 11,000 лв. платена от „Браво Пропърти Фонд“ АД СИЦ годишна такса по чл. 9, т. 2 от договора;

* 44,000 лв. начислена годишна такса по чл. 9, т. 2 от договора за следващите четири години.

Не се предвиждат други съществени разходи за емитента, свързани с допускането до търговия на регулиран пазар на ценни книжа.

Общите разходи по непубличното пласиране и разходите по допускането на емисията на регулиран пазар възлизат на 243 712 лв.

След допускането до търговия на облигациите от настоящата емисия, приблизителният нетен резултат от нея, след приспадането на всички разходи, свързани с непубличното предлагане, както и за допускането до търговия на БФБ е в размер на 29 740 088 лв.

Дружеството е използвало набраните средства от облигационния заем за частично финансиране на придобиването на завършена и изцяло отдадена под наем офис сграда, с разгърнатата застроена площ (РЗП) от 14 479 кв. м. и отдаваема под наем площ от 13 391 кв. м., находяща се в УПИ VI-537,1523, кв. 8, НЗП Изток, м. Къро, р-н Младост, гр. София, заедно с поземления имот към нея.

Във връзка с финансирането на проекта, дружеството е издало при условията на първично публично предлагане, емисия акции, в резултат на което е увеличен капиталът му от 650 000 лв. на 36 700 000 лв.

В допълнение, във връзка с финансиране на ДДС по сделката за придобиване на описания имот, емитентът е сключил договор с „Уникредит Булбанк“ АД за стандартен кредит за оборотни средства в размер на до BGN 12 027 000 лв., условията на който са описани подробно в Регистрационния документ т. 5.1.2. Към 30.06.2019 г. заемът е изцяло погасен.

Успешното обслужване на задълженията на Емитента ще зависи от използването на придобитият недвижим имот и потенциала му да генерира приходи за Емитента в размер, най-малкото равен на необходимите средства за обслужване на облигационната емисия.

Към датата на Проспекта, Дружеството е отдало под наем 100% от общо отдаваеми площи на притежавания имот, които са в размер на 13 391 кв. м. Годишния размер на наемите съгласно договорите е 4 921 455 лв. Тези приходи надхвърлят значително сумите, необходими за обслужването на плащанията (тримесечни главнични и лихвени) по облигационната емисия.

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

4.1 ОПИСАНИЕ НА ВИДА И КЛАСА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО СЕ ПРЕДЛАГАТ И/ИЛИ ДОПУСКАТ ДО ТЪРГОВИЯ, ВКЛЮЧИТЕЛНО ISIN

Емитираните облигации са обикновени (неконвертируеми), безналични, поименни, лихвоносни, свободно прехвърляеми и обезпечени. Облигациите от настоящата емисия са от един клас и дават еднакви права на притежателите си.

ISIN код на емисията облигации: BG2100008197.

4.2 ЗАКОНОДАТЕЛСТВО, ПО КОЕТО СА СЪЗДАДЕНИ ЦЕННИТЕ КНИЖА

Всички права и задължения, свързани с настоящата емисия корпоративни облигации, се уреждат съгласно приложимото българско законодателство. Облигациите от настоящата емисия няма да бъдат предмет на международно предлагане.

4.3 ИНДИКАЦИЯ ДАЛИ ЦЕННИТЕ КНИЖА СА ПОД ФОРМАТА НА ПОИМЕННИ ЦЕННИ КНИЖА ИЛИ ПОД ФОРМАТА НА ЦЕННИ КНИЖА НА ПРИНОСИТЕЛ И ДАЛИ ЦЕННИТЕ КНИЖА СА В НАЛИЧНА (СЕРТИФИЦИРАНА) ФОРМА ИЛИ В БЕЗНАЛИЧНА ФОРМА. НАИМЕНОВАНИЕ И АДРЕС НА СУБЕКТА, ОТГОВАРЯЩ ЗА ВОДЕНЕТО НА АРХИВИТЕ.

Облигациите от настоящата емисия са поименни и безналични. Воденето на книгата на облигационерите се извършва от „Централен депозитар“ АД. Адрес на „Централен депозитар“ АД: гр. София, ул. „Три уши“ № 10, ет. 4. Електронна страница: www.csd-bg.

4.4 ВАЛУТА НА ЕМИСИЯТА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА

Емисията корпоративни облигации е деноминирана в лева (BGN).

4.5 ПОДРЕЖДАНЕ ПО НИВО НА СУБОРДИНИРАНост НА ПРЕДЛАГАНИТЕ И/ИЛИ ДОПУСКАНИ ДО ТЪРГОВИЯ ЦЕННИ КНИЖА, ВКЛЮЧИТЕЛНО РЕЗЮМЕТА НА КЛАУЗИ, КОИТО ИМАТ ЗА ЦЕЛ ДА ЗАСЕГНАТ ТОВА ПОДРЕЖДАНЕ ИЛИ ДА ПОДЧИНЯТ ЦЕННИТЕ КНИЖА НА НЯКОИ НАСТОЯЩИ ИЛИ БЪДЕЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ЕМИТЕНТА

Настоящата емисия е първа по ред, издадена от „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ.

Заявени за допускане до търговия са само ценните книжа, описани по-горе в настоящата точка. Не се предвижда подреждане по ниво на субординираност.

Издаденият облигационен заем не е подчинен на други задължения на Емитента и погасяването на задълженията на Емитента към облигационерите от настоящата емисия не е обусловено от удовлетворяването на претенциите на други кредитори.

4.6 ОПИСАНИЕ НА ПРАВАТА, СВЪРЗАНИ С ЦЕННИТЕ КНИЖА, ВКЛЮЧИТЕЛНО ВСЯКАКВИ ОГРАНИЧЕНИЯ НА ТЕЗИ ПРАВА И ПРОЦЕДУРА ЗА УПРАЖНЯВАНЕТО НА ТЕЗИ ПРАВА

4.6.1 ОБЩИ ПРАВА НА ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ

Всички облигации са от един клас и осигуряват еднакви права на притежателите си.

Основните права на облигационерите са:

- вземания за главница, представляваща номиналната стойност на притежаваните Облигации;
- вземания за лихви по притежаваните облигации;
- право на участие и право на глас в Общото събрание на облигационерите (всяка облигация дава право на един глас).

- право да се иска свикване на общо събрание на облигационерите – в полза на облигационери, които представляват най-малко 1/10 от съответната емисия;
- право на информация;
- право да поискат да бъде издадена заповед за изпълнение съгласно чл. 417, т. 10 от ГПК;
- право да се удовлетворяват преди удовлетворяване на вземанията на акционерите при ликвидация на Дружеството. Едва след удовлетворяване на всички кредитори на дружеството, останалото му имущество се разпределя между акционерите, получаващи по този начин своя ликвидационен дял (чл. 271 ТЗ). Ликвидацията предполага наличие на достатъчно активи на дружеството, така че да може да погаси всички свои задължения към кредитори, в това число и облигационерите. Ако длъжникът-емитент не разполага с достатъчно имущество, спрямо него следва да бъде открито производство по несъстоятелност.

Съгласно чл. 209, ал. 1 от ТЗ, облигационерите от тази емисия образуват отделна група за защита на интересите си пред емитента. Групата на облигационерите от настоящата емисия корпоративни облигации формира свое Общо събрание на облигационерите. В отношенията си с емитента, групата на облигационерите се представлява от довереника.

Облигационерите упражняват право на решаващ глас при вземане на решение за издаване на нова емисия привилегировани облигации. Съгласно чл. 207, т. 2 от ТЗ всяко решение на Емитента за издаване на нови облигации с привилегирован режим на изплащане, без да е налице съгласието на общите събрания на предходни неизплатени емисии облигации, е нищожно. Общото събрание на облигационерите дава становище относно предложението за изменение на предмета на дейност или вида на Емитента, относно неговото преобразуване, както и издаването на нова емисия привилегировани облигации. Това становище задължително се разглежда от Общото събрание на акционерите на Емитента.

Общото събрание на облигационерите взема решения относно промени в условията на облигационния заем. Общото събрание може да вземе решения и по други въпроси, касаещи облигациите, например при случаи на неизпълнение на задълженията на Емитента по облигациите.

Съгласно чл. 100а, ал. 2 от ЗППЦК, ако след изтичане на шест месеца от емитирането на облигационната емисия облигациите не са допуснати до търговия на регулиран пазар на ценни книжа, Емитентът е длъжен да изкупи по искане на облигационер облигациите по емисионна стойност в 7-дневен срок от получаване на искането.

Емитентът е сключил договор с „Обединена Българска Банка“ АД за изпълнение на функцията „довереник на облигационерите“. По-подробна информация за правата и задълженията на довереника на облигационерите е представена в точка 4.10 от настоящия Документ за предлаганите корпоративни облигации.

4.6.2 УСЛОВИЯ, КОИТО СЕ ЗАДЪЛЖАВА ДА СПАЗВА ЕМИТЕНТЪТ

Емитентът се ангажира да спазва следните условия по настоящата емисия:

1. Да поддържа стойност на отношението пасиви (без собствен капитал) към активи по счетоводния баланс в размер, не по-голям от 75%.
2. Да поддържа коефициент на покритие на лихвените плащания (ISCR) ≥ 2.50 реално за изминалите 12 месеца и прогнозно за предстоящите 12 месеца. Изчислението на коефициента ще се извършва на всеки 6 месеца като първото изчисление на коефициента на прогнозна база ще бъде извършено в началото на второто шестмесечие на 2019 г., а първото изчисление на реална база ще бъде извършено в края на 2019 г. Като изключение от правилото, за първото изчисление на прогнозна база и първото изчисление на реална база коефициентът ще е 2.00.

ISCR е съотношението между нетния оперативен доход на ЕМИТЕНТА (приходи от наеми и такси за поддръжка, дължими от наемателите в ИМОТИТЕ, минус разходите, свързани с услуги и доставки (ток, вода и т.н.), данъци и такси, други разходи за управление и поддръжка, които не се поемат от наемателите, такси, свързани с управлението на активите (включително и разходите за управление на ЕМИТЕНТА), капиталови разходи направени с приходи от дейността, както и невъзстановяеми разходи) и лихвените/купонни плащания. Изпълнението на това задължение се удостоверява от ЕМИТЕНТА с писмена справка, извлечена от счетоводната система на ЕМИТЕНТА, подкрепено с извлечение от сметките на ЕМИТЕНТА при БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР, С НЕОБХОДИМАТА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗЧИСЛЯВАНЕ НА СЪОТНОШЕНИЕТО, ОТ КОЯТО ДА Е ВИДНО СПАЗВАНЕТО НА ТОЗИ АНГАЖИМЕНТ, А ОТНОСНО ИЗЧИСЛЕНИЕТО НА ПРОГНОЗНА БАЗА – ПИСМО ОТ ЕМИТЕНТА ЗА ИЗЧИСЛЕНАТА СТОЙНОСТ, КАКТО И НАЧИНА, ПО КОЙТО Е ИЗВЪРШЕНО ИЗЧИСЛЕНИЕТО.

В КРАЯ НА ВСЯКА КАЛЕНДАРНА ГОДИНА ЕМИТЕНТЪТ СЛЕДВА ДА ПРЕДСТАВЯ НА ДОВЕРЕНИКА БЮДЖЕТ ЗА СЛЕДВАЩАТА ГОДИНА, КОЙТО ДА ВКЛЮЧВА ПРИХОДИ ОТ НАЕМИ, КАПИТАЛОВИ И ОПЕРАТИВНИ РАЗХОДИ, ВКЛЮЧИТЕЛНО АДМИНИСТРАТИВНИ И УПРАВЛЕНСКИ РАЗХОДИ ЗА ПРОЕКТА, КОЙТО БЮДЖЕТ ТРЯБВА ДА СЕ СПАЗВА ОТ ЕМИТЕНТА ЗА ВСЯКА ГОДИНА, ЗА КОЯТО СЕ ОТНАСЯ.

3. Да поддържа коефициент дълг към стойност на обезпечението (LTV) $\leq 50\%$ през целия срок на облигационния заем.

LTV е съотношението между непогасения остатък от главницата по облигационната емисия, намален с остатъчния размер на средствата, депозирани по гаранционната сметка, към пазарната оценка на ИМОТИТЕ към датата на определянето на съотношението. Пазарната оценка на ИМОТИТЕ, която трябва да бъде изготвена от лицензиран независим оценител, отговарящ на изискванията на Закона за независимите оценители, избран от списък на оценителски фирми, посочен като Приложение № 2 към настоящото Предложение.

ЕМИТЕНТЪТ СЕ ЗАДЪЛЖАВА ПРИ УЧРЕДЯВАНЕ НА ОБЕЗПЕЧЕНИЯТА, КАКТО И НАЙ-МАЛКО ЕДИН ПЪТ ГОДИШНО И ПРИ ПОИСКВАНЕ ОТ СТРАНА НА ДОВЕРЕНИКА И ИЗЦЯЛО ЗА СВОЯ СМЕТКА, ДА ПРЕДСТАВЯ АКТУАЛНИ ПАЗАРНИ ОЦЕНКИ НА ИМОТИТЕ, ПРЕДОСТАВЕНИ КАТО ОБЕЗПЕЧЕНИЕ. ЗА АКТУАЛНИ СЕ СЧИТАТ ОЦЕНКИ, НАПРАВЕНИ ПРЕЗ ПРЕДХОДНИТЕ 6 (ШЕСТ) МЕСЕЦА.

В СЛУЧАЙ НА ПОСЛЕДВАЩА ПРЕОЦЕНКА НА АКТИВА, ПРЕДМЕТ НА ОБЕЗПЕЧЕНИЕТО ПО ПРЕДХОДНИЯ ПАРАГРАФ, КОЯТО ВОДИ ДО НАМАЛЯВАНЕ НА БАЛАНСОВАТА МУ СТОЙНОСТ, ПАЗАРНАТА ОЦЕНКА, ИЗПОЛЗВАНА ЗА ЦЕЛИТЕ НА ПРЕОЦЕНКАТА, СЛЕДВА ДА БЪДЕ ИЗПОЛЗВАНА И ЗА ИЗЧИСЛЯВАНЕ НА КОЕФИЦИЕНТА ДЪЛГ КЪМ СТОЙНОСТ НА ОБЕЗПЕЧЕНИЕТО (LTV). ЗА ИЗБЯГВАНЕ НА НЕДОРАЗУМЕНИЕ, В СЛУЧАЙ НА ДВЕ РАЗЛИЧНИ ОЦЕНКИ, ЗА ИЗЧИСЛЯВАНЕ НА LTV КОЕФИЦИЕНТА СЕ ВЗИМА ПРЕДВИД ПО-НИСКАТА ОТ ДВЕТЕ.

В СЛУЧАЙ НА НАРУШЕНИЕ, ЕМИТЕНТЪТ ЩЕ РАЗПОЛАГА С 9 МЕСЕЦА ДА ВЪЗСТАНОВИ НИВОТО НА КОЕФИЦИЕНТА ЧРЕЗ ПРЕДОСТАВЯНЕ НА ДОПЪЛНИТЕЛНО ОБЕЗПЕЧЕНИЕ. СЪГЛАСНО ЧЛ. 100Ж, АЛ. 2, Т. 2 ОТ ЗППЦК, ПРИ УСТАНОВЯВАНЕ НА НАРУШЕНИЕ НА ТОЗИ КОЕФИЦИЕНТ, ДОВЕРЕНИКЪТ Е ДЪЛЖЕН ДА УВЕДОМИ ЕМИТЕНТА И ДА ПОИСКА ОТ ПОСЛЕДНИЯ ДА ДОПЪЛНИ ОБЕЗПЕЧЕНИЕТО. НЕОБХОДИМАТА ЗА ВЪЗСТАНОВЯВАНЕТО НА КОЕФИЦИЕНТА СТОЙНОСТ НА ДОПЪЛВАЩОТО

ОБЕЗПЕЧЕНИЕЩЕ СЕ ОПРЕДЕЛИ СЛЕД НОВА ОЦЕНКА НА ОСНОВНОТО ОБЕЗПЕЧЕНИЕ ПРЕДИ ИЗТИЧАНЕТО НА 9-МЕСЕЧНИЯ СРОК ЗА ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ НА КОЕФИЦИЕНТА. ЗА ЯСНОТА, ОСТАТЪЧНИЯТ РАЗМЕР НА СРЕДСТВОТА, ДЕПОЗИРАНИ ПО РЕЗЕРВНАТА СМЕТКА, ЩЕ СЕ ВЗИМА ПРЕДВИД ПРИ ИЗЧИСЛЯВАНЕТО НА LTV КОЕФИЦИЕНТА. ВИДЪТ И СТОЙНОСТТА НА ДОПЪЛНИТЕЛНОТО ОБЕЗПЕЧЕНИЕ СЛЕДВА ДА БЪДЕ ПРИЕТО С РЕШЕНИЕ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ.

4. Да осигурява наличието на сключени наемни договори за не по-малко 70% от общата площ на сградата, която се отдава по наем, възлизаща на 13 391 кв.м. Спазването на това задължение ще се удостоверява от Емитента с предоставянето на подробна справка за заетостта на сградата, от която да е видно спазването на този ангажимент.
5. Да осигури изпълнението на следните минимални изисквания към договорите за наем на обектите от офис сградата:

5.1. средно претеглен наемен срок за сградата (WAULT) (към датата на издаване на облигацията), изчислен по следната формула:

$$\frac{\sum_i (\text{Наемен срок без право на прекратяване от страна на наемател } i, \text{ изразен години}) \cdot (\text{Годишен наем от наемател})}{\text{Общ годишен наем за цялата офис сграда}}$$

където i са наематели в офис сградата, не по-кратък от 5 години на договорения наемен срок от страна на наемателите;

5.2. сключените договори за наем следва да осигуряват минимална средно претеглена през площите наемна цена от:

(а) за отдаваема под наем офисна площ - EUR 12 на кв. м., изчислявана като сумата от наемните цени по договорите за наем се раздели на сумата от отдадените под наем офисни площи, възлизащи на 12 618 кв.м.;

и

(б) за отдаваема под наем площ на партерния етаж (ресторанти и др.) - EUR 9 на кв. м., изчислявана като сумата от наемните цени по договорите за наем се раздели на отдаваемата под наем площ на партерния етаж (ресторанти и др.), която възлиза на 773 кв.м.;

5.3. наемателят по всеки договор за наем да е предоставил гаранция в полза на Емитента, обезпечаваща задълженията (наемна цена и такса за поддръжка) на наемателя за поне 3 месеца за офис етажите и 2 месеца за партерния етаж под формата на банкова гаранция, корпоративна гаранция и/или паричен депозит;

5.4. да е уговорено поне 6 - месечно предизвестие за (упражняване на опция за) прекратяване или за подновяване/продължаване на договора за наем;

5.5. всички наематели следва да бъдат уведомени за промяната на собствеността и за новата сметка на Емитента, по която да насочват дължимите суми по договорите за наем, в срок до 15 дни от сключване на окончателен договор за покупко-продажба на Имотите. Спазването на този ангажимент се удостоверява от Емитента с предоставянето на подробна справка за договорите за наем, съдържаща необходимите данни и информация на всеки 6 месеца.

6. Всички гаранции за изпълнение от страна на строителните фирми, ангажирани със строителни дейности, да бъдат издадени/прехвърлени в полза на Емитента в срок до 15 дни след покупко-продажбата на Имотите.
7. Всички довършителни работи в сградата да бъдат извършени за сметка на продавача, включително и тези довършителни работи, които все още не са приключили в момента на покупко-продажбата на сградата.
8. Емитентът трябва да представя на Довереника всички договори за наем на обекти в офис сградата, съответно анексите към тях, в срок до 5 работни дни от сключването им. Емитентът е длъжен да актуализира залога в полза на Довереника с всички вземания по новосключени договори за наем и/или при увеличаване на вземанията от наем.
9. Емитентът да предоставя на Довереника отчет за паричния поток на дружеството/движението по банкови сметки, по които е титуляр, на всеки 3 месеца.
10. За срока на съществуване на Емисията, да не се допуска поемане на финансови задължения (включително по договори за кредит и лизингови договори), както и гарантиране и/или обезпечаване задължения на трети лица. Изключение се допуска за финансови задължения, които:
 - са в рамките на обичайната търговска дейност на Емитента;
 - са обезпечени с активи и вземания различни от тези служещи за обезпечение по настоящата емисия;
 - се обслужват от приходи, които са генерирани от активи различни от тези служещи за обезпечение по настоящата емисия
11. Да погасява с приоритет задълженията към Облигационерите спрямо задълженията към Обслужващото дружество – „ЕМ БИ ЕЛ“ ЕООД и други разходи за управление на Емитента;
12. Да уведомява Облигационерите за предприети от него действия по преобразуване по смисъла на Търговския закон (вливане, разделяне, отделяне, сливане, участие в преобразуване като приемащо дружество и други случаи на преобразуване регламентирани в закона), като уведомлението се изпраща до Банката Довереник в седемдневен срок от извършване на първото от действията – сключване на договор или съставяне на план за преобразуване.
13. Да осигурява достъп на Банката Довереник по всяко време да извършва оглед на място на имуществото – предмет на обезпечението.
14. До окончателното изплащане на всички задължения по Емисията, без предварително съгласие от Общото събрание на Облигационерите, на което са представени не по-малко от две трети от издадените облигации, с решение, взето с мнозинство не по-малко от три четвърти от представените облигации:
 - 14.1. Да не обременява по какъвто и да е начин с тежести цялото си предприятие.

14.2. Да не се разпорежда /прехвърля/ и/или апортира в капитала на трето лице и/или отдава ползването на вещно-правно или облигационно-правно основание на отделни части или цялото търговско предприятие или извършва друго разпореждане с активите, ползвани за обезпечение на Облигациите и заема, предоставен за финансиране на ДДС по сделката за покупко-продажба на Имотите, освен в случаите на замяна на съществуващи дълготрайни активи с нови, които са с равна или с по-голяма стойност.

4.6.3 УСЛОВИЯ, НА КОИТО ТРЯБВА ДА ОТГОВАРЯ ЕМИТЕНТЪТ ЗА ИЗДАВАНЕ НА НОВИ ОБЛИГАЦИИ

Емитентът има право да издава нови облигационни емисии от същия клас, без съгласие на ОС на облигационерите от настоящата емисия.

Емитентът няма право да издава нови емисии привилегирани облигации или облигации, с привилегирован режим на изплащане без съгласието на ОС на облигационерите от настоящата емисия.

4.6.4 ПРОМЕНИ В УСЛОВИЯТА НА ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ

Промени в условията на облигационния заем (доколкото е допустимо от действащото законодателство) могат да се извършват от Дружеството по изключение и само с предварителното съгласие на облигационерите, прието с решение от ОС на облигационерите, в съответствие с изискванията на действащото законодателство относно неговото свикване и провеждане.

По-конкретно Дружеството предвижда следните условия за извършване на промени в параметрите на облигационния заем:

4.6.4.1 ПАРАМЕТРИ, ПОДЛЕЖАЩИ НА ПРОМЯНА

С оглед защита интересите на облигационерите, допустими са промени в следните условия /параметри/ на емисията:

- датите на лихвените и главничните плащания,
- лихвения процент,
- размера на главничните плащания,
- обезпечението,
- други параметри на емисията.

4.6.4.2 ПРЕДПОСТАВКИ И УСЛОВИЯ ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА ПРОМЕНИ

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 Емитента (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 условията 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/. 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 Емитента), но само при условие, че такива промени са одобрени от Общото събрание на облигационерите и от Емитента. Промени в условията, при които са издадени облигациите, включително в конкретните параметри на емисията облигации може да се извършват не по-късно от 2 месеца преди падежа на облигационната емисия.

В случай на промени в параметрите по облигационната емисия, дружеството уведомява ЦД в деня, следващ решението за промяната.

4.6.4.3 КОМПЕТЕНТЕН ОРГАН, КВОРУМ И МНОЗИНСТВО ЗА ПРИЕМАНЕ НА РЕШЕНИЕ

При всяко положение, Дружеството не може едностранно да налага изменение в условията по емисията. Съгласно разпоредбата на чл. 207, т. 1 от ТЗ, нищожно е всяко решение на Дружеството за:

- промяна в условията, при които са записани издадените облигации;
- издаване на нови облигации с привилегиран режим на изплащане, без да е налице съгласие на ОС на облигационерите от предходни неизплатени емисии.

Облигационерът е страна по договора за облигационен заем, с оглед на което промяна на условията между емитента и облигационерите следва да се договори, като предложението на емитента следва да се обсъди и приеме от ОС на облигационерите.

Следователно, промени в параметрите на облигационния заем могат да се извършват само с предварителното съгласие на ОС на облигационерите от настоящата емисия при спазване на правилата за кворум и мнозинство, съгласно разпоредбата на чл. 100б, ал. 3 и 4 от ЗППЦК.

Промени в условията, при които са издадени облигациите, включително в конкретните параметри на емисията облигации може да се извършват не по-късно от два месеца преди падежа на облигационната емисия.

Правата, предоставяни от корпоративните облигации, предмет на настоящото предлагане, не са и не могат да бъдат значително ограничени от права, предоставяни от друг клас ценни книжа, или от разпоредбите на договор или друг документ.

4.7 НОМИНАЛНИЯТ ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ И УСЛОВИЯ, СВЪРЗАНИ С ПЛАТИМАТА ЛИХВА

Лихвеният процент по облигационния заем на БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АД СИЦ е фиксиран лихвен процент, в размер на 3.25% (три цяло и двадесет и пет стотни процента) годишно. Лихвата е платима на тримесечие, като датата в месеца, съвпада с датата, на която е издадена емисията.

Размерът на лихвените плащания се изчислява върху непогасената част от номиналната стойност на Облигациите за определените периоди на купонни плащания на база конвенция Actual/365L (ISMA-Year, Actual/Actuals) - реален брой дни в периода/реален брой дни в година на база 365 или 366 дена в годината) съгласно допустими лихвени конвенции при регистрация и търговия с облигационни емисии на пазарите, организирани от БФБ.

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.

Лихвеният доход за една облигация се изчислява по следната формула:

$$ЛД = (НС * ГФ * ЛП * П) / \text{Реален брой дни в годината}$$

където:

ЛД – СУМА НА ЛИХВЕНИЯ ДОХОД ОТ ЕДНА ОБЛИГАЦИЯ ЗА СЪОТВЕТНОТО КУПОННО ПЛАЩАНЕ;

НС – НОМИНАЛНА СТОЙНОСТ НА ЕДНА ОБЛИГАЦИЯ;

ГФ – ГЛАВНИЧЕН ФАКТОР ЗА ПЕРИОДА, ПОСОЧЕН В ТАБЛИЦА ПО-ДОЛУ В „ИЗПЛАЩАНЕ НА ГЛАВНИЦА“;

ЛП – ФИКСИРАН ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ ГОДИШНО, ОПРЕДЕЛЕН ПО РЕДА, ОПИСАН ПО-ГОРЕ В „ГОДИШНА ЛИХВА“ И

П – ПЕРИОД, РАВЕН НА РЕАЛНИЯ БРОЙ ДНИ, ИЗЧИСЛЕНИ КАТО РАЗЛИКА МЕЖДУ ДАТАТА НА ТЕКУЩОТО ЛИХВЕНО ПЛАЩАНЕ И ДАТАТА НА ПРЕДХОДНОТО ЛИХВЕНО ПЛАЩАНЕ

4.7.1 ДАТАТА, НА КОЯТО ЛИХВАТА СТАВА ПЛАТИМА И ДАТИТЕ НА ПАДЕЖИТЕ НА ЛИХВИТЕ

Амортизационните плащания се правят на датите на лихвените плащания и са 19 (деветнадесет) на брой равни по размер тримесечни погасителни вноски по главницата, всяка в размер на 225,000 лева, или 0.75% от главницата. Последната погасителна вноска по главницата е на падежа на Емисията, в размер на 25,725,000 лева, или 85.75% от главницата.

Таблица с главничния фактор, погашенията по главницата и **примерни изчисления на лихвени плащания**, калкулирани при купон 3.25% и примерна дата на издаване на емисията 11.04.2019 г., е приложена по-долу.

Дата на лихвено плащане	Номинална стойност	Падеж на главницата	Главничен фактор	Номинал на една облигация	Плащане по главницата	Брой дни лихвен период	Реален брой дни в годината	Сума дължима лихва	Общ паричен поток
11.07.2019	30 000 000	0.75%	100.00%	1 000	225 000	91	366	242 418.03	467 418.03
11.10.2019	30 000 000	0.75%	99.25%	993	225 000	92	366	243 243.85	468 243.85
11.01.2020	30 000 000	0.75%	98.50%	985	225 000	92	366	241 405.74	466 405.74
11.04.2020	30 000 000	0.75%	97.75%	978	225 000	91	366	236 963.63	461 963.63
11.07.2020	30 000 000	0.75%	97.00%	970	225 000	91	365	235 789.73	460 789.73
11.10.2020	30 000 000	0.75%	96.25%	963	225 000	92	365	236 537.67	461 537.67
11.01.2021	30 000 000	0.75%	95.50%	955	225 000	92	365	234 694.52	459 694.52
11.04.2021	30 000 000	0.75%	94.75%	948	225 000	90	365	227 789.38	452 789.38
11.07.2021	30 000 000	0.75%	94.00%	940	225 000	91	365	228 497.26	453 497.26
11.10.2021	30 000 000	0.75%	93.25%	933	225 000	92	365	229 165.07	454 165.07
11.01.2022	30 000 000	0.75%	92.50%	925	225 000	92	365	227 321.92	452 321.92
11.04.2022	30 000 000	0.75%	91.75%	918	225 000	90	365	220 577.05	445 577.05
11.07.2022	30 000 000	0.75%	91.00%	910	225 000	91	365	221 204.79	446 204.79
11.10.2022	30 000 000	0.75%	90.25%	903	225 000	92	365	221 792.47	446 792.47
11.01.2023	30 000 000	0.75%	89.50%	895	225 000	92	365	219 949.32	444 949.32
11.04.2023	30 000 000	0.75%	88.75%	888	225 000	90	365	213 364.73	438 364.73
11.07.2023	30 000 000	0.75%	88.00%	880	225 000	91	366	213 327.87	438 327.87
11.10.2023	30 000 000	0.75%	87.25%	873	225 000	92	366	213 834.02	438 834.02
11.01.2024	30 000 000	0.75%	86.50%	865	225 000	92	366	211 995.90	436 995.90
11.04.2024	30 000 000	85.7500%	85.75%	858	25 725 000	91	366	207 873.46	25 932 873.46

Общо главница: **30 000 000**

Забележка: При изчисляване на конкретните купонни плащания е необходимо да се използва действителната дата на издаване на емисията, съответно датите на падеж на лихвените и главнични плащания.

4.7.2 ПРАВО НА ПРЕДСРОЧНО ПОГАСЯВАНЕ НА ГЛАВНИЦАТА

Облигациите се издават без опция за предсрочно погасяване.

4.7.3 СРОКЪТ НА ВАЛИДНОСТ НА ВЗЕМАНИЯТА ПО ЛИХВИ И ПОГАСЯВАНЕ НА ГЛАВНИЦАТА

Съгласно чл. 111, буква „в“ от Закона за задълженията и договорите (ЗЗД) с изтичане на тригодишна давност се погасяват вземанията за наем, за лихви и за други периодични плащания. За главницата се прилага общата петгодишна давност по чл. 110 от ЗЗД. Давността почва да тече от деня, в който вземането е станало изискуемо. Вземанията за лихви и главници стават изискуеми на дати, предвидени в таблицата на т. 4.7.1 от настоящия документ.

4.8 ДАТАТА НА ПАДЕЖА И ДОГОВОРНОСТЕ ЗА АМОРТИЗАЦИЯТА НА ЗАЕМА, ВКЛЮЧИТЕЛНО ПРОЦЕДУРИТЕ ЗА ПОГАСЯВАНЕ

Датата на падежа на емисията е 11.04.2024 година. Плащането на главницата е на 19 (деветнадесет) на брой равни по размер тримесечни погасителни вноски по главницата, всяка в размер на 225,000 лева, или 0.75% от главницата. Последната погасителна вноска по главницата е на падежа на Емисията, в размер на 25,725,000 лева, или 85.75% от главницата.

4.9 ИНДИКАЦИЯ ЗА ДОХОДНОСТТА. МЕТОДА, ПО КОЙТО СЕ ИЗЧИСЛЯВА ДОХОДНОСТТА

Лихвата по настоящата емисия облигации е фиксирана и е в размер на 5.75 % (пет цяло и седемдесет и пет стотни процента) на годишна база.

Реализираният доход при инвестиране в облигации от настоящата емисия е зависим от периода на притежаване, цената на първоначалната покупка и цената на последващата продажба.

Доходността за периода на притежаване на облигация (Holding Period Return - HPR) се определя по формулата:

$$HPR = \frac{(P_1 - P_0 + \sum CF)}{P_0}$$

където:

HPR е доходността за периода на притежаване на облигация;

P_1 е цената при продажбата на облигацията;

P_0 е цената на придобиване на облигацията;

$\sum CF$ е сумата от паричните потоци (лихвени и главнични) по облигацията за периода на притежаване.

Датите на лихвените и/или главничните плащания и размера на лихвения процент по настоящата емисия могат да бъдат променени след решение на ОС на облигационерите. За повече информация за реда на свикване и изискванията към ОС виж т. 4.6 от настоящия документ.

4.10 ПРЕДСТАВЯНЕ НА ДЪРЖАТЕЛИТЕ НА ДЪЛГОВИ ЦЕННИ КНИЖА ВКЛЮЧИТЕЛНО ИДЕНТИФИКАЦИЯ НА ОРГАНИЗАЦИЯТА, ПРЕДСТАВЛЯВАЩА ИНВЕСТИТОРИТЕ И УСЛОВИЯТА, ПРИЛАГАНИ ПО ОТНОШЕНИЕ НА ПОДОБНО ПРЕДСТАВЯНЕ. ИНДИКАЦИЯ НА ТОВА, КЪДЕ ОБЩЕСТВЕННОСТТА МОЖЕ ДА ИМА ДОСТЪП ДО ДОГОВОРИТЕ, ОТНАСЯЩИ СЕ ДО ТЕЗИ ФОРМИ НА ПРЕДСТАВЯНЕ

В отношенията си с Емитента, облигационерите като група се представляват от Довереник на облигационерите. Емитентът е сключил договор с „Обединена Българска Банка“ АД за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ и е поел задължение за облигациите да бъдат прилагани съответно разпоредбите на ЗППЦК относно Довереника на облигационерите.

В чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК се съдържат ограничения относно лицата, които могат да бъдат избирани за Довереник на облигационерите, в т.ч. такива не могат да бъдат:

- (а) банка или инвестиционен посредник, който е поемател на емисията облигации или довереник по облигации от друг клас, издадени от същия емитент;
- (б) банка или инвестиционен посредник, който контролира пряко или непряко емитента или е контролиран пряко или непряко от емитента на облигациите;

(в) банка или инвестиционен посредник, към които емитентът или икономически свързано с него лице има условно или безусловно задължение по договор за кредит или по издадена от банката гаранция;

(г) в други случаи, в които е налице или може да възникне значителен конфликт между интереса на банката или инвестиционния посредник, или на лице, което ги контролира, и интереса на облигационерите.

Довереникът на облигационерите следва да извършва действия за защита на интересите на облигационерите в съответствие с решенията на ОС на облигационерите. Довереникът не отговаря пред облигационерите за претърпените от тях вреди, когато неговите действия или бездействия са в изпълнение на решение на ОС на облигационерите, взето с мнозинство повече от 5 от гласовете на облигационерите, записали заема.

С оглед защитата на интересите на облигационерите, Довереникът на облигационерите е поел следните задължения съгласно Договора за довереник:

1. Да извършва следните действия в защита на общия интерес на облигационерите по Емисията до пълно и окончателно погасяване на всички задължения по Емисията:

а) да проверява спазването на поетите от Емитента задължения и ангажименти по Договора за довереник и/или описани в това Предложение и да анализира финансовите отчети на Емитента и уведомленията по чл. 100о¹ от ЗППЦК, когато е приложимо, както и да извършва оценка на въздействието на разкриваната от Емитента регулирана информация за обстоятелства, влияещи върху финансовото състояние на Емитента, с оглед способността на Емитента да изпълнява задълженията си към облигационерите по Емисията;

б) при установяване на влошаване на финансовото състояние на Емитента, да изиска информация и доказателства за предприетите мерки, обезпечаващи изпълнението на задълженията на Емитента по Емисията;

в) след като Емисията бъде допусната до търговия на регулиран пазар - да публикува в бюлетина на регулирания пазар, където се търгуват облигациите на Емитента, както и да предоставя на КФН доклад за изтеклия период, съдържащ информацията по чл. 100б, ал. 3 от ЗППЦК, относно спазването на условията по Емисията, както и определена допълнителна информация, посочена в Договора за довереник;

г) да проверява състоянието на Обезпечението, включително възлагането и извършването на оценки от независими външни оценители съгласно изискванията на ЗППЦК;

д) да отговаря писмено на въпроси на облигационерите по Емисията във връзка с Емисията;

е) да следи за навременното извършване на дължимите плащания по Емисията в установения размер.

2. При неизпълнение на задължения на Емитента, съгласно условията на Емисията:

а) след като Емисията е регистрирана за търговия на регулиран пазар - да публикува в бюлетина на регулирания пазар, където се търгуват облигациите от Емисията и да

предостави на КФН уведомление за неизпълнението на Емитента и за действията по б. „б“ по-долу, които Довереникът предприема;

б) да предприеме необходимите действия за защита на правата и интересите на облигационерите по Емисията, по реда и при условията, посочени в Предложението и Договора за довереник.

3. При възникване на Случай на неизпълнение по Емисията съгласно настоящото Предложение, Довереникът се задължава:

а) да уведоми Емитента за размера на Емисията, която става изискуема;

б) да извърши необходимите действия по реда и при условията, предвидени в Предложението, Договора за довереник и действащото законодателство;

в) да пристъпи към извънсъдебно изпълнение върху Обезпечението в допустимите от закона случаи, при наличието на редовно взето решение на Общото събрание на облигационерите по Емисията за това и по реда и при условията на Предложението и Договора за довереник.

г) в случай на невъзможност за удовлетворяване на вземанията на облигационерите по Емисията и при наличието на редовно взето решение на Общото събрание на облигационерите по Емисията за това, и по реда и при условията на Предложението и Договора за довереник, да предявява искове против Емитента от името и за сметка на облигационерите по Емисията, вкл. като подаде молба за откриване на производство по несъстоятелност срещу Емитента.

Довереникът поема задължение да осъществява посочените по-горе действия за защитата на правата и интересите на облигационерите като цяло (не и с оглед защитата на индивидуалните и/или групови (част от притежателите на облигации) интереси само след решение на Общото събрание на облигационерите („ОСО“) за извършването на тези действия, взето с мнозинство от 50%+1 от всички облигации от Емисията (като при възникване на случай, в който се взема решение при спадащ кворум съгласно правилата на ТЗ решението на Общото събрание на облигационерите следва да бъде взето с мнозинство 50%+1 облигация от представените на проведеното второ заседание на ОСО съгласно обявената втора дата за провеждане на ОСО) без обратно изкупените от Емитента или свързани с него лица облигации. Във връзка с посоченото в предходното изречение, Довереникът активно ще информира и ще съдейства на облигационерите по Емисията относно разясняване на необходимите действията и решения за защита на техните интереси, ще осъществява активна комуникация, организация и координация между всички облигационери. Надлежно взетите решения обвързват всички облигационери, независимо от това дали са били представени на събранието и/или как са гласували. При свикването на Общо събрание на облигационерите по Емисията относно вземане на решение по отношение на въпросите, относно принудителното удовлетворяване на интересите на облигационерите, Довереникът задължително включва в дневния ред точка и проект на решение във връзка с обсъждане на избор на адвокат/адвокатска кантора, която да осъществява правната защита и процесуално и друго представителство на облигационерите във всички производства по принудителното удовлетворяване на вземанията на облигационерите. В допълнение на посоченото в предходното изречение, Довереникът задължително включва в дневния

ред на Общото събрание на облигационерите точка и проект на решение относно разпределението и относно авансовото заплащане от облигационерите на всички разноски, включително, за адвокатски и други възнаграждения, такси, комисиони и разноски за Довереника, свързани с тези действия за принудителното удовлетворяване на вземанията на облигационерите, като за избягване на всяко съмнение Довереникът не отговаря за заплащането на тези разноски, включително за адвокатски и други възнаграждения.

Довереникът не е задължен да извърши и не носи отговорност за непредприемането на действията по принудително удовлетворяване на интересите на облигационерите при незаплащане от облигационерите на необходимите разходи по принудителното изпълнение върху имуществото на Емитента за вземанията на облигационерите, включително, но не само такси, адвокатски и други възнаграждения и разноски.

Довереникът има право да получава възнаграждение за изпълнението на функциите си на Довереник на облигационерите в размера и при условията, уговорени в Договора за довереник.

За извършването на правни и процесуални действия във връзка с осъществявано принудително и/ или извънсъдебно събиране вземанията на облигационерите към Емитента на Довереника се дължи уговорено с допълнително споразумение между Довереника и облигационерите възнаграждение. Довереникът има право да получи понесените от него разноски във връзка с изпълнението на функцията на довереник на облигационерите.

Довереникът не е гарант за изпълнението и не носи отговорност за неизпълнението на поетите ангажименти от страна на Емитента към облигационерите по Емисията. За избягване на всяко съмнение, Довереникът не поема каквито и да е разходи, свързани с принудителното удовлетворяване на интересите на облигационерите.

Довереникът не носи отговорност за причинените вреди на облигационерите, когато нейните действия или бездействия са в изпълнение на решение на Общото събрание на облигационерите, взето съобразно изискванията на действащата нормативна уредба.

Случаите, в които отговорността на Довереника на облигационерите пред притежателите на Облигации ще бъде ограничена, са посочени изчерпателно в Договора за довереник.

Във връзка с горното, потенциалните инвеститори в Облигации следва да имат предвид, че в случай на неизпълнение на задълженията на Емитента по Емисията могат да възникнат допълнителни задължения за тях за заплащане на съдебни, административни или други разноски и възнаграждения, свързани със защита на техните права, включително относно предявяване на искове или други претенции или извънсъдебно изпълнение върху предоставеното обезпечение по Емисията, като облигационерите и Довереникът уреждат отношенията си по тези въпроси в отделно споразумение, което ако и когато бъде сключено, става неразделна част от Предложението и Договора за довереник. Всички такива разноски могат да намалят очакваната от тях възвръщаемост от записаните от тях Облигации от Емисията.

4.11 ПРЕДСРОЧНА ИЗИСКУЕМОСТ

Общото събрание на облигационерите, по предложение за свикването му от облигационер/и, притежаващи 1/10 (една десета) от облигациите и/или Довереника на облигационерите, може да обяви облигационния заем за предсрочно изискуем, ако едно или повече от изброените събития, независимо дали е следствие на причина извън контрола на Емитента („Случаи на неизпълнение“), настъпи, като решение на Общо събрание на облигационерите за обявяване на предсрочна изискуемост следва да бъде прието с 3/4 (три четвърти) от представените на събранието Облигации:

1. Емитентът не изпълни изцяло или отчасти свое изискуемо задължение за плащане на лихви и/ или главница по Емисията и това неизпълнение продължи повече от 21 (двадесет и един) дни от датата на падежа му („Просрочено плащане“);
2. Емитентът не изпълни задълженията си да учреди което и да е от обезпеченията в срока за учредяване на обезпеченията, или не е предоставил на Довереника на облигационерите удостоверенията за вписване в срок от 10 (десет) работни дни след вписването на обезпечението в съответния регистър, или не е осигурил първа поредност на учредените обезпечения в полза на Довереника на облигационерите в гореуказаните срокове;
3. Емитентът не изпълни задължението си да не учредява, съответно да осигури за срока на облигацията да не бъдат учредявани други права или тежести върху предоставените обезпечения, както и каквито и да е противопоставими на други лица претенции, без предварително съгласие на Общото събрание на облигационерите, взето с обикновено мнозинство от представените на събранието Облигации, с изключение на обезпеченията, вписани в полза на кредитор, предоставил заем на Емитента за финансиране на ДДС по сделката за придобиване на Имотите, която ипотека е с поредност, последваща вписването в полза на Банката Довереник на Облигационерите в Емисията, както и договори за наем, за които Довереникът е предварително е уведомен и вземанията от които са заложи в негова полза;
4. В случай на постановяване на решение за откриване на производство по несъстоятелност спрямо Емитента, както и при започване от трети лица на индивидуално принудително изпълнение и/ или обезпечително производство срещу Емитента за суми в размер по-голям от 10 000 000 (десет милиона) лева общо за всички дела и действия.
5. При започване от трети лица на принудително изпълнение срещу предоставеното като обезпечение по Емисията имущество на Емитента, както и при предявяване на искове от трети лица по повод обекта на обезпечение или при налагане на обезпечителна мярка (възбрана, заповест и други) върху обекта на обезпечение (включително, но не само, за обезпечаване на бъдещ иск);
6. В случай на ликвидация на Дружеството без предварително съгласие на Общото събрание на облигационерите;
7. При неизпълнение на задълженията на Емитента за обратно изкупуване на Облигации в случай на недопускане до търговия на регулиран пазар.
8. При настъпване на неизпълнение от страна на Емитента, на което и да е от задълженията и условията по Предложението за записване на Облигации, включително,

но не само, тези по т. 4.6.2 „УСЛОВИЯ, КОИТО СЕ ЗАДЪЛЖАВА ДА СПАЗВА ЕМИТЕНТЪТ“ и/ или по Договора за довереник и то не е отстранено в 14-дневен срок след от срока за изпълнение на тези ангажименти или след уведомление от страна на Довереника за неизпълнението.

9. В случай, че Общото събрание на облигационерите не одобри предложеното от емитента допълнително обезпечение и неговата стойност, с цел възстановяване на коефициента дълг/обезпечение;

При настъпване на Случай на неизпълнение и в случай, че Общото събрание на облигационерите в Емисията е взело решение с мнозинство от 3/4 (три четвърти) от представените на събранието Облигации, да бъде обявявана предсрочна изискуемост по Емисията, Довереникът на облигационерите следва да обяви Емисията за предсрочно изискуема („Предсрочна изискуемост“).

Предсрочната изискуемост по Емисията се обявява от Довереника на облигационерите чрез изпращане на писмено уведомление до Емитента („Уведомление за предсрочна изискуемост“), изпратено чрез писмо с обратна разписка или по друг начин, удостоверяващ получаването му.

Уведомлението за предсрочна изискуемост следва да съдържа минимум следните данни:

- Индивидуализиращи данни за Довереника на облигационерите и Емисията, по която същият действа като довереник на облигационерите;
- Описание на настъпилия Случай на неизпълнение;
- Информация, че Емисията се обявява за предсрочно изискуема, включително размерът от Емисията, който става предсрочно изискуем;
- Дата, на която настъпва Предсрочната изискуемост, срок, в който Емитентът следва да изплати размера от Емисията, който е обявен за предсрочно изискуем и процедурата за извършване на плащането.

В допълнение Довереникът на облигационерите е длъжен:

- a) ако към датата на настъпване на Случай на неизпълнение Емисията се търгува на БФБ, да публикува в бюлетина на БФБ необходимата информация относно настъпването на Предсрочната изискуемост, като уведоми Комисия за финансов надзор за настъпването ѝ, както и да посочи какви действия предприема за защита на правата и интересите на облигационерите по Емисията;
- b) ако към датата на настъпване на Случай на неизпълнение Емисията не се търгува на БФБ Довереникът на облигационерите е длъжен да уведоми притежателите на Облигации за настъпването на Предсрочната изискуемост като им предостави информацията, посочена в подточка а) по-горе.

Информацията, посочена в подточка b) от предходният абзац се предоставя по електронна поща (в случай, че Довереникът на облигационерите разполага с адреси на електронна поща на притежателите на Облигации) или по пощата/чрез куриер, по начин, удостоверяващ надлежното получаване на уведомлението.

В случай, че в срока, посочен в Уведомлението за предсрочна изискуемост, Емитентът не изплати размера от Емисията, който е обявен за предсрочно изискуем, Довереникът на облигационерите е длъжен да предприеме всички необходими действия, предвидени в действащото законодателство, Договора за довереник, за които е взето решение от Общото събрание на облигационерите, за защита на правата и интересите на облигационерите по Емисията във връзка с настъпилата Предсрочна изискуемост.

4.12 ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО НА ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ В ОС НА АКЦИОНЕРИТЕ

В Устава на Емитента няма изрични разпоредби относно условията за провеждане на ОС на облигационерите и представителството им в ОС на акционерите. Относно тези обстоятелства се прилагат разпоредбите на чл. 209, ал. 1 и чл. 214 от ТЗ и разпоредбите на ЗППЦК. Съгласно чл. 100а от ЗППЦК, при наличие на договор с довереник на облигационерите не се прилагат чл. 208, чл. 209, ал. 2 и чл. 210-213 от ТЗ.

Поканата за свикване на първо ОС на облигационерите е публикувана в Търговския регистър към Агенция по вписванията с акт на вписване 20190417162916. Общото събрание на облигационерите се проведе на 14.05.2019 г., като на него бяха представени 82.5 % от издадените облигации. С пълно единодушие облигационерите приеха предложението на Емитента, „Обединена Българска Банка“ АД да бъде избрана за Довереник на облигационерите.

4.13 В СЛУЧАЯ НА НОВИ ЕМИСИИ, ПОСОЧВАНЕ НА РЕШЕНИЯТА, РАЗРЕШЕНИЯТА И ОДОБРЕНИЯТА, ПО СИЛАТА НА КОИТО СА СЪЗДАДЕНИ И/ИЛИ ЕМИТИРАНИ ЦЕННИТЕ КНИЖА

Предлаганите за допускане до търговия на регулиран пазар облигации от настоящата емисия са издадени на основание чл. 204 от ТЗ, във връзка с овластяването в чл. 39, ал. 3, т. 16 от Устава на Емитента.

Настоящият Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа е приет с решение на СД от 12.07.2019 г.

Няма предвидени специфични условия, на които Емитентът трябва да отговаря, при наличието на които може да издаде нова емисия облигации от същия клас. Съгласно чл. 207 от ТЗ, Дружеството може да издаде облигации с привилегирован режим на изплащане само след съответното съгласие на ОС на облигационерите от настоящата емисия облигации.

4.14 ОЧАКВАНА ДАТА НА ЕМИСИЯТА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА В СЛУЧАЯ НА НОВИ ЕМИСИИ

Емисията облигации бе емитирана при условията на непублично (частно) предлагане на 11.04.2019 г. Датата на която облигациите ще се търгуват на регулиран пазар се определя от Съвета на директорите на БФБ, след като КФН потвърди Проспекта и впише емисията в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН.

4.15 РЕД ЗА ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ЦЕННИТЕ КНИЖА. ОПИСАНИЕ НА ВСЯКАКВИ ОГРАНИЧЕНИЯ ВЪРХУ СВОБОДНАТА ПРЕХВЪРЛИМОСТ НА ЦЕННИТЕ КНИЖА

4.15.1 РЕД ЗА ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ЦЕННИТЕ КНИЖА

Покупките и продажбите на облигации от настоящата емисия могат да се сключват, както на регулиран пазар (след регистрацията им за търговия на Сегмент за облигации на БФБ), така и извън него.

Физическо или юридическо лице, което иска да закупи или да продаде корпоративни облигации от Емисията, следва да сключи договор с инвестиционен посредник, включително търговска банка, която има разрешение за извършване на сделки с ценни книжа, и да даде на посредника валидна поръчка за покупка, съответно за продажба на корпоративни облигации. Изискванията към съдържанието на поръчките са регламентирани в Наредба № 38 на КФН. Всеки посредник сам определя образец на подаваните поръчки. Самите поръчки се подават в съответствие с Общите условия на конкретния посредник и правилата за изпълнение на клиентски нареждания.

Юридическо лице подава поръчка за покупка или продажба чрез законния си представител, който представя документ за самоличност и прилага копие от него към поръчката. Към поръчката се прилагат и удостоверение за актуално състояние на обстоятелствата по партидата на юридическото лице в Търговския регистър, регистрация по ЕИК и удостоверение за данъчна регистрация. Приложенията следва да бъдат заверени от законния представител на юридическото лице.

Физическо лице подава поръчката лично, при което представя документ за самоличност и прилага копие от него.

Поръчката може да бъде подадена и от пълномощник, овластен с изрично нотариално заверено пълномощно. Пълномощникът следва да представи пълномощното и документите, посочени по-горе като приложения към поръчката.

Оттегляне на поръчката за покупка на ценните книжа може да бъде извършено в писмена форма от страна на инвеститора, при положение, че до съответния момент няма сключена сделка, предмет на предварително подадената поръчка за закупуване на ценните книжа и в съответствие с Правилника на БФБ.

Инвестиционният посредник изпълнява поръчката, ако това е възможно. Борсата, както и инвестиционните посредници, чрез които е сключена покупко-продажбата, извършват необходимите действия за регистриране на сделката в ЦД. ЦД извършва вписване на прехвърлителната сделка в книгата на безналични облигации едновременно със заверяване на сметката за безналични корпоративни облигации на приобретателя с придобитите корпоративни облигации, съответно задължаване на сметката за безналични корпоративни облигации на прехвърлителя с прехвърлените корпоративни облигации.

Съгласно действащите към датата на настоящия документ правила, ЦД регистрира сделката до 2 дни от сключването ѝ (Т+2), ако са налице необходимите корпоративни облигации и парични средства (при доставка срещу плащане) и не съществуват други пречки за това, и актуализира книгата за безналични корпоративни облигации на емитента, която се води от него. ЦД издава непрехвърлим документ за регистрация в

полза на купувача на корпоративни облигациите (депозитарна разписка), който служи за установяване правата по тях. Документът за регистрация се предава на новия притежател на корпоративните облигации от инвестиционния посредник, с който е сключил договор.

Страните по договори за замяна, дарение и други, с предмет корпоративни облигации, както и наследниците на починал облигационер, ползват услугите на инвестиционен посредник като регистрационен агент, относно вписване на прехвърлянето в регистрите на ЦД, съответно във водената от него книга на облигационерите на Дружеството, включително и за издаване на нов удостоверителен документ за регистрация в полза на приобретателя на корпоративните облигации.

4.15.2 ВСЯКАКВИ ОГРАНИЧЕНИЯ ВЪРХУ СВОБОДНАТА ПРЕХВЪРЛИМОСТ НА ЦЕННИТЕ КНИЖА

Съгласно решение на СД на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ от 28.02.2019 г. за издаване на първа емисия корпоративни облигации, облигациите от тази емисия могат да се прехвърлят свободно, без ограничения, според волята на притежателите им.

Известни ограничения в свободното прехвърляне на облигациите като безналични ценни книги са предвидени в Закона за особените залози, Гражданско процесуалния кодекс и Наредба № 38 в случай на наложен заповест или учреден особен залог върху облигациите.

Съгласно чл. 18 от Закона за особените залози подлежащите на вписване обстоятелства при учреден особен залог върху облигациите се вписват и в ЦД. Като последица от вписванията в регистрите всяко лице, на което залогът може да бъде противопоставен, придобива правата върху заложеното имущество, обременени със залога, и има положението на залогодател. В случай на неизпълнение на задължение, обезпечено със залог по реда на ЗОЗ, зложният кредитор може да пристъпи към изпълнение върху заложената ценна книга.

При налагане на заповест заповестното съобщение отново се изпраща до ЦД, след което ЦД уведомява незабавно съответния регулиран пазар, където се търгуват облигациите. Заповестта има действие от момента на връчването на заповестното съобщение и обхваща всички имуществени права по ценната книга. От получаване на заповестното съобщение безналичните ценни книжа преминават на разпореждане на държавния или частния съдебен изпълнител, защото служат като обезпечение за изпълнението на задължението на длъжника по обезпечителното или изпълнително производство. След налагането на заповестта вискателят може да поиска:

1. възлагане на вземането по ценната книга за събиране или вместо плащане;
2. извършване на публична продажба.

Безналичните ценни книжа се продават чрез банка по установения за тях начин. Съдебният изпълнител действа от свое име за сметка на длъжника.

Съгласно чл. 38 от Наредба № 38 инвестиционен посредник няма право да изпълни поръчка за сключване на сделка, ако клиентът откаже да подаде декларация, с която да декларира дали:

- притежава вътрешна информация за финансовите инструменти, за които се отнася поръчката, и за техния емитент, ако финансовите инструменти, за които се отнася поръчката или на базата на които са издадени финансовите инструменти, които са предмет на поръчката, се търгуват на регулиран пазар;
- финансовите инструменти, които са предмет на поръчка за продажба или за замяна, са блокирани в депозитарната институция, в която се съхраняват, дали върху тях е учреден залог или е наложен заповор;
- сделката – предмет на поръчката, представлява прикрита покупка или продажба на финансови инструменти или декларира, че сделката – предмет на поръчката, представлява прикрита покупка или продажба на финансови инструменти. Отказът за деклариране се удостоверява с отделен документ, подписан от клиента.

Инвестиционен посредник няма право да изпълни поръчка, ако е декларирано или ако установи, че финансовите инструменти – предмет на поръчката за продажба /включително и облигациите като вид финансов инструмент/, не са налични по сметката на клиента или са блокирани в депозитарна институция, както и ако върху тях е учреден залог или е наложен заповор. Тази забрана не се прилага ако приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените финансови инструменти, налице е изрично съгласие на зложния кредитор в предвидените по Закона за особените залози случаи, или залогът е учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози.

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 сепълмент на сделката, както и в други случаи, определени с наредба.

Инвестиционен посредник няма право да изпълни поръчка на клиент за сделки с финансови инструменти, ако това би довело до нарушение на ЗПФИ, ЗПМПЗФИ или други действащи нормативни актове.

Поради това, облигационери, които притежават корпоративни облигации, върху които има наложен заповор, няма да могат да ги продават, докато не бъде заличен заповора. След приемането за търговия на регулиран пазар и съгласно Правилника на БФБ сделки с ценни книжа се извършват само ако те не са блокирани в ЦД, не е открито производство по несъстоятелност или ликвидация за емитента на ценните книжа, емитентът не е в производство по преобразуване, дълговите ценни книжа са с пълни права за получаване на дължимите лихви и са платими при настъпил падеж.

4.16 ПО ОТНОШЕНИЕ НА СТРАНАТА НА СЕДАЛИЩЕТО СПОРЕД УСТРОЙСТВЕНИЯ АКТ НА ЕМИТЕНТА И СТРАНАТА/СТРАНИТЕ, КЪДЕТО СЕ ПРАВИ ПРЕДЛАГАНЕТО ИЛИ КЪДЕТО СЕ ИСКА ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ – ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ

По устройствен акт Седалището на емитента е в Република България. Предлагане на ценните книжа и искане за допускане за търговия се извършва само в Република България.

Информацията, изложена в тази част относно определени данъчни аспекти, свързани с Облигациите и определени данъци, които се дължат в Република България, е приложима по отношение на притежателите на Облигации, в това число местни и чуждестранни лица за данъчни цели.

Местни юридически лица са юридическите лица, учредени съгласно българското законодателство, както и европейските акционерни дружества (Societas Europaea), учредени съгласно Регламент (ЕО) № 2157/2001 г. и европейските кооперации (European Cooperative Society), учредени съгласно Регламент (ЕО) № 1435/2003 г., чието седалище е в България и които са вписани в български регистър.

Местни физически лица са физическите лица, без оглед на гражданството, чиито постоянен адрес е в Република България или които пребивават в Република България повече от 183 дни през всеки 12-месечен период. Местни са също лицата, чийто център на жизнен интереси (който се определя от семейството, собствеността, мястото на осъществяване на трудова, професионална или стопанска дейност или мястото, от което лицето управлява собствеността си) се намира в Република България, както и лица, изпратени в чужбина от българската държава, нейни органи и/или организации, български предприятия и членовете на техните семейства. Местните юридически и физически лица са общо наричани по-долу „Български притежатели“.

Чуждестранни лица (юридически и физически) са лицата, които не отговарят на горните дефиниции. Тези лица са общо наричани по-долу „Чуждестранни притежатели“.

Настоящото изложение не е изчерпателно и има за цел единствено да послужи като общи насоки, поради което не следва да се счита за правен или данъчен съвет към който и да е притежател на облигации. Емитентът настоятелно препоръчва на потенциалните инвеститори да се консултират с данъчни и правни консултанти за относимите към тях данъчни последици, включително относно данъчното облагане в България на доходите, свързани с облигациите, и данъчният режим на придобиването, собствеността и разпореждането с облигации.

Посочената по-долу информация е съобразена с действащата нормативна уредба към датата на този Проспект и Емитентът не носи отговорност за последващи промени в законодателството или практиката на данъчните органи при облагане на доходите от облигации.

Режимът на облагане на доходите на облигационерите се определя според действащото българско законодателство и по-специално ЗДДФЛ и ЗКПО.

Доходите на инвеститорите от облигациите могат да бъдат под формата на лихви и/или при продажба преди падежа на емисията – под формата на положителна разлика между продажната цена и цената на придобиване.

4.16.1 ДАНЪЦИ, ДЪЛЖИМИ ОТ МЕСТНИ ФИЗИЧЕСКИ ЛИЦА

Доходите на инвеститорите – физически лица се облагат по реда на ЗДДФЛ.

Съгласно чл. 13, ал. 1, т. 9 от ЗДДФЛ, доходите на физическите лица, произтичащи от лихви и отстъпки от корпоративни облигации, не подлежат на данъчно облагане.

Съгласно чл. 13, ал. 1, т. 2, буква “в”, във връзка с чл. 33, ал. 3 и 4 от ЗДДФЛ доходите на физическите лица от продажба или замяна на корпоративни облигации, представляващи сумата от реализираните през годината печалби, определени за всяка конкретна сделка, намалена със сумата от реализираните през годината загуби, определени за всяка конкретна сделка подлежат на данъчно облагане. Реализираната печалба/загуба по предходното изречение за всяка сделка се определя, като продажната цена се намалява с цената на придобиване на финансовия актив.

4.16.2 ДАНЪЦИ, ДЪЛЖИМИ ОТ МЕСТНИ ЮРИДИЧЕСКИ ЛИЦА

Доходите на облигационерите – юридически лица се облагат по реда на ЗКПО.

Брутният размер на получените лихви по облигациите, както и доходите от продажбата им преди падежа на емисията, представляващи положителната разлика между продажната цена и отчетната стойност, се включват в облагаемата основа, въз основа на която се формира данъчната основа за определяне на данъка по реда на ЗКПО. Начинът на определяне на облагаемата печалба, данъчните ставки, декларирането и внасянето на данъците се извършва в съответствие с действащите разпоредби на ЗКПО.

Съгласно българското законодателство, някои категории институционални инвеститори са освободени от облагане с корпоративен данък изобщо (в това число и по отношение на доходите им от лихви и отстъпки от облигации, и от разпореждане с финансови активи). Такива данъчни преференции са предвидени по отношение на колективните инвестиционни схеми и лицензираните инвестиционни дружества от затворен тип (чл. 174 от ЗКПО), приходите на универсалните и професионалните пенсионни фондове, фондовете за допълнително доброволно пенсионно осигуряване, фондовете за допълнително доброволно осигуряване за безработица и/или за професионална квалификация (чл. 160, ал. 1, чл. 253, ал.1 и чл. 310, ал. 1 от Кодекса за социално осигуряване).

4.16.3 ДАНЪЦИ, ДЪЛЖИМИ ОТ ЧУЖДЕСТРАННИ ФИЗИЧЕСКИ И ЮРИДИЧЕСКИ ЛИЦА

По принцип, чуждестранните физически лица са данъчно задължени както за доходи от лихви, както и от продажба, замяна или друго възмездно прехвърляне на корпоративни облигации от източници в България, когато не са реализирани чрез определена база в страната.

Окончателният данък е в размер на 10 % и се определя върху брутната сума на получените лихви, съответно върху положителната разлика между продажната цена на облигациите и документално доказаната цена на придобиването им (чл. 8, ал. 8, чл. 37, ал. 1, т. 3 и т. 12, ал. 2 и ал. 4 във вр. чл. 46, ал. 1 от ЗДДФЛ).

Предвидено е изключение от принципа за облагане по отношение на чуждестранни физически лица, установени за данъчни цели в държава - членка на Европейския съюз, както и в друга държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство. Те са приравнени като статут с местните физически лица и се ползват със същите преференции, като съгласно чл. 37, ал. 7 във вр. чл. 13, ал. 1, т. 9 от ЗДДФЛ, лихвите по корпоративни облигации, получени от тези лица, също са необлагаем доход, но доходите от продажба, замяна или друго възмездно прехвърляне на облигации се

облагат по общия ред с окончателен данък в размер на 10% (чл. 37, ал. 1, т. 12, ал. 4 във вр. чл. 46, ал. 1 от ЗДДФЛ).

По отношение на печалбата си от място на стопанска дейност в Република България или от разпореждане с имущество на такова място на стопанска дейност, чуждестранните юридически лица подлежат на данъчно облагане на общо основание по реда, предвиден в ЗКПО като данъчнозадължени лица (начинът на определяне на облагаемата печалба, данъчните ставки, декларирането и внасянето на данъците се извършва в съответствие с действащите разпоредби на ЗКПО).

Съгласно ЗКПО, доходите на чуждестранните юридически лица от лихви или разпореждане с облигации, когато не са реализирани чрез място на стопанска дейност в страната, подлежат на облагане с окончателен данък при източника в размер на 10 %, който се начислява върху brutния размер на лихвите, съответно върху положителната разлика между продажната им цена и тяхната документално доказана цена на придобиване (чл. 195 във вр. чл. 12, ал. 2 и 3 и чл. 200, ал. 2 от ЗКПО).

4.16.4 СПОГОДБИ ЗА ИЗБЯГВАНЕ НА ДВОЙНОТО ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ

Чуждестранният притежател може да подлежи на освобождаване, възстановяване или ползване на данъчен кредит на целия или част от българския подоходен данък, ако между България и държавата, за която той е местно лице, е в сила спогодба за избягване на двойното данъчно облагане („СИДДО“).

Процедурата по прилагане на данъчните облекчения за чуждестранни лица, предвидени във влезли в сила СИДДО, е уредена в глава шестнадесета, раздел III от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс. Когато общият размер на реализираните доходи надвишава 500 000 лв., чуждестранното лице следва да удостовери пред българските органи по приходите наличието на основания за прилагане на СИДДО. Чуждестранният притежател на Акции има право да ползва съответното данъчно облекчение, като за целта подаде искане по образец, придружено с доказателства, удостоверяващи: 1) че е местно лице за държавата, с която България е сключила съответната спогодба за избягване на двойното данъчно облагане (чрез подаване на удостоверение, издадено от данъчните органи на съответната държава, или по друг начин, в съответствие с обичайната практика на чуждестранната данъчна администрация); 2) че е притежател на дохода от Ациите (чрез подаване на декларация); 3) че не притежава място на стопанска дейност или определена база на територията на Република България, с които приходите от дивиденди са действително свързани (чрез подаване на декларация); и 4) че са изпълнени всички приложими изисквания на съответната СИДДО (чрез представяне на официален документ или друго писмено доказателство).

Освен това, на българските органи по приходите следва да бъде представена допълнителна документация, удостоверяваща вида, размера и основанията за получаване на дохода; така относно доходи от дивиденди, могат да бъдат представени решението на Общото събрание на акционерите за разпределянето на дивиденди и документ, удостоверяващ броя притежавани акции (напр. депозитарна разписка). Искането за прилагане на спогодбата за избягване на двойното данъчно облагане, придружено от необходимите документи, трябва да бъде подадено до българските органи по приходите за всеки Чуждестранен притежател незабавно след приемане на

решението от Общото събрание на акционерите, одобряващо разпределянето на дивиденди. Ако българските органи по приходите откажат освобождаване от облагане, Дружеството е задължена да удържи пълния размер от 5 % на дължимия данък за изплатените дивиденди. Акционерът, чието искане за освобождаване от данъчно облагане е отказано, може да обжалва решението.

В случай, че общият размер на дивидентите или някакъв друг доход, платени от Браво Пропърти Фонд не надхвърля 500 000 лева за една година, Чуждестранният притежател не е длъжен да подава искане за прилагане на СИДДО до българските органи по приходите. Той трябва обаче да удостовери пред Дружеството наличието на горепосочените обстоятелства и да представи гореописаните документи, удостоверяващи основанията за прилагане на СИДДО от страна на Дружеството.

Разпределянето на дивиденди под формата на нови акции не подлежи на данъчно облагане, т.е. върху разпределението на печалбата на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ под формата на допълнителни новоиздадени акции не се дължи данък.

Дружеството поема отговорност за удържането на данъци при източника при всички случаи, когато е налице предвидено в нормативната уредба задължение за това.

4.16.5 ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА УДЪРЖАНЕ НА ДАНЪК

Дружеството ще удържа и внася данък при източника, в случаите предвидени в действащото данъчно законодателство, съгласно представената по-горе в настоящия раздел, информация. Когато платецът на доходите не е задължен да удържа и внася данъка, той се внася от получателя на дохода.

5. СРОКОВЕ И УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО

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

5.1.1 УСЛОВИЯ, НА КОИТО СЕ ПОДЧИНЯВА ПРЕДЛАГАНЕТО

Емисията облигации се предлага за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа. Инвеститорите, които проявяват интерес към предлаганите ценни книжа, могат да се обърнат към всеки инвестиционен посредник, член на „Българска фондова борса“ АД за осъществяване на сделка с предлаганите корпоративни облигации.

5.1.2 ОБЩАТА СУМА НА ЕМИСИЯТА/ПРЕДЛАГАНЕТО; АКО СУМАТА НЕ Е ФИКСИРАНА, ОПИСАНИЕ НА ОРГАНИЗАЦИЯТА И СРОКА ЗА ПУБЛИЧНОТО ОБЯВЯВАНЕ НА ОПРЕДЕЛЕНАТА СУМА НА ПРЕДЛАГАНЕТО

Общата номинална стойност на настоящата емисия облигации на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ е в размер на 30 000 000 (тридесет милиона) лева, разпределени в 30 000 (тридесет хиляди) броя обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободно прехвърляеми и обезпечени облигации с номинална и емисионна стойност 1 000 (хиляда) лева всяка една.

Емисията облигации е пласирана при условията на частно предлагане от Емитента чрез Водещия мениджър по предлагането „УниКредит Булбанк“ АД.

Всички облигации от емисията ще се предлагат за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа не по-късно от 6 (шест) месеца от издаването на емисията облигации.

5.1.3 ПЕРИОДЪТ, ВКЛЮЧИТЕЛНО ВСЯКАКВИ ВЪЗМОЖНИ ИЗМЕНЕНИЯ, ПРЕЗ КОЙТО ПРЕДЛАГАНЕТО ЩЕ БЪДЕ ОТКРИТО И ОПИСАНИЕ НА ПРОЦЕСА НА КАНДИДАТСТВАНЕ

Корпоративните облигации от настоящата емисия ще бъдат допуснати за търговия на регулиран пазар на ценни книжа, след потвърждаване на настоящия Проспект от КФН, от дата, определена от Съвета на директорите на БФБ. Търговията с тях се преустановява 5 /пет/ работни дни преди падежа на емисията.

Вторичната търговия на Емисията корпоративни облигации ще се извършва съгласно правилниците за дейността на БФБ, ЦД, ЗППЦК, ЗПФИ, както и подзаконовите нормативни актове по прилагането им. Начинът на прехвърляне на облигациите при условията на допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа е указан в т. 4.15.1 от настоящия документ.

5.1.4 ОПИСАНИЕ НА ВЪЗМОЖНОСТТА ЗА НАМАЛЯВАНЕ НА ПОДПИСКАТА И НАЧИНА ЗА ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ НА НАДПЛАТЕНИТЕ ОТ КАНДИДАТИТЕ СУМИ

Всички 30 000 броя облигации от настоящата Емисия са записани и изцяло изплатени при тяхното частно (непублично) предлагане.

Настоящият Проспект е за допускане на облигациите до търговия на регулиран пазар, с оглед на което не са възможни ограничения в предлагането на вече емитираните облигации при сключването на облигационния заем.

5.1.5 МИНИМАЛЕН И МАКСИМАЛЕН БРОЙ ОБЛИГАЦИИ, КОИТО МОГАТ ДА БЪДАТ ЗАКУПЕНИ ОТ ЕДНО ЛИЦЕ

Минималният брой, който може да бъде закупен от едно лице е 1 (една) облигация, съгласно действащите към настоящия момент правила за търговия на БФБ. Няма ограничения за максимален брой облигации, които могат да бъдат закупени от едно лице, стига да е налице съответно предлагане за продажба.

5.1.6 НАЧИНЪТ И СРОКОВЕТЕ ЗА ПЛАЩАНЕТО НА ЦЕННИТЕ КНИЖА И ДОСТАВКАТА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА

Плащанията във връзка със сключените сделки за придобиването на ценни книжа се извършват съгласно правилата на ЦД. След окончателното придобиване на облигациите в ЦД, инвеститорът може да изиска от инвестиционния посредник, ЦД да издаде удостоверителен документ (т.нар. депозитарна разписка). Търговията с настоящата емисия облигации ще се извършва в съответствие с правилата за търговия на БФБ, както и с Правилника на ЦД. След приемане на облигациите на Дружеството за търговия на Борсата, всеки инвеститор, който желае да придобие или продаде на регулиран пазар

облигации от предлаганата емисия, е необходимо да сключи договор за инвестиционни услуги с лицензиран инвестиционен посредник и да подаде съответно нареждане за покупка/продажба, като попълни всички необходими документи, съобразно практиката на избрания инвестиционен посредник и изискванията на нормативната уредба. Инвестиционният посредник е длъжен да въведе поръчката на своя клиент в търговската система на БФБ. При сключване на сделка борсата и инвестиционния посредник – страни по сделката извършват необходимите действия за регистрация на сделката в ЦД. ЦД приключва сетълмента по сделката в 2-дневен срок от сключването и ако са налице необходимите ценни книжа и парични средства и не съществуват други пречки за това и актуализира книгата за безналични ценни книжа (облигации) на Емитента. Сделки с облигации от настоящата емисия могат да се сключват и извън регулиран пазар. Прехвърлянето на ценни книжа извън регулиран пазар се осъществява съгласно предварително сключен договор пряко между страните - договор за покупко-продажбата на книгата. В този случай, лицата по сделката, за да осъществят прехвърлянето на облигациите в ЦД, следва да представят данни и документи пред лицензиран инвестиционен посредник, извършващ дейност като регистрационен агент. Инвестиционният посредник регистрира (обявява) 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 облигации в случаите на дарение и наследяване. Прехвърлянето на облигациите се счита за извършено от момента на регистрация на сделката в ЦД. За повече информация относно търговията с облигации виж т. 4.13.1. „Ред за прехвърляне на ценни книжа“.

Плащанията по сключени сделки след приемане на облигациите за търговия на регулиран пазар ще се извършва съгласно условията на избрания инвестиционен посредник. След приключване на сетълмента ЦД заверява клиентската подсметка на инвеститорите купувачи със закупените от тях облигации. Удостоверителни документи за собственост върху книжа от облигационната емисия на Емитента могат да бъдат заявени за издаване от ЦД чрез инвестиционния посредник, чийто услуги инвеститорът използва.

Ценните книжа се предлагат за вторична търговия на всички заинтересовани лица без ограничения и без наличието на права за предпочително закупуване.

5.1.7 ПЪЛНО ОПИСАНИЕ НА НАЧИНА И ДАТАТА, НА КОЯТО ЩЕ БЪДАТ ПУБЛИКУВАНИ РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ПРЕДЛАГАНЕТО

Датата на допускането до търговия на регулиран пазар на настоящата емисия облигации не подлежи на публично обявяване от Емитента, но ще бъде обявена от БФБ, след вземане на съответното решение от Съвета на директорите на Борсата. Информация за сделките може да се намери в ежедневния бюлетин на БФБ.

5.1.8 ПРОЦЕДУРАТА ЗА УПРАЖНЯВАНЕТО НА ВСЯКАКВО ПРАВО ЗА ЗАКУПУВАНЕ ПРЕДИ ДРУГИ, ПРЕХВЪРЛИМОСТТА НА ПРАВАТА ПО ПОДПИСКАТА И ТРЕТИРАНЕТО НА НЕУПРАЖНЕНИТЕ ПРАВА НА ПОДПИСКАТА

Настоящият Проспект е за допускане на ценни книжа (облигации) до търговия на регулиран пазар, поради което не се издават права. Всички облигации от настоящата

Емисия са записани и изцяло платени при тяхното частно (непублично) предлагане. След допускането на облигациите за търговия на регулиран пазар, всеки инвеститор може да подаде съответно нареждане за покупка.

5.1.9 ОБСТОЯТЕЛСТВА ПРИ КОИТО ПРЕДЛАГАНЕТО МОЖЕ ДА БЪДЕ ОТМЕНЕНО ИЛИ ВРЕМЕННО ПРЕУСТАНОВЕНО

Съгласно чл. 92з, ал. 1, т. 4 от ЗППЦК, КФН може да спре допускането до търговия на регулиран пазар на облигациите, предмет на настоящия проспект, за не повече от десет последователни дни за всеки отделен случай, ако има достатъчно основание да смята, че разпоредбите на закона или актовете по прилагането му са нарушени.

КФН може да спре окончателно търговията с облигации, предмет на настоящия Проспект, по реда на чл. 212 от ЗППЦК, в случай, че Комисията е отказала да одобри допълнение към Проспекта поради това, че не са спазени изискванията на закона или актовете по прилагането му. Съгласно чл. 85, ал. 2 от ЗППЦК в периода между издаване на потвърждението на Проспекта и започването на търговията на регулиран пазар на облигациите, Дружеството е длъжно най-късно след 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 Проспекта и да го представи на КФН.

Съгласно чл. 212, ал. 1, т. 4 от ЗППЦК, Комисията, съответно Заместник-председателят на КФН, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“, може да спре за срок до 10 последователни работни дни продажбата или извършването на сделки с определени ценни книжа, когато установи, че поднадзорни лица, техните служители, лица, които по договор изпълняват ръководни функции или сключват сделки за сметка на поднадзорни лица, техни ликвидатори или синдици, както и довереници на облигационерите, с действие или бездействие нарушават ЗППЦК, актовете по прилагането му, решения на КФН или на заместник-председателя, както и когато се възпрепятства упражняването на контролна дейност от КФН или от заместник-председателя или са застрашени интересите на инвеститорите.

Съгласно чл. 212, ал. 1, т. 6 от ЗППЦК, Комисията, съответно заместник-председателят на КФН, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“, може да спре окончателно продажбата или извършването на сделки с определени ценни книжа на публично дружество, ако е налице някое от следните условия:

- в продължение на повече от 6 месеца броят на членовете на управителния или надзорния съвет на дружеството е по-малък от предвидения в закона минимум;
- в продължение на повече от една година дружеството не може да бъде намерено на публично обявените от него адреси на управление и кореспонденция или чрез други средства за комуникация;
- в продължение на една година дружеството не изпълнява задълженията си по чл. 100н от ЗППЦК;
- в продължение на една година дружеството не изпълнява задълженията си по чл. 115, ал. 1 от ЗППЦК;

- дружеството е в производство по ликвидация, което не е приключило повече от три години от вписване на производството по ликвидация в Търговския регистър.

Съгласно чл. 173, ал. 1 от ЗПФИ, регулирания пазар, на който се търгуват облигациите (БФБ) може временно да спре или да ограничи търговията с даден финансов инструмент при съществена промяна в цената на финансовия инструмент на този регулиран пазар или на свързан с него пазар за кратък период. Условието и редът за спиране и за ограничаване на търговията на регулирания пазар в случаите по предходното изречение се определят с правила, които са част от правилника по чл. 167 от ЗПФИ, и при отчитане на нивото на ликвидност за различните класове и подкласове активи (финансови инструменти), естеството на пазарния модел и видовете ползватели на системата, така че да се избегнат значителни смущения при надлежното извършване на търговията.

Съгласно чл. 9, ал. 2, т. 4 от Част I на Правилника за дейността на БФБ, Съветът на директорите на Борсата допуска финансови инструменти до търговия и спира или прекратява търговията с определени емисии.

Съгласно чл. 39, ал. 1 от част III на Правилника за дейността на БФБ, СД на Борсата, при условията на чл. 173, ал. 1 от ЗПФИ, има право да вземе решение за окончателно прекратяване на регистрацията (прекратяването на регистрацията на съответната емисия води до незабавното прекратяване на търговията с нея) на финансови инструменти, допуснати до търговия, ако:

- емитентът или емисията финансови инструменти престане да отговаря на изискванията на ЗППЦК, актовете по прилагането му относно публичното предлагане и търговията с финансови инструменти;
- емитентът, упълномощен от него борсов член, управляващото дружество, респективно лицето, поискала допускане до търговия без съгласието на емитента, е подало молба за това;
- бъде прекратен договора за регистрация на съответната емисия, без с това да се увреждат съществено интересите на инвеститорите и надлежното функциониране на пазара;
- при настъпване на предсрочна изискуемост на облигационен заем в случай на просрочено плащане на определена част от паричните задължения към облигационерите при условията чл. 100ж, ал. 2 от ЗППЦК.

Съгласно чл. 75, ал. 1 от част IV на Правилника за дейността на БФБ, Съветът на директорите на Борсата, при условията на чл. 173, ал. 1 от ЗПФИ, има право да вземе решение за спиране на търговията с допуснати до търговия емисии финансови инструменти в следните случаи:

- при настъпване на събитие, свързано със съответните инструменти или техния емитент, което може да окаже влияние върху цената им;
- при съществена промяна в цената на финансовия инструмент на съответния сегмент, на който той се търгува, или на свързан с него пазар за кратък период от време;
- при съмнение за пазарни злоупотреби;

- при нарушаване на изискванията за разкриване на вътрешна информация по реда на Част V Правила за надзор на търговията;
- при търгово предложение, касаещо съответния финансов инструмент;
- при откриване на производство по преобразуване на емитент;
- при подаване на заявление към ЦД за вписване на промяна в номиналната стойност на финансовите инструменти;
- при промяна в параметрите на емисия облигации спрямо предварително заложените в проспекта, което изисква пререгистриране на емисията по реда на Правилата за допускане до търговия;
- когато емитентът не е изпълнил задължението си за разкриване на информацията по чл. 27 от Наредба № 2 на КФН;
- при получаване на уведомление за неизвършено лихвено или амортизационно плащане, както и съответно при получаване на уведомление за извършването му;
- при получаване на уведомление за подадено към ЦД заявление от инвестиционния посредник, обслужващ предложението за изкупуване по чл. 157а, ал. 1 от ЗППЦК, за прехвърляне на акциите на останалите акционери по сметка на търговия предложител;
- при временно спиране на търговията с финансови инструменти, регистрирани на пазар “BSE International”, на един или повече регулирани пазари, до които са били допуснати;
- когато емитентът, упълномощеният борсов член, управляващото дружество, респективно лицето, поискало допускане до търговия на финансовите инструменти без съгласието на емитента, не е заплатил годишната такса за поддържане на регистрацията или таксата за допускане до търговия на нова емисия акции от същия клас, който вече е допуснат до търговия, в определените в Тарифата за таксите на Борсата срокове.

Регулираният пазар прилага ефективни правила и процедури и разполага с необходимите ресурси за постоянно наблюдение за спазване на неговите правила от членовете или участниците на регулирания пазар. Правилата и процедурите са част от правилника по чл. 167 от ЗППЦК. Регулираният пазар осъществява наблюдение спрямо подадените нареждания, включително отменените нареждания, както и спрямо сделките, извършвани от участниците или от членовете чрез неговите системи за търговия, с цел установяване на:

- нарушения на правилата на му;
- условия за ненадлежна търговия;
- поведение, което може да индикира за поведение, което е забранено по силата на Регламент (ЕС) № 596/2014, или
- срив в системата във връзка с търговията с даден финансов инструмент.

Пазарният оператор уведомява незабавно Комисията при установяване на посоченото по-горе и предоставя съответната информация без необосновано забавяне и оказва

пълно съдействие на комисията, заместник-председателя и на други компетентни органи във връзка с разследване и наказателно преследване на пазарни злоупотреби с финансови инструменти, възникващи в рамките или чрез системите на регулирания пазар.

Търговията с финансови инструменти може да бъде спряна от КФН, съответно заместник-председателят, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“, по реда на чл. 20, ал. 3, т. 3 от ЗПМПЗФИ.

5.2 ПЛАН ЗА ПЛАСИРАНЕ И РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ

5.2.1 РАЗЛИЧНИТЕ КАТЕГОРИИ ПОТЕНЦИАЛНИ ИНВЕСТИТОРИ, НА КОИТО СЕ ПРЕДЛАГАТ ЦЕННИТЕ КНИЖА

Няма определен план за разпределение на ценните книжа на отделни групи потенциални инвеститори. Корпоративните облигации от настоящата емисия се предлагат за вторична търговия на всички заинтересовани лица без ограничения, съгласно правилника на БФБ. Предлагането се извършва единствено в Република България.

5.2.2 ПРОЦЕДУРА ЗА УВЕДОМЯВАНЕ НА КАНДИДАТИТЕ ЗА РАЗМЕРА НА ПРИДОБИТИТЕ ЦЕННИ КНИЖА И ИНДИКАЦИЯ ДАЛИ МОЖЕ ДА ЗАПОЧНЕ ПРЕДИ ДА СЕ НАПРАВИ УВЕДОМЛЕНИЕТО

Няма предвидена подобна процедура.

5.3 ЦЕНООБРАЗУВАНЕ

ИНДИКАЦИЯ ЗА ОЧАКВАНАТА ЦЕНА, НА КОЯТО ЩЕ БЪДАТ ПРЕДЛАГАНИ ЦЕННИТЕ КНИЖА ИЛИ МЕТОДА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕТО НА ЦЕНАТА И ПРОЦЕДУРАТА ЗА НЕЙНОТО ОПОВЕСТЯВАНЕ. ДА СЕ ПОСОЧИ РАЗМЕРА НА ВСЯКАВИ РАЗХОДИ И ДАНЪЦИ, КОИТО СЕ НАЧИСЛЯВАТ КОНКРЕТНО НА УЧАСТНИКА В ПОДПИСКАТА ИЛИ КУПУВАЧА

Цената, на която Емитентът ще предложи облигациите за търговия при стартиране на търговията на регулиран пазар ще бъде номиналната стойност на една облигация, която е в размер на 1 000 /хиляда/ лева. Цената за покупко-продажба за целия период на търговия на регулиран пазар след това ще се определя в зависимост от търсенето и предлагането на ценната книга.

При търговия на ценни книжа на регулиран пазар инвеститорите дължат такси/комисионни съгласно тарифата на съответния инвестиционен посредник, тарифата на БФБ и тарифата на ЦД. Емитентът не е предвидил специфични разходи, които да бъдат поети от инвеститорите.

5.4 ПЛАСИРАНЕ И ПОЕМАНЕ

Настоящото допускане до търговия се реализира само на територията на Република България. При процедурата за допускане до търговия не е налице споразумение с инвестиционен посредник за пласиране и/или поемане. Всички книжа са били вече

успешно пласирани при условията на непублично частно) пласирание чрез Водещия мениджър по предлагането „УниКредит Булбанк“ АД.

Всички облигации от настоящата емисия са регистрирани по сметки в „Централен депозитар“ АД. Плащанията по лихвите и главницата ще се извършват чрез ЦД.

6. ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ОРГАНИЗАЦИЯ НА ТЪРГОВИЯТА

6.1 ИНДИКАЦИЯ ДАЛИ ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА СА ИЛИ ЩЕ БЪДАТ ОБЕКТ НА КАНДИДАТСТВАНЕ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ, С ОГЛЕД НА ТЯХНОТО РАЗПРОСТРАНЕНИЕ НА ОРГАНИЗИРАН ПАЗАР ИЛИ НА ДРУГИ РАВНОСТОЙНИ ПАЗАРИ С УКАЗВАНЕ НА ВЪПРОСНИТЕ ПАЗАРИ

Настоящият Проспект е за допускане на облигациите до търговия на регулиран пазар на ценни книжа единствено в Република България.

Чуждестранни инвеститори, които не са местни лица и възнамеряват да закупят облигации, трябва да се запознаят с приложимите закони в техните юрисдикции.

Българските инвеститори, както и чуждестранните инвеститори (доколкото това е допустимо за последните съгласно горния параграф) ще имат възможността да закупват облигации на равни начала, при спазване на условията и реда, изложени по-долу.

След потвърждаване на проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар от Комисията за финансов надзор и вписване на емисията в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, настоящата емисия ценни книжа ще бъде заявена за търговия на Сегмент на облигации на БФБ. Указването на това обстоятелство не трябва създава впечатление, че допускането до търговия на ценните книжа на БФБ непременно ще бъде одобрено. Не се предвижда кандидатстване за допускане до търговия на други равностойни пазари.

Към датата на издаване на проспекта не се извършва публична или частна подписка за ценни книжа от същия или друг клас.

6.2 ВСИЧКИ РЕГУЛИРАНИ ПАЗАРИ ИЛИ РАВНОСТОЙНИ ПАЗАРИ, НА КОИТО, ДОКОЛКОТО Е ИЗВЕСТНО НА ЕМИТЕНТА, ВЕЧЕ СА ДОПУСНАТИ ДО ТЪРГОВИЯ ЦЕННИ КНИЖА ОТ СЪЩИЯ КЛАС, КАКТО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО ЩЕ БЪДАТ ПРЕДЛАГАНИ ИЛИ ДОПУСНАТИ ДО ТЪРГОВИЯ

Към датата на настоящия документ, Емитентът няма допусната до търговия на регулиран пазар емисия облигации от същия клас.

6.3 ИМЕ И АДРЕС НА СУБЕКТИТЕ, КОИТО ИМАТ ТВЪРД АНГАЖИМЕНТ ДА ДЕЙСТВАТ КАТО ПОСРЕДНИЦИ НА ВТОРИЧНИЯ ПАЗАР, ПРЕДОСТАВЯЙКИ ЛИКВИДНОСТ ЧРЕЗ ЦЕНИТЕ НА ТЪРСЕНЕТО И ПРЕДЛАГАНЕТО И ОПИСАНИЕ НА ГЛАВНИТЕ УСЛОВИЯ НА ТЕХНИТЕ АНГАЖИМЕНТИ

Дружеството не е ангажирало инвестиционни посредници, които да поемат задължение да бъдат посредници и да осигуряват ликвидност на вторичен пазар на емисията чрез котировки „купува“ и „продава“.

7. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

7.1 АКО В ОБЯВАТА ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА СА ПОСОЧЕНИ КОНСУЛТАНТИ ВЪВ ВРЪЗКА С ДАДЕНА ЕМИСИЯ, ИНФОРМАЦИЯ ЗА КАЧЕСТВОТО, В КОЕТО СА ДЕЙСТВАЛИ КОНСУЛТАНТИТЕ

Дружеството не е наемало консултанти във връзка с настоящата емисия облигации.

7.2 ИНДИКАЦИЯ ЗА ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ В ОБЯВАТА ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОЯТО Е ОДИТИРАНА ИЛИ ПРЕГЛЕДАНА ОТ ОПРЕДЕЛЕНИ ПО ЗАКОН ОДИТОРИ И КОГАТО ОДИТОРИТЕ СА ИЗГОТВИЛИ ДОКЛАД

В Документа за предлаганите ценни книжа няма информация, която да е одитирана или прегледана от определени по закон одитори и не е изготвян доклад от тях с изключение на данните от одитираните индивидуални финансови отчети на Емитента за 2017 г. и 2018 г.

7.3 ИЗЯВЛЕНИЯ И ДОКЛАДИ НА ЕКСПЕРТИ

В Документа за предлаганите ценни книжа не е използвана информация, произтичаща от експертни мнения или доклади.

7.4 ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ ЛИЦА

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

- КФН – информация и нормативни документи от сайта на КФН (www.fsc.bg);
- БФБ – информация от сайта на БФБ (www.bse-sofia.bg);

Навсякъде в Проспекта, където е използвана информация с посочен източник трета страна, тази информация е точно възпроизведена, доколкото Емитентът е осведомен и е могъл да провери информацията, публикувана от тази трета страна и не са били пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща.

7.5 КРЕДИТНИТЕ РЕЙТИНГИ, ПРИСЪДЕНИ НА ДАДЕН ЕМИТЕНТ ИЛИ НА НЕГОВИТЕ ДЪЛГОВИ ЦЕННИ КНИЖА ПО ИСКАНЕ НА ИЛИ В СЪТРУДНИЧЕСТВО С ЕМИТЕНТА В ПРОЦЕСА НА РЕЙТИНГОВАНЕТО. КРАТКО ОПИСАНИЕ НА ЗНАЧЕНИЕТО НА РЕЙТИНГИТЕ, АКО ТОВА Е БИЛО ПУБЛИКУВАНО ПРЕДИ ТОВА ОТ РЕЙТИНГОВАТА АГЕНЦИЯ

Емитентът няма присъден кредитен рейтинг. Няма присъден кредитен рейтинг и за издаваните ценни книжа.

8. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОБЕЗПЕЧЕНИЯТА ПО ЕМИСИЯТА

8.1 ХАРАКТЕР НА ГАРАНЦИЯТА ПО ЕМИСИЯТА

На заседание на Съвета на директорите на „Браво Пропърти Фонд“ АД СИЦ, проведено на 11.04.2019 г. е взето решение за обезпечаване погасяването на всички вземания на облигационерите по издадения от „Браво Пропърти Фонд“ АД СИЦ облигационен заем ISIN BG2100008197 в размер на 30 000 000 лв., включително и вземанията на банката довереник на облигационерите, във връзка с Договор за изпълнение на функцията довереник на облигационерите, със следните обезпечения:

1. Договорна ипотека върху поземлен имот, за който по кадастралната карта и регистри, одобрени със заповед № РД-18-35/09.06.2011 година на Изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър (АГКК) е определен идентификатор № 68134.4081.537 и офис сграда с кадастрален идентификатор № 68134.4081.537.1, с административен адрес: улица „Иван Абаджиев“ № 2 (две), с разгърнатата застроена площ (РЗП) от 14 479 кв. м. разположена в описания по-горе поземлен имот, НЗП Изток, м. Къро, р-н Младост, гр. София, съгласно Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека № 178, том I, рег. № 3887, н.д. № 164/2019 на Нотариус Валери Манчев с рет. № 053 на НК, вписан в служба по вписванията – София, с вх.рег. № 23855 от 19.04.2019, акт № 24, том XIII, д. № 17811/2019;
2. Договор за залог върху вземания, произтичащи от всички договори за наем на обекти от офис сградата, сключен на 17.04.2019 г., с вписване в ЦРОЗ с рег. № 2019041801090 ;
3. Допълнително споразумение № 1 към Договор за залог върху вземания от 17.04.2019 г. към Договор за изпълнение на функцията „довереник на облигационерите“ от 11.04.2019 г. между „ОББ“ АД и „Браво Пропърти Фонд“ АД СИЦ, за индивидуализация на част от предмета на залога от Договора за залог на вземанията.

8.2. ОБХВАТ НА ГАРАНЦИЯТА

За обезпечение на погасяването на всички вземания на облигационерите по облигационния заем и вземанията на банката довереник на облигационерите по Договора за изпълнение на функцията довереник на облигационерите, Емитентът е учредил следните обезпечения:

- 1) Договорна ипотека върху офис сградата и поземления имот, закупуването на които е предмет на частично финансиране с облигационната емисия, а именно

офис сграда с разгърната застроена площ (РЗП) от 14 479 кв. м., находяща се в УПИ VI-537,1523, кв. 8, НЗП Изток, м. Къро, р-н Младост, гр. София, описана по-подробно по-долу („Имотите“) Описание на Имотите: Урегулиран Поземлен Имот (УПИ), за който по кадастралната карта и регистри, одобрени със заповед № РД-18-35/09.06.2011 година на Изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър (АГКК) е определен идентификатор № 68134.4081.537, с адрес на поземления имот: град София, район „Младост“, с площ на имота по скица на АГКК от 4 138,00 (четири хиляди сто тридесет и осем) квадратни метра, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за друг вид застрояване, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: 537 (петстотин тридесет и седем), квартал: 8 (осем), парцел: VI (шести), при съседни на имота по скица на АГКК: 68134.4081.9647; 68134.4081.9648; 68134.4081.1430; 68134.4081.2116; 68134.4081.1524; 68134.4081.166; 68134.4081.1037, ЗАЕДНО с изградената в този имот в груб строеж Новострояща се Офис сграда с подземен паркинг, кафе – сладкарница и трафопост, за която сградата е издадено Разрешение за строеж №48 от 24.03.2017 г. на Главния архитект на Столична община, за която по кадастралната карта и регистри, одобрени със заповед № РД-18-35/09.06.2011 година на Изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър (АГКК) е определен идентификатор № 68134.4081.537.1, с адрес на сградата: град София, район „Младост“, разположена в имот с идентификатор 68134.4081.537, със застроена площ на сградата по скица на АГКК от 2 065,00 (две хиляди и шестдесет и пет) квадратни метра, брой етажи: 7 (седем), с предназначение: Сграда със смесено предназначение, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: няма, като в нотариалния акт за учредяване на ипотечна сградата ще бъде описана и съгласно одобрените архитектурни проекти за построяване на сградата, ведно и заедно с всички подобрения и приращения в поземления имот По одобрени строителни книжа, Сградата е със Застроена Площ (ЗП) от 2,022 кв. м., Разгърната застроена площ (РЗП) от 14,479 кв. м., 2 подземни нива с обща площ от 7,640.42 кв. м., съгласно одобрен архитектурен проект и кадастрални схеми.

- 2) Първи по ред залог, по реда на Закона за особените залози (ЗОЗ) върху всички настоящи и бъдещи вземания на Емитента, произтичащи от всички договори за наем на обекти от офис сградата, находяща се в УПИ VI-537,1523, кв. 8, НЗП Изток, м. Къро, р-н Младост, гр. София, придобита с част от средствата предоставени по емисията на обща стойност на заложените вземания не по-малко от 5 500 000 (пет милиона и петстотин хиляди) лв. По силата на договора залогодателят – Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ се задължава на всеки 12 месеца от датата на емитиране на облигационния заем по емисията и/или при сключване на нови договори за наем, да актуализира настоящите и бъдещи вземания и да извършва индивидуализация на залога, чрез сключване на допълнителни споразумения към този договор за залог и съответно отбелязване в ЦРОЗ, по отношение на всички сключени и сключвани от него договори за наем и промените по тях, като се подписват опис-приложения на всички новосключени /променени договори

за наем в офис сградата, чрез посочването им по номер и дата на сключване, наемател и размер на вземанията за целия период на наема.

- 3) Първи по ред залог, по реда на Закона за особените залози (ЗОЗ) по отношение на вземанията на Емитента за сумите, налични по сметките на Емитента, които се ползват за постъпления от Имотите, частично финансирани с Емисията, открити при банката Депозитар, включително по Резервната сметка, като салдото по Резервната сметка ще намалява с всяко погасяване на част от главницата съгласно погасителния план.
- 4) Валидна застрахователна полица за застраховане на офис сградата, предмет на обезпечението по т. 1) по-горе, на застрахователна стойност, не по-малка от посочената стойност за сградата съгласно актуалната пазарна оценка на Имотите и покриваща най-малко рисковете, посочени в Приложение №: 2 и по която ко-бенефициент на застрахователно обезщетение следва да бъде Банката Довереник. 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, изчислявано въз основа на предоставено удостоверение от ЦД за размера на непогасената главница от Емисията и удостоверение от Банката-депозитар на Емитента за салдото по Резервната сметка. Застрахователят може да изплати обезщетението директно на застрахования/застрахованите само след получено писмено съгласие от Довереника.

Емитентът се задължава да подновява полицата при изтичане на срока ѝ и да заплаща всички застрахователни премии и други разходи във връзка със застраховката в срок и пълен размер, съгласно условията на застраховката, както и да предоставя на Довереника оригинал на застрахователната полица и документи, потвърждаващи извършените дължими плащания по застраховката.

За целите на осигуряване на първа поредност на обезпеченията, учредени в полза на облигационерите се предвижда, че в срок до 30 дни от вписването на ипотеката и залозите в полза на облигационерите, но не по-късно от 31.05.2019 г., Емитентът се задължава да осигури заличаване на тежестите върху обезпеченията, включително и върху търговското предприятие на Продавача на Имотите или на Емитента, ако има такава, както и да извърши всички правни и фактически действия във връзка с тези заличавания, които съгласно закона зависят от него. След заличаването на всички съществуващи тежести по предходното изречение, обезпеченията в полза на облигационерите от Емисията ще бъдат първи по ред.

8.3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ГАРАНТА

Няма трета страна, която да е поела ролята на гарант на настоящото задължение на Емитента.

8.4. ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ

Както документите показани като Приложения към проспекта, така и цитирания договор за учредяване на особен залог, ведно с приложенията към него ще бъдат налични на адреса на Дружеството.

В допълнение, вписванията в ЦРОЗ могат да проверени и в самия регистър от всяко заинтересовано лице.

Долуподписаното лице, в качеството си на представляващ „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, с подписа си декларира обстоятелствата, посочени по-горе, включително декларира, че при изготвянето на Проспекта е положена необходимата грижа за неговото съответствие с изискванията на закона и че доколкото му е известно, информацията в Проспекта съответства на действителните факти и обстоятелства, не е подвеждаща или съдържаща непълноти, които е вероятно да засегнат важноста ѝ, и коректно представя съществените аспекти от икономическото, финансовото и правно състояние на Дружеството, както и правата по облигациите.

Асен Стоименов Лисев

Изпълнителен директор на “БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД” АДСИЦ

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Списък с оценителски компании относно извършване на независими експертни оценки на Имотите, предмет на обезпечение по Емисията;
2. Описание на рисковете, които следва да бъдат покрити от застраховката на Имотите;
3. Договор за изпълнение на функцията Довереник на облигационерите, сключен на 11.04.2019 г. между „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ и „Обединена Българска Банка“ АД;
4. Протокол от проведено на 14.05.2019 г. общо събрание на облигационерите, на което е потвърден избора на „Обединена Българска Банка“ АД за довереник на облигационерите.

ЗА „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ:

Асен Стоименов Лисев

Изпълнителен директор

ПРИЛОЖЕНИЕ №1**СПИСЪК НА ОЦЕНИТЕЛСКИ ФИРМИ ОТНОСНО ИЗВЪРШВАНЕ НА НЕЗАВИСИМИ
ОЦЕНКИ НА ИМОТИТЕ, ПРЕДМЕТ НА ОБЕЗПЕЧЕНИЕ ПО ЕМИСИЯТА**

Име на дружеството	Контакти
Явлена Импакт ООД	гр. София, ул. „Врабча“ №15 Б, ет.1, ап.3 02/ 926 21 21; 02/ 926 2110; 0889/ 318161 0885/ 668528 office@yavlenaimpact.com
Инженеринг сервиз – София ООД	гр. София, ул. „Любен Каравелов“ №1, ет.1, ап.2 02/981 51 57, 02/ 989 07 06, факс: 02/ 981 51 64, 0885/477 636 - офис, 0889/ 430 915 office@essbg.com
Консултантска къща Амрита ООД	гр. София - 1407, ул. „Хенрик Ибсен“ № 15 02/ 865 0909; 02/ 865 0990; 02/ 865 1441; 0878/ 116920 office@amrita.bg
Аванс Експертни Оценки ООД	гр. София, 1421 бул. „Арсеналски“ №11, ет.1 0800 15088, 02/ 8103 145; 02/8103 277; 0885/ 906515, 0885/ 322393 info@ocenki.bg
Оценителско Бюро България ЕООД	гр. София - 1504, ул. „Марин Дринов“ № 2а, партер Тел.: 0889/ 432361; 02/981 41 06; 02/981 3172 office@valuer-bg.com

ПРИЛОЖЕНИЕ №2**ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ЗАСТРАХОВКАТА НА ИМОТИТЕ,
ПРЕДМЕТ НА ОБЕЗПЕЧЕНИЕ ПО ЕМИСИЯТА**

Сградите или част от тях, които са обект на застраховане трябва да са изградени от тухли, камък или бетон и да са покрити с плочи, керемиди, бетон или азбестови и циментови покрития и всички отвори и проходи на сграда да са обезопасени чрез врати или прозорци.

В стойността на сградите и описанието им в полицата, трябва да са включени и вградените в тях инсталации /газови, електрически, телефонни, водопроводни, отоплителни, пожарогасителни, пожароизвестителни, алармени, климатични, вентилационни и други/; стъкла, фиксирани на врати, прозорци; асансьори; трайно монтирани подови настилки и осветителни тела.

1. База за определяне на застрахователната сума

Действителна стойност	„за действителна стойност се смята стойността, срещу която вместо застрахованото имущество може да се купи друго със същото качество“
Възстановителна стойност	„за възстановителна стойност се смята цената за възстановяване на имуществото от същия вид, в това число всички присъщи разходи за доставка, строителство, монтаж и други, без прилагане на обезценка“

2. Застрахователно покритие

- Пожар, включително последиците от гасенето на пожара; Мълния; Експлозия; Имплозия; Удар от летателно тяло, негови части или товар;
- Буря; Ураган; Градушка;
- Наводнение вследствие на природни бедствия;
- Проливен дъжд; Падане на дървета и клони; Увреждане от тежест при естествено натрупване на сняг и лед;
- Свличане и срутване на земни пластове;
- Удар от ППС или животно или щети в резултат на авария на товаро-разтоварни дейности,
- Счупване на прозорци, стъкла, витрини;
- Наводнение вследствие авария на водопроводни, паропроводни, канализационни и отоплителни инсталации и включените към тях уреди;
- Вандализъм, злоумишлени действия на трети лица в това число злоумишлена експлозия и злоумишлен палеж;
- Разходи за отстраняване на развалини и останки, наложително събаряне или демонтиране,
- Земетресение.

3. Допълнителни рискове

- Загуба на доход от наем
- Авария на машини
- Тероризъм

Препоръчително застрахователно покритие – застраховане на база „всички рискове“