

**МОТИВИРАН ДОКЛАД ПО ЧЛ. 114А, АЛ. 1 ОТ ЗППЦК И ЧЛ. 46 ОТ  
НАРЕДБА № 2 ОТ 17.09.2003 Г. НА КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ  
НАДЗОР**

**ОТ СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“  
АДСИЦ, ГР. СОФИЯ**

**ОТНОСНО: УСЛОВИЯ И ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТ НА СДЕЛКА ЗА ПРИДОБИВАНЕ НА НЕДВИЖИМ ИМОТ ПРИ УСЛОВИЯТА НА ЧЛ. 114, АЛ.1, Т. 2 ОТ ЗАКОНА ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА (ЗППЦК) И ЧЛ. 114, АЛ. 1, Т. 1 , Б. „Б“ ОТ ЗППЦК, ПРЕДЛОЖЕНА ЗА ОВЛАСТЯВАНЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ НА СВИКАНОТО ЗА 15.02.2019 Г. ИЗВЪНРЕДНО ЗАСЕДАНИЕ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ.**

Настоящият доклад е изготвен при спазване на разпоредбите на чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК и чл. 46 от Наредба № 2 от 17.09.2003 на Комисията за финансов надзор за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация (Наредба № 2).

Съгласно чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК настоящият доклад, изготвен от членовете на Съвета на директорите на дружеството, заедно с приложената към него оценка, изготвена от лицензиран оценител „Брайт Консулт“ ООД (притежаващ Сертификат № 900300059 за оценка на недвижими имоти, машини и съоръжения и цели предприятия), са част от писмените материали, по дневния ред на Извънредното заседание на Общото събрание на акционерите, свикано за 15.02.2019 г.

С оглед вземане на информирано решение за овластяване на членовете на Съвета на директорите на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ („Дружеството“) да сключат сделка, попадаща в обхвата на чл. 114 от ЗППЦК, настоящият доклад цели да запознае акционерите на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, гр. София, със съществените условия и целесъобразността на същата.

С Решение № 120-ДСИЦ от 02.02.2018 г. на Комисията за финансов надзор (КФН), „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ е получило лиценз за извършване на нормативно определените дейности по чл. 4, ал. 1 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ). Сред тях са и покупка на недвижими имоти, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им. С Решение № 780-ПД от 01.08.2018 г. на КФН, „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ е вписано като публично дружество в регистъра на публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за Комисията за финансов надзор. Предвид това обстоятелство, на основание разпоредбата на § 2 от Преходните и заключителни разпоредби на ЗДСИЦ, за неуредените в този закон въпроси, включително относно сключване на разпоредителни сделки от „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, се прилагат съответно разпоредбите на ЗППЦК.

Разпоредбата на чл. 114, ал. 10, т. 1 от ЗППЦК определя, че разпоредбата на чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, не се прилага в случаите на сключване на сделки, извършени при осъществяване на обичайната търговска дейност на дружеството, освен при участие на заинтересовани лица в сделката. Поради факта, че в предстоящата сделка, страна по която е публичното дружество „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ участват заинтересовани лица, подробно описани в т. 4 от настоящия доклад, за нея се прилага реда, предвиден в чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК.

В съответствие с изискванията на чл. 46 от Наредба № 2, както и на чл. 114а, ал. 1, във връзка с чл. 114 от ЗППЦК, настоящият мотивиран доклад представя цялата информация относно условията и целесъобразността на сделката.

## **1. ПРЕДМЕТ НА СДЕЛКАТА**

Предмет на сделката е придобиване на недвижим имот при условията на чл. 114, ал.1, т. 2 от ЗППЦК, в хипотезата на възникване на задължения към заинтересовани и в полза на заинтересовани лица, както и чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК чрез сключване от името и за сметка на дружеството на Предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот и сключване на окончателен договор, под формата на нотариален акт за придобиване от „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ на следния недвижим имот: офис сграда, с разгърната застроена площ (РЗП) от 14,479 кв. м. и площ за отдаване под наем от 13,391 кв. м., находящ се в УПИ VI-537,1523, кв. 8, НЗП Изток, м. Къро, р-н Младост, гр. София, собственост на „Офис А“ ООД, в близост до търговски център „THE MALL“ („Имотът“). Сградата се състои от:

- 6 офис етажа;
- Партерен етаж с рецепция, 2 ресторанта и паркоместа;
- 2 подземни нива (етаж – 1; етаж -2)
- Общ брой паркоместа: 240 броя.

## **2. СТРАНИ ПО СДЕЛКАТА**

- Купувач: „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, ЕИК 204729982, с адрес гр. София, ул. Кузман Шапкарев № 1, представлявано от Асен Лисев – Изпълнителен директор.
- Продавач – „Офис А“ ООД, ЕИК 204124346, с адрес гр. София, ул. Кузман Шапкарев № 1, представлявано заедно от управителите Асен Лисев и Павел Томаш Суджарски- Кшонжек.

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

Продавачът по сделката – насрещна страна е свързано с ДСИЦ лице, което е приравнено на заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК, във връзка с пар. 1, т. 13, б. „б“ от ДР на ЗППЦК.

## **3. УСЛОВИЯ НА СДЕЛКАТА, СРОК ЗА СКЛЮЧВАНЕ, ФИНАНСИРАНЕ И ПЛАЩАНЕ НА ЦЕНАТА**

„Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ има намерение да закупи описания в т. 1 от настоящия доклад недвижим имот, заедно с наемните договори на съществуващите наематели при покупна цена в размер от 59 457 232 лева (30 400 000 евро), без ДДС, или 71 348 679 лева (36 480 560 евро) с ДДС.

Финансирането на сделката ще се осъществи чрез: постъпленията от публично предлагане на бъдеща емисия нови акции в максимален размер до 36 400 000 лева, минимален размер 36 000 000 лева, емитирани от „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ; издаването на корпоративни облигации на стойност 30 млн. лева или алтернативно банков заем в същия размер; както и краткосрочен банков заем за финансиране на плащане на дължимия по сделката ДДС.

Видно от отчета към 31.12.2018 г., „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ паричните средства на дружеството са в размер на 580 хил. лв., които са недостатъчни за финансиране на сделка по придобиване на недвижим имот.

Предвид горното, на 20.12.2018 г., СД на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, гр. София, на основание разпоредбите на чл. 196, ал. 1 и чл. 194, ал. 1 от ТЗ, чл. 112 и сл. от ЗППЦК и съгласно дадената делегация на Съвета на директорите по чл. 39, ал. 3, т. 12 от устава на дружеството, е взел решение за увеличение на капитала на дружеството, при условията на публично предлагане, от 650 000 лева до 37 050 000 лева, чрез издаване на нова емисия акции в размер до 36 400 000 лева, разпределени в 36 400 000 броя обикновени, поименни, безналични акции с право на глас, с номинална стойност от 1 лев всяка една. Съгласно взетото решение на заседание на СД, предвидено е увеличението на капитала на ДСИЦ да се извърши при следните условия:

Увеличението на капитала ще се осъществи при условията на публично предлагане на новоемитираните акции след публикуване на потвърден от Комисията за финансов надзор проспект, изготвен в съответствие с действащата нормативна уредба (Проспект за публично предлагане на акции). Капиталът на дружеството ще бъде увеличен, само ако бъдат записани и заплатени най-малко 36 000 000 броя акции с номинална и емисионна стойност от 1 лев всяка една, в който случай капиталът на дружеството ще бъде увеличен само със стойността на реално записаните и заплатени акции. Съгласно взетото от членовете на Съвета на директорите на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, решение, целта, за която ще бъдат разходвани средствата, набрани от увеличението на капитала, е придобиването именно на недвижимия имот, описан в т.1 по-горе в настоящия мотивиран доклад.

Допълнително, с оглед осигуряването на финансиране за сделката по придобиването на описания в настоящия мотивиран доклад недвижим имот и при условие, че увеличението на капитала приключи успешно, в рамките на овластяването по чл. 39, ал. 3, т. 16 от устава на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, (изменен с решение на ОСА на дружеството, проведено на 03.01.2019 г.) СД на дружеството може да вземе решение да издаде емисия облигации в размер до 30 млн. лв., чрез частно пласиране, по реда на Търговския закон, като в съответствие с изискването на чл. 100а, ал. 2 от ЗППЦК, емитентът ще поиска допускането на издадената облигационна емисия до търговия на регулиран пазар.

В случай че „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ емитира облигационна емисия при условията на частно пласиране, при записването ѝ няма да участват заинтересовани лица, по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК.

С оглед осигуряване на пълнота на информацията, предоставяна на акционерите и при условие, че „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ издаде облигационна емисия при условията на частно пласиране за финансиране на сделката, в настоящия мотивиран

доклад е включена обобщена информация за облигационната емисия, която ще бъде издадена от емитента при условията на частно пласиране, както следва:

- Ориентиран размер на облигационната емисия - 30 млн. лв.;
- Ориентиран матуритет на облигационната емисия – 5 години.

Конкретните условия по облигационния заем ще бъдат приети от Съвета на директорите с решение и ще бъдат оповестени, съгласно изискванията на ЗППЦК.

Алтернативно, в случай че частта от дълговото финансиране на сделката се осъществи посредством банков заем, с оглед пълнота на информацията, предоставяна на акционерите и вземане на информирано решение от тяхна страна, следва да се посочи, че кредитът ще бъде в размер на около 30 000 000 лв., както и кредитът за финансиране за ДДС по сделката ще бъдат отпуснати на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ от от кредитна/и институция/и по смисъла на чл. 2 от Закона за кредитните институции. При сключването на договора/ите за банков/и заем/и няма да участват заинтересовани лица, по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК.

Сключването на договор за банков заем, страна по който е публичното дружество, при условие че в него не участват заинтересовани лица, попада в изключенията, предвидени в чл. 114, ал. 10, т. 1 от ЗППЦК и не подлежи на предварително одобрение от страна на Общото събрание.

Дължимият по сделката данък добавена стойност (ДДС) към Продавача в размер на 11 891 447 лв. ще бъде финансиран най-вероятно чрез краткосрочен банков заем.

Доколкото сключването на договор за банков заем за финансиране на дължимия по сделката ДДС няма да участват заинтересовани лица, по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК, сключването му попада в изключенията на чл. 114, ал. 10, т. 1 от ЗППЦК.

**Сключването на сделката, респективно плащането на цената по нея ще се осъществи при кумулативното настъпване на три условия:**

1. Сключване на предварителен договор между Продавача и Купувача под условие, че бъдат изпълнени условията по т.2-3 по-долу:
2. Успешно увеличение на капитала на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ в размер до минимум 36,000,000 лева, максимум 36,400,000 лева;
3. Осигуряване на останалото финансиране чрез чрез облигационен и/или банков/и заем/и.

**Сключването на сделката, респективно плащането на цената по нея от „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, ще се осъществи, съгласно предварителните преговори между страните, по следния ред:**

1. След получаване на средствата от увеличението на капитала в размер на минимум 36 000 000 лева или максимум 36 400 000 лева, сумата се превежда по ескроу сметка със страни по нея: банка – ескроу агент, „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ – купувач и „Офис А“ ООД – продавач.

2. След получаване на средствата от емисията корпоративни облигации в размер на 30 000 000 лева и след учредяване на необходимите обезпечения в полза на облигационерите средствата ще бъдат използвани за заплащане на част от цената на сделката или алтернативно след получаване на банков заем в същия размер, средствата ще бъдат използвани за плащане на част от цената по сделката след учредяване на необходимите обезпечения.

3. Банка кредитор ще предостави заем в размер, равен на размера на дължимия ДДС по сделката, който след учредяване на необходимите обезпечения ще бъде използван за заплащане на дължимия ДДС по сделката, от които 11 891 447 лв. следва да бъдат платени на Продавача.

4. Сключване на окончателен договор между страните, в който се уговаря плащане на договорената цена в размер на 30 400 000 евро или тяхната равностойност в лева 59 457 232 лв. и дължимото по сделката ДДС в размер на 11 891 447, общо 36 480 560 евро с ДДС или тяхната легова равностойност 71 348 679 лв.) на четири разсрочени вноски и съобразно учредените обезпечения и извършването на други необходими действия във връзка с предоставеното дългово финансиране:

- **Първо плащане:** сума в ориентировъчен размер 22 000 000 лева, платими от банка – ескроу агент от ескроу сметката в размер и по сметка, посочени от банката кредитор на Продавача за погасяване на задължение на Продавача към нея. Продавачът предварително депозира платежно нареждане за заплащане на сумата, дължима за погасяване на кредита към неговата банка – кредитор, както и осигурява съгласие на банката-кредитор на Продавача за заличаване на обезпеченията по погасения кредит на Продавача, включително ипотеката върху имота, предмет на сделката.
- **Второ плащане:** Сумата от 30 000 000 лв. платими по сметка на Продавача от средствата, постъпили от облигационната емисия, след учредяване на необходимите обезпечения в полза на облигационерите. Алтернативно, при финансиране на сделката с банков заем: сумата от 30 000 000 лв., платими по сметка на Продавача от банка – кредитор на Купувача, след учредяване на необходимите обезпечения в полза на банката - кредитор.
- **Трето плащане:** Сумата в размер на 11 891 4467 лв. за дължимия по сделката ДДС се заплаща на Продавача от банка – кредитор на Купувача, след учредяване на необходимите обезпечения в полза на банката-кредитор.
- **Четвърто плащане:** остатъка до пълния размер на договорената покупна цена на Имота след заплащане на точния размер на сумите от първите три плащания, описани по-горе, се заплаща по сметка на Продавача от банка – ескроу агент от ескроу сметката.

#### **4. УЧАСТИЕ НА ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА В СДЕЛКАТА ПО СМИСЪЛА НА ЧЛ. 114, ал. 7 от ЗППЦК**

Съгласно разпоредбата на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК заинтересовани лица са членовете на управителните и контролните органи на публичното дружество, лицата - представители на юридически лица, членове на такива органи, неговият прокурист, лица, които пряко и/или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството или го контролират, а при сделки на дъщерно дружество - членовете на управителните и контролните му органи, лицата - представители на юридически лица, членове на такива органи, неговият прокурист, лица, които пряко

и/или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството, различни от публичното дружество, както и свързаните с тях лица, когато те:

1. са страна, неин представител или посредник по сделката или в тяхна полза се извършват сделките или действията, или

2. (доп. - ДВ, бр. 109 от 2013 г., в сила от 20.12.2013 г., доп. - ДВ, бр. 62 от 2017 г.) притежават пряко и/или непряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание или контролират юридическо лице, което е насрещна страна, неин представител или посредник по сделката или в чиято полза се извършват сделките или действията; или

3. са членове на управителни или контролни органи, представители на юридически лица, членове на такива органи или прокуристи на юридическо лице по т. 1 и 2.

Сделката по сключването на Предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, в резултат на който ще възникнат задължения за „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ към „Офис-А“ ООД, попада в приложното поле на разпоредбата на чл. 114, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК, тъй като в резултат на сключването ѝ възникват задължения към заинтересовани лица или в полза на такива лица.

Асен Лисев е член на СД и изпълнителен директор на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, както и контролира публичното дружество, тъй като към момента на изготвяне на мотивирания доклад притежава пряко над 50 % от капитала му (контрол по смисъла на § 1, т. 14, б. „а“ от ДР на ЗППЦК). Същевременно, Асен Лисев притежава 50% от насрещната страна по сделката „Офис-А“ ООД, като само заедно с Павел Томаш Суджарски- Кшонжек го представлява. Предвид това обстоятелство, може да се заключи, че мажоритарният акционер в публичното дружество – Асен Лисев контролира насрещната страна по сделката – „Офис-А“ ООД, по смисъла на §1, т. 14, б. „в“ от ДР на ЗППЦК, тъй като по друг начин същият упражнява решаващо влияние върху вземането на решенията във връзка с дейността на това юридическо лице. Следователно, насрещната страна по сделката – „Офис-А“ ООД е свързано лице, по смисъла на §1, т. 13, б. „б“ от ДР на ЗППЦК, като в качеството си на страна по конкретната сделка с „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ е заинтересовано лице, по смисъла на чл. 114, ал. 7, т. 1, предложение първо от ЗППЦК.

Следователно, по отношение на сделката, в резултат на която възникват задължения към заинтересованото лице - „Офис А“ ООД са изпълнени условията по чл. 114, ал. 7, т. 1 от ЗППЦК, т.е. задълженията, които ще възникнат за публичното дружество в резултат на сключването на предварителния договор за покупко-продажба на недвижим имот, възникват към свързано лице, което е приравнено на заинтересовано лице.

Във връзка със сключването на договор за покупко-продажба, в резултат на който публичното дружество „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ ще придобие недвижим имот попада в приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК, тъй като предлаганата

сделка е с участие на заинтересованото лице – Изпълнителният директор и член на Съвета на директорите на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ – Асен Лисев, както следва:

- Асен Лисев е заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 7, предложение първо и предложение шесто, във връзка с точка 2, предложение първо от ЗППЦК, тъй като същият е член на Съвета на директорите и изпълнителен директор на публичното дружество „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, като притежава 72.23% от капитала му и същевременно притежава 50 на сто от капитала, както и съвместно с Павел Томаш Суджарски- Кшонжек представлява насрещната страна по сделката с ДСИЦ – „Офис-А“ ООД, ЕИК 204124346.

- Асен Лисев е заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 7, предложение първо и предложение шесто, във връзка с точка 3, предложение първо, хипотеза последна от ЗППЦК, тъй като същият е член Съвета на директорите и изпълнителен директор на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, като притежава 72.23 % от капитала му и същевременно е управител на „Офис-А“ ООД, като заедно с Павел Томаш Суджарски-Кшонжек представлява дружеството – насрещна страна по сделката с ДСИЦ.

Естеството на интереса на заинтересованото лице Асен Лисев към сделката е както по линия на представителството, така и по линия на правото на собственост в двете дружества, които са страни по сделката.

Естеството на интереса на свързаното лице, което е приравнено на заинтересовано – „Офис-А“ ООД е по линия както на упражнявания контрол върху него, по смисъла на §1, т.14, б. „в“ от ЗППЦК от мажоритарния акционер в „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, така и поради факта, че „Офис А“ ООД е насрещна страна по сделката.

Във връзка с горното, на основание чл. 114а, ал. 4, изречение първо от ЗППЦК, акционерът Асен Лисев, не може да упражнява правото си на глас в общото събрание на акционерите на публичното дружество „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, свикано на 15.02.2019 г. относно сделката за придобиване на недвижим имот, подробно описан в настоящия мотивиран доклад.

## **5. ПАЗАРНАТА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ ПО ЧЛ. 114А, АЛ. 5 ОТ ЗППЦК.**

За целите на предстоящата сделка по придобиване на описания по-горе недвижим имот в гр. София и на основание разпоредбата на чл. 114а, ал. 5 от ЗППЦК, във връзка с чл. 19, ал. 5 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, СД е поръчал изготвянето пазарна оценка на описания имот от независим оценител по смисъла на чл. 5 от Закона за независимите оценители. В конкретния случай, СД на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ е поръчал изготвянето на пазарна оценка на оценителска фирма „Брайт Консулт“ ООД, ЕИК 831186265, със седалище и адрес на управление в гр. София, район „Красно село“, ул. „Ами Буе“ № 72, ет. 2, офис 12, представлявано от Валентин Първанов.

В определения от СД на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ срок, оценителската фирма, надлежно е изготвила пазарна оценка на процесния недвижим имот, който ще бъде предмет на придобивната сделка от страна на ДСИЦ. Посочената от независимия



оценител пазарна оценка на недвижимия имот е в размер на 63,413,000 лева (шестдесет и три милиона четиристотин и тринадесет хиляди) лева без ДДС.

## **6. ЛИЦА, В ЧИЯТО ПОЛЗА СЕ СКЛЮЧВА СДЕЛКАТА**

Сделката е в полза и на двете страни.

По отношение на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, гр. София икономическата изгода и полза се изразяват в следното:

1. Осигуряване на атрактивен текущ доход за акционерите, гарантиран от подписани дългосрочни 10-годишни договори за наем;

2. Придобиваната от „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ сграда се намира в утвърдена офис локация, която е сред най-предпочитаните от водещите фирми-наематели в гр. София. Местоположението в близост до търговски център „THE MALL“, с развит градски транспорт и разнообразни места за хранене е привлекателна комбинация за служителите на наемателите;

3. Обект на придобиване е нова сграда, построена съобразно съвременните изисквания за ефективност и удобство за наемателите, с гаранционни срокове за обслужване на всички сградни системи и инсталации, което предполага липса на необходимост от капиталови разходи през следващите години;

4. Висококачествено строителство и първокласни технически параметри, надвишаващи високите изисквания на наемателите, в т.ч. голяма етажна плоча (2,103 кв.м.); нисък процент на общите части; трипластова фасада Schuco с троен стъклопакет, LED осветление, енергоефективна Daikin VRV климатизация и вентилация, 100% резервно захранване на всички работни помещения с дизелови генератори;

5. През следващите 5 години се очаква да завърши изграждането на четвърти етап от линия 3 на метрото, като се предвижда спирка на не повече от 300 метра от ОФИС А. Наличието на метро се очаква допълнително да повиши атрактивността на сградата, съответно дохода от наематели.

По отношение на Продавача по сделката – „Офис А“ ООД същият ще успее да реализира успешно един от своите инвестиционни имоти при пазарни условия, което от своя страна ще даде възможност на дружеството да насочи средствата към други инвестиционни обекти.

## **7. ПРЕЦЕНКА НА УСЛОВИЯТА ПО ЧЛ. 114, АЛ. 1 ОТ ЗППЦК**

На акционерите на насроченото за 15.02.2019 г. извънредно заседание на Общото събрание се предлага приемането на решение за овластяване на Съвета на директорите на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ за придобиване на недвижим имот при условията на чл. 114, ал.1, т. 2 от ЗППЦК, в предложението, когато в резултат на сделката възникват задължения към заинтересовани лица или в полза на заинтересовани лица и чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК, а именно:

- да сключи от името и за сметка на дружеството Предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, при условия и параметри, описани в представения към материалите мотивиран доклад.

- да сключи окончателен договор под формата на нотариален акт за придобиване от „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ на недвижимия имот.

Във връзка със сключването на Предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, в резултат на който ще възникнат задължения към и в полза на заинтересовани лица по чл. чл. 114, ал.1, т. 2 от ЗППЦК, в сделката участва свързано лице, което е приравнено на заинтересовано по смисъла на чл. 114, ал. 7, т. 1, предложение първо. Стойността на задължението, което ще възникне за „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ към заинтересованото лице - „Офис А“ ООД и в полза на заинтересованото лице Асен Лисев за заплащане на покупната стойност на имота, възлизаща на 71 348 679 лева с включен ДДС, преминава праговете по чл. 114, ал.1, т. 2, от ЗППЦК във връзка с чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК.

Сключването на предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, страна по който ще бъде публичното дружество „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, макар да има за предмет разпореждане с право на собственост върху недвижим имот, същият е облигационен и попада в хипотезата на чл. 114, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК, тъй като след сключването му, ще възникнат задължения към „Офис А“ ООД, както и в полза на заинтересованото лице Асен Лисев. Ползата на Асен Лисев се изразява в това, че ще получи косвено икономическа изгода при плащането на цената на „Офис-А“ ООД, в което той притежава 50% от капитала, респективно печалбите.

При определяне на релевантния праг по чл. 114, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК, в хипотезата, при която възникват задължения към и в полза на заинтересовани лица следва да се посочи следното:

Асен Лисев е член на СД и изпълнителен директор на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, както и пряко контролира дружеството, тъй като към момента на изготвяне на мотивирания доклад притежава над 50 % от капитала му (контрол по смисъла на § 1, т. 14, б. „а“ от ДР на ЗППЦК). Същевременно, Асен Лисев, притежава 50% от насрещната страна по сделката с „Офис-А“ ООД, като само заедно с Павел Томаш Суджарски-Кшонжек го представлява. Предвид това обстоятелство, може да се заключи, че мажоритарният акционер в публичното дружество – Асен Лисев контролира насрещната страна по сделката – „Офис-А“ ООД, по смисъла на §1, т. 14, б. „в“ от ДР на ЗППЦК, тъй като по друг начин упражнява решаващо влияние върху вземането на решенията във връзка с дейността на юридическото лице. Следователно, насрещната страна по сделката – „Офис-А“ ООД е свързано лице, по смисъла на §1, т. 13, б. „б“ от ДР на ЗППЦК, като в качеството си на страна по сделка с „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ е заинтересовано лице, по смисъла на чл. 114, ал. 7, т. 1, предложение първо от ЗППЦК.

Предвид горното, приложимият праг е този по чл. 114, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК в хипотезата, когато за публичното дружество възникват задължения към заинтересовано лице и в полза на заинтересовано лице, а именно - прагът от 2 на сто от по-ниската стойност на активите на дружеството, съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран и които са разкрити публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК.

Във връзка с процедурата по лицензиране на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, с писмо на КФН вх. № РГ-05-1643-2 от 22.01.2018 г., дружеството надлежно е изпълнило задължението си за представяне пред регулатора на заверен от регистриран одитор годишен финансов отчет за дейността към 31.12.2017 г. На 11.04.2018 г., ГФО към 31.12.2017 г. е оповестен пред обществеността чрез използваната от дружеството интернет медия за разкриване на регулирана информация, достъпна чрез платформата –

Investor.bg. Годишният финансов отчет към 31.12.2017 г. е оповестен и на електронната страница на дружеството - <http://bpf.bg/>

Предвид горното, по отношение на ГФО към 31.12.2017 г. са изпълнени изискванията по чл. 100т, ал. 4 от ЗППЦК, чрез представянето му на КФН, както и изискванията на чл. 100т, ал. 3 от ЗППЦК, чрез оповестяването му на обществеността чрез използваната от „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ информационна медия за разпространение на регулирана информация – Investor. bg. Следователно, при изчислението на релевантните прагове по чл. 114, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК, в хипотезата при която възникват задължения към или в полза на заинтересовани лица, следва да се вземат предвид активите на публичното дружество, съгласно ГФО към 31.12.2017 г., който е последният одитиран счетоводен баланс преди сключването на сделката.

В конкретния случай, относимите два счетоводни баланса на дружеството са:

- Междинният счетоводен баланс към 31.12.2018 г., оповестен на обществеността на 09.01.2018 г. чрез избраната от дружеството медия -Investor.bg, представен на БФБ АД чрез Екстри Нюз с вх. № 98/09.01.2019 г., както и представен на КФН чрез единната система за предоставяне на информация по електронен път – е-Регистър с вх. № 10-05-82 от 09.01.2019 г., оповестен на електронната страница на дружеството <http://bpf.bg/>.
- Одитираният годишен финансов отчет на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ към 31.12.2017 г.

Таблица 1

Стойност на активите по одитирания баланс към 31.12.2017 г. в лева	Стойност на активите по последния изготвен баланс към 31.12.2018 г. в хил лева	Стойност на сделката по чл. 114, ал. 1, т. 2, във връзка с т. 1, б. „б“ от ЗППЦК в лева с ДДС	Праг по чл. 114, ал. 1, т. 2, във връзка с т. 1, б. „б“ от ЗППЦК в лева
477 727,86	580 742,42	71 348 679	9 554.56

При определяне на релевантния праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, предложение първо, б. „б“ от ЗППЦК, по отношение на покупко-продажба на недвижим имот, следва да се има предвид следното:

В сделката участва заинтересовано лице, по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК, предвид което, приложимите прагове по чл. 114, ал. 1, т. 1, предложение първо, буква „б“ от ЗППЦК, се изчисляват на базата на изчисление на 2 на сто от по-ниската стойност на активите, съгласно последните два счетоводни баланса, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК.

Във връзка с процедурата по лицензиране на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, с писмо на КФН вх. № РГ-05-1643-2 от 22.01.2018 г., дружеството надлежно е изпълнило задължението си за представяне пред регулатора на заверен от регистриран одитор

годишен финансов отчет за дейността към 31.12.2017 г. На 11.04.2018 г., ГФО към 31.12.2017 г. е оповестен пред обществеността чрез използваната от дружеството интернет медия за разкриване на регулирана информация, достъпна чрез платформата – Investor.bg. Годишният финансов отчет към 31.12.2017 г. е оповестен и на електронната страница на дружеството - <http://bpf.bg/>

Предвид горното, по отношение на ГФО към 31.12.2017 г. са изпълнени изискванията по чл. 100т, ал. 4 от ЗППЦК, чрез представянето му на КФН, както и изискванията на чл. 100т, ал. 3 от ЗППЦК, чрез оповестяването му на обществеността чрез използваната от „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ информационна медия за разпространение на регулирана информация – Investor. bg. Следователно, при изчислението на релевантните прагове по чл. 114, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК, в хипотезата при която възникват задължения към или в полза на заинтересовани лица, следва да се вземат предвид активите на публичното дружество, съгласно ГФО към 31.12.2017 г., който е последният одитиран счетоводен баланс преди сключването на сделката.

В конкретния случай, относимите два счетоводни баланса на дружеството са:

- Междинният счетоводен баланс към 31.12.2018 г., оповестен на обществеността на 09.01.2018 г. чрез избраната от дружеството медия -Investor.bg, представен на БФБ АД чрез Екстри Нюз с вх. № 98/09.01.2019 г., както и представен на КФН чрез единната система за предоставяне на информация по електронен път – е-Регистър с вх. № 10-05-82 от 09.01.2019 г., оповестен на електронната страница на дружеството <http://bpf.bg/>.
- Одитираният годишен финансов отчет на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ към 31.12.2017 г.

Таблица 2

Стойност на активите по одитирания баланс към 31.12.2017 г. в лева	Стойност на активите по последния изготвен баланс към 31.12.2018 г. в лева	Стойност на сделката по чл. 114, ал. 1, т. 1, предложение първо, б. „б“ от ЗППЦК в лева с ДДС	Праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, предложение 1, б. „б“ от ЗППЦК в лева
477 727.86	580 727.86	71 348 679	9 554.56

## 8. ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТ НА ПРЕДЛАГАНАТА СДЕЛКА

Сключването на предварителен договор, в резултат на който „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ ще сключи окончателен договор за закупуване недвижим имот е част от дългосрочната стратегия на АДСИЦ по инвестиране в бизнес имоти, генериращи приходи от наем. По данни на „ЕМ БИ ЕЛ“ ЕООД (MBL), от началото на 2018 година, общият

оборот от сделки с инвестиционни имоти на българския пазар доближава 450 милиона евро, като доминиращи са сделките в офис сегмента с дял от около 300 милиона евро (67%). Въпросният имот отговаря на всички критерии, поставени от публичното дружество към недвижимите имоти, които ще бъдат придобивани. Той отговаря на профила на дружеството – инвестиции в бизнес имоти, притежава повече от атрактивна локация, на комуникативно място е в близост до голям търговски център, което го прави привлекателен за бъдещите клиенти и потенциални инвеститори в АДСИЦ. На територията на района са разположени търговски обекти, офис сгради, места за хранене, бензиностанции и жилищни сгради. В непосредствена близост до обекта се намират няколко автобусни спирки и главен булевард „Цариградско шосе“, който осигурява лесен достъп до централни и крайни части на София.

Според извършено предварително проучване от ръководството на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ предпочитаните локации за наем на офис сгради са разположени в района на кв. Лозенец, кв. Хладилника, в района на Бизнес парк София, както и около бул. „Цариградско шосе“. Нарастващото търсене на бизнес сгради от висок клас се генерира от утвърдени компании, които разширяват бизнеса си в България, както и от навлизащи на пазара нови компании. Към момента на сключването на окончателен договор под формата на нотариален акт, „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ ще придобие имот, заедно с приходи от минимален общ нетен годишен наем, който е гарантиран с вече подписани договори за наем, в размер на 4,607,000 лева (2,356,000 евро), без ДДС.

#### **ЗАКЛЮЧЕНИЕ:**

Съветът на директорите на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, гр. София счита, че предлаганата с настоящия доклад сделка е в интерес на Дружеството и неговите акционери. Съветът на директорите констатира голямата конкуренция в пазара на висококачествени бизнес сгради с добра локация. Изпълнението на заложените в Проспекта на дружеството инвестиционни цели предполага и необходимост от осигуряване на допълнителен ресурс за тяхното реализиране и развитие, с оглед извличане на гарантиран доход от наем за АДСИЦ. С оглед на изложеното и след обстоен анализ от страна на ръководството на дружеството на всички ползи от сключване на посочената в настоящия мотивиран доклад сделка, придобиване на недвижим имот – с вече отдадени под наем офис площи, не се очаква същата да окаже негативно влияние върху финансовото състояние на дружеството.

Във връзка с изложеното, по-горе в настоящия мотивиран доклад, съветът на директорите предлага на акционерите да приемат решение за одобряване сключването на предложената сделка, съгласно посочените условия и параметри, изложени в настоящия мотивиран доклад.

Неразделна част от настоящия доклад представлява Оценка от 08.01.2019 г., изготвена от „Брайт Консулт“ ООД.

Съветът на директорите на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, гр. София уведомява всички заинтересовани по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК лица, независимо дали са споменати в настоящия доклад изрично, но които покриват условията на горепосочената разпоредба, нямат право да участват в гласуването по съответната точка от дневния ред на свиканото за 15.02.2019 г. Общо събрание на акционерите. В тези случаи решенията следва да се вземат с мнозинство от останалите представени акции от капитала на

Настоящият доклад е съставен от Съвета на директорите на „Браво Пропърти Фонд“ АД СИЦ, гр. София, приет е с Протокол от 09.01.2019 год. и е част от материалите по дневния ред на свиканото за 15.02.2019 год. извънредно Общо събрание на акционерите на дружеството.

Съвет на директорите:



.....

Асен Лисев



.....

Андрей Въчев



.....

Константин Проданов