

**ПРОТОКОЛ**  
**от заседание на Съвета на директорите на**  
**„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ**

Днес, 22.01.2019 г., в гр. София, ул. „Кузман Шапкарев“ № 1, се проведе заседание, на което присъстваха лично всички членове на съвета на директорите („Съвет на директорите“) на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ („БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ или „Дружеството“), както следва:

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

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

**ДНЕВЕН РЕД:**

1. Приемане на предварително решение за издаване на облигации съгласно делегацията по чл. 39, ал. 3, т. 16 от устава на Дружеството („Устава“);
2. Избор на Водещ мениджър (инвестиционен посредник) на предлагането на облигациите и определяне на възнаграждението му;
3. Разни

Съветът на директорите единодушно одобри горепосочения дневен ред и след проведената дискусия взе следните

**РЕШЕНИЯ**

*По точка 1 от дневния ред Съветът на директорите*

**РЕШИ ЕДИНОДУШНО:**

Във връзка с решение на Общото събрание на акционерите на Дружеството от 3 януари 2019 г., с което е взето решение за допълване на чл. 39, ал. 3, т. 16 устава на Дружеството с овластяване на Съвета на директорите да решава издаването на облигации (наричани по-долу „Облигациите“ или „Облигационния заем“) чрез непублично предлагане, Съветът на директорите на Дружеството, определя първоначално, като си запазва правото да допълва и/или изменя някои от тях, следните условия и параметри на Облигационния заем:

**Вид и клас на** Първа по ред емисия обикновени, безналични, обезпечени,

<b>ценните книжа</b>	неконвертируеми, свободно прехвърляеми, лихвоносни облигации
<b>Валута</b>	BGN (лева)
<b>Обща номинална и емисионна стойност на емисията</b>	30,000,000 (тридесет милиона) лева
<b>Номинална и емисионна стойност на една Облигация</b>	1,000 (хиляда) лева
<b>Брой Облигации</b>	30,000 (тридесет хиляди)
<b>Минимален размер на емисията</b>	Облигационният заем ще се счита за сключен при записването и заплащането на 30,000 (тридесет хиляди) Облигации с обща номинална стойност минимум 30,000,000 (тридесет милиона) лева
<b>Срок на Облигационния заем</b>	5 (пет) години
<b>Форма на Облигациите</b>	Облигациите ще бъдат издадени като безналични ценни книжа, регистрирани в „Централен депозитар” АД
<b>Ограничения за прехвърляне</b>	Облигациите са свободно прехвърляеми
<b>Приоритет и статут</b>	Облигациите представляват директни, неподчинени, безусловни и обезпечени задължения на Емитента.
<b>Годишна лихва</b>	до 4% (четири процента) годишна лихва, платима на всеки 3 (три месеца), считано от датата на сключване на Облигационния заем.
<b>Изчисляване на лихвените плащания</b>	Размерът на лихвеното плащане е изчислен като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните от всеки инвеститор облигации, за отделните тримесечни периоди. Дължимата сума се закръглява до втория знак след десетичната запетая.
<b>Лихвена конвенция</b>	Actual/365L (ISMA-Year, Actual/Actuals) - Действителен брой дни в периода/действителен брой дни в годината
<b>Срокове за плащания на лихви и главница</b>	Лихвените плащания се извършват на всеки 3 (три) месеца, считано от датата на сключване на Облигационния заем, на падежа на съответното плащане  Главницата по Облигациите се изплаща съгласно погасителен план, който ще бъде уговорен в предложението за записване на облигациите съгласно чл.205, ал.2 от Търговския закон („Предложението за записване на облигации“), като годишното плащане по главницата не надвишава 3% (три процента) от първоначалния размер на облигационната емисия, с изключение на

последната погасителна вноска, в размер остатъка от главницата, която да се погаси изцяло на падежа, заедно с последното лихвено плащане, при изтичане на срока на Облигационния заем („Погасителният план“). След издаване на емисията облигации Емитентът ще депозира по своя банкова сметка („Резервна сметка“) сумата в общ размер 4,500,000 лева, представляваща 3% (три процента) годишно за всяка година от срока на облигационната емисия от първоначалния размер на емисията облигации, които средства ще бъдат блокирани и изразходвани единствено за погасяване на дължимата главница съгласно Погасителния план.

Ако съответната дата на падеж е неработен ден, плащането е дължимо на първия следващ работен ден.

**Извършване на плащанията**

Лихвените и главнични плащания ще бъдат извършвани чрез „Централен депозитар“ АД, на датата, на която съответното лихвено или главнично плащане стане дължимо.

Плащането на лихвите и главницата по Облигационния заем ще се извършва в лева.

Горепосочените плащания ще се извършват чрез банков превод в полза на всеки облигационер, по банкова сметка в лева, посочена от облигационера в заявката за записване на Облигации или при промяна – съобщена допълнително на Емитента поне 3 работни дни преди падежа на съответното лихвено или главнично плащане.

Право да получат лихвени и/или главнични плащания имат облигационерите, вписани в книгата на облигационерите, водена от „Централен депозитар“ АД, 3 (три) работни дни преди датата на съответното лихвено плащане и/или главнично плащане. Това обстоятелство ще се удостоверява с официално извлечение от книгата на облигационерите, издадено от „Централен депозитар“ АД.

**Довереник на облигационерите**

Съгласно чл.205, ал.4 от Търговския закон като представител на облигационерите да бъде избран Довереник на облигационерите, с който да се сключи договор, условията по който да бъдат описани в Предложението за записване на облигации.

**Обезпечения**

Първа по ред ипотека върху недвижимия имот, който ще бъде придобит с нетните приходи от предлагането на облигациите; първи по ред особен залог върху вземания по наемни договори на обекти от този недвижим имот.

**Задължителни финансови показатели за спазване от Емитента**

Ще бъдат определени в Предложението за записване на облигации и с последващо решение на Съвета на директорите



**Условия за издаване на нови облигационни емисии**

Емитентът няма право да издава нови емисии привилегирвани облигации или облигации с привилегирован режим на изплащане, преди погасяване на настоящата емисия Облигации, освен с предварителното съгласие на облигационерите от настоящата емисия. Съгласие на облигационерите не се изисква относно издаване от Емитента на облигации, извън посочените в предходното изречение.

**Предлагане на Облигациите**

Облигациите ще се предлагат на инвеститори при условията на частно пласиране (оферти за записване до не повече от 150 определени лица – български професионални инвеститори и приемливи насрещни страни, по смисъла на чл. 89 и §1, т. 10 от Допълнителните разпоредби на Закона за пазарите на финансови инструменти („ЗПФИ“)), т.е. не при условията на първично публично предлагане. Няма да бъде изготвян проспект за първично публично предлагане.

**Условия и ред за записване на Облигациите**

Ще бъдат определени в Предложението за записване на облигации.

**Използване на нетните приходи**

Нетните приходи от Облигационната емисия ще бъдат използвани от Емитента за частично финансиране на придобиването на готова и отдадена под наем офис сграда, с разгърната застроена площ (РЗП) от 14 479 кв. м. и площ за отдаване под наем от 13 391 кв. м., находяща се в УПИ VI-537,1523, кв. 8, НЗП Изток, м. Къро, р-н Младост, гр. София, в близост до търговски център „THE MALL“. Сградата има шест офис етаж, партерен етаж с два ресторанта и паркоместа, и две подземни нива, с общо 240 паркоместа. Договорената придобивна цена е 59 457 232 лева (30 400 000 евро), без ДДС, или 71 348 679 лева (36 480 560 евро) с ДДС. Непосредствените разходи – като местни данъци, посреднически комисиони, нотариални такси - свързани със закупуването на тази сграда, се очаква да бъдат около 2 390 000 лева с ДДС.

След като стане част от портфейла на Дружеството, сградата ще генерира доходи от наеми в полза на Дружеството. Сключените към момента договори за наем са непрекъсваеми, със срок 10 години, но в полза на наемателите има еднократна опция за прекратяването им, съгласно посоченото по-долу:

- През 2022 г. – по отношение на 15.8% от отдаваемите площи;
- През 2024 г. – по отношение на 50.7% от отдаваемите площи;
- През 2025 г. – по отношение на 33.5% от отдаваемите площи.

Сградата ще осигурява договорени годишни постъпления от наеми в размер на най-малко 4 607 000 лева (2 356 000 евро) без ДДС. Всички съществуващи наемни договори и постъпленията от тях ще

бъдат прехвърлени на Дружеството. Обслужващото дружество на Емитента има ангажимента да подsigури навременната замяна с нови наематели или разширяване на ползваните площи от съществуващите наематели, така че да осигури пълна заетост на имота и постъпления от наеми за Дружеството.

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

<b>Борсова търговия</b>	За Облигациите ще бъде заявено искане за допускане до търговия на Българска фондова борса, в срок до 6 месеца от издаването им, след потвърждаване на проспекта от Комисията за финансов надзор.
<b>Приложимо право</b>	Българското законодателство
<b>Разрешаване на спорове</b>	Компетентните български съдилища
<b>Платежен агент</b>	„Централен депозитар” АД
<b>Регистратор</b>	Книгата на облигационерите се води от „Централен депозитар” АД

Всички останали условия на облигационната емисия, включително посочване на набирателна сметка, по която ще постъпват средствата за заплащане на записаните облигации и избор на банка-довереник на облигационерите, ще бъдат определени с последващо решение на Съвета на директорите и описани в Предложението за записване на облигации.

***По точка 2 от дневния ред Съветът на директорите***

***РЕШИ ЕДИНОДУШНО:***

Избира „УниКредит Булбанк“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. София 1000, район Възраждане, пл. „Света Неделя“ № 7, като инвестиционен посредник (ИП) във връзка с предлагането на облигациите (Водещ мениджър). Определя на Водещия мениджър възнаграждение в размер до 1% от brutните приходи от Предлагането.

***По точка 3 от дневния ред Съветът на директорите***

***РЕШИ ЕДИНОДУШНО:***

Възлага на Асен Стоименов Лисев – изпълнителен директор и член на СД, лично или чрез надлежно упълномощени лица, да извърши всички правни и фактически действия, необходими за изпълнение на това решение, както и всички други действия, необходими съгласно действащото законодателство или целесъобразни (съгласно преценката на Съвета на директорите) с оглед и във връзка с издаването на Облигациите.

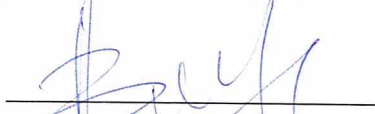
Поради изчерпване на точките от дневния ред заседанието на Съвета на директорите беше закрито.

**СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ:**



---

Асен Стоименов Лисев



---

Андрей Костадинов Въчев



---

Константин Василев Проданов