

До  
Комисия за финансов надзор

БФБ – София АД

Обществеността

**Уважаеми Дами и Господа,**

С настоящото уведомяваме, че на 22.01.2019 г. се проведе заседание на Съветът на директорите на Браво Пропърти Фонд АДСИЦ, на което бяха приети следните решения:

Съветът на директорите на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ, гр. София на основание разпоредбите на чл. 39, ал. 3, т. 16 устава на Дружеството 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:

<b>Вид и клас на ценните книжа</b>	Първа по ред емисия обикновени, безналични, обезпечени, 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</b>	Размерът на лихвеното плащане е изчислен като проста лихва

<b>лихвените плащания</b>	<p>върху номиналната стойност на притежаваните от всеки инвеститор облигации, за отделните тримесечни периоди. Дължимата сума се закръглява до втория знак след десетичната запетая.</p>
<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>	<p>Лихвените плащания се извършват на всеки 3 (три) месеца, считано от датата на сключване на Облигационния заем, на падежа на съответното плащане</p> <p>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.</p> <p>Ако съответната дата на падеж е неработен ден, плащането е дължимо на първия следващ работен ден.</p>
<b>Извършване на плащанията</b>	<p>Лихвените и главнични плащания ще бъдат извършвани чрез „Централен депозитар“ АД, на датата, на която съответното лихвено или главнично плащане стане дължимо.</p> <p>Плащането на лихвите и главницата по Облигационния заем ще се извършва в лева.</p> <p>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.</p> <p>Право да получат лихвени и/или главнични плащания имат облигационерите, вписани в книгата на облигационерите, водена от „Централен депозитар“ АД, 3 (три) работни дни преди датата на съответното лихвено плащане и/или главнично плащане. Това обстоятелство ще се удостоверява с официално извлечение от книгата на облигационерите, издадено от „Централен депозитар“ АД.</p>
<b>Довереник на облигационерите</b>	<p>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.</p>
<b>Обезпечения:</b>	<p>Първа по ред ипотека върху недвижимия имот, който ще бъде придобит с нетните приходи от предлагането на облигациите;</p>

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 привилегировани облигации или облигации с привилегирован режим на изплащане, преди погасяване на настоящата емисия Облигации, освен с предварителното съгласие на облигационерите от настоящата емисия. Съгласие на облигационерите не се изисква относно издаване от Емитента на облигации, извън посочените в предходното изречение.

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

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

**Борсова търговия** 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.

**Приложимо право** Българското законодателство

**Разрешаване на спорове** Компетентните български съдилища

**Платежен агент** „Централен депозитар” АД

**Регистратор** 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.

Съветът на директорите на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ избра „УниКредит Булбанк“ АД, като инвестиционен посредник (ИП) във връзка с предлагането на облигациите (Водещ мениджър).

Инвеститорите могат да получат допълнителна информация на тел. +359 2 9888 650 или на [ir@bpf.bg](mailto:ir@bpf.bg)

За Браво Пропърти Фонд АДСИЦ:

Асен Лисев, Изпълнителен директор