



Изх. ИД-37854-2019 / 28.11.2019 г.

**ДО
ЗАМЕСТНИК - ПРЕДСЕДАТЕЛЯ,
РЪКОВОДЕЩ УПРАВЛЕНИЕ
НАДЗОР НА ИНВЕСТИЦИОННАТА ДЕЙНОСТ НА
КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР**

**ДО
СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА
БЪЛГАРСКА ФОНДОВА БОРСА – СОФИЯ АД**

Относно: Доклад по чл. 100ж, ал.1, т.3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, съставен от Обединена българска банка АД в качеството на Довереник на облигационерите

Уважаеми Дами и Господа,

Във връзка с изискванията на чл. 100ж, ал.1, т.3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа изпращаме Доклад по чл. 100ж, ал.1, т.3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, съставен от Обединена българска банка АД в качеството на Довереник на облигационерите по облигационна емисия, издадена от

БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ (ISIN BG2100008197, Борсов код ВРУС).

С уважение,
Отдел Инвестиционно банкиране
Обединена българска банка АД

ДОКЛАД

на Обединена Българска Банка АД
в качеството ѝ на Довереник на облигационерите на
„Браво пропърти фонд“ АДСИЦ
30.09.2019 г.

ISIN код на емисията	BG210008197, Борсов код ВРУС, CFI код: DBFUFRR, LEI код: 8945005OB6T0BWUV7595
Първоначален размер на емисията	30 000 000 лева
Непогасен размер	Към 30.09.2019 г. - 29 775 000 лева Към датата на този доклад – 29 550 000 лева
Първоначален срок	5 години (60 месеца) от датата на издаване на емисията (11.04.2019 г.)
Обезпечение	<p>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. Кърво, 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 сграда 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.</p> <p>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. Кърво, р-н Младост, гр. София, придобита с част от средствата предоставени по емисията на обща стойност на</p>

	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 Предложението/Проспекта и по която ко-бенефициент на застрахователно обезщетение е Банката Довереник – „Обединена Българска банка“ АД.</p>
Лихвен процент Конвенция АСТ/АСТ	3.25% годишно, фиксиран Actual/365L (ISMA-Year, Actual/Actuals) - Действителен брой дни в периода/действителен брой дни в годината
Лихвен период	3 месеца 11 юли 2019; 11 октомври 2019; 11 януари 2020; 11 април 2020; 11 юли 2020; 11 октомври 2020; 11 януари 2021; 11 април 2021; 11 юли 2021; 11 октомври 2021; 11 януари 2022; 11 април 2022; 11 юли 2022; 11 октомври 2022; 11 януари 2023; 11 април 2023; 11 юли 2023; 11 октомври 2023; 11 януари 2024; 11 април 2024. * Право на лихвено и главнично плащане имат всички облигационери регистрирани като такива в ИД не по-късно от 3 календарни дни преди датата на съответното лихвено и/или главнично плащане.
Първоначален погасителен план 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
Първоначален падеж	11.04.2024
Право на предсрочно погасяване	Без опция за предсрочно погасяване
Регистрация на емисията	Емисията е регистрирана в „Централен депозитар“ АД на 11.04.2019 г. с ISIN код BG2100008197
Допускане до търговия на регулиран пазар	Емисията е регистрирана за търговия на БФБ (Пазарен сегмент облигации: МІС: ZBUL) с борсов код ВРУС на 19.08.2019 г. (Решение 50/19.082019 г. на СД на БФБ), след одобрение с решение № 943 – Е на КФН от 8.08.2019 г. на

	Проспект за допускане до търговия на емисия обезпечени облигации от 29.07.2019 г.
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, предмет на обезпечението по облигационната емисия.
Информация за емитента	Браво Пропърти фонд АДСИЦ Адрес: София, ул. Кузман Шапкарев 1 ЕИК: 204729982 Tel.: (+359 2) 988 86 50 Fax: (+359 2) 988 86 51 E-mail: alisev@bpf.bg Website: http://bpf.bg/ Представител: Асен Лисев Директор Връзки с инвеститорите: Даниела Пеева Публикуване на публична/регулирана информация чрез www.investor.bg Предмет на дейност: Секюритизация и управление на недвижими имоти

Настоящият доклад е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 100ж, ал. 1, т.2 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, в изпълнение на задълженията на Обединена Българска Банка АД в качеството ѝ на Довереник на облигационерите по първа емисия корпоративни облигации, емитирани от „Браво пропърти фонд“ АДСИЦ на 11.04.2019 г. Документите въз основа на които е изготвен този доклад са както следва:

- Предложение за записване на облигации при условията на първично непублично предлагане (частно пласиране) от 1.04.2019 г.;
- Проспект за допускане до търговия на емисия обезпечени облигации от 29.07.2019 г.;
- Междинен **индивидуален финансов отчет** към 30.09.2019 г., който съдържа баланс, отчет за доходите, отчет за собствения капитал и отчет за паричните потоци за периода, приключващ на 30.09.2019 г.
- **Индивидуален финансов отчет по образец**, определен от заместник-председателя, ръководещ управление „Надзор над инвестиционната дейност“ към КФН към 30.09.2019 г.;
- **Междинен доклад за дейността, декларации, вътрешна информация и допълнителна информация съгласно чл.33, ал. 1, т. 6 от Наредба 2** за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриване на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа;

1. ВАЖНИ СЪБИТИЯ

1.1. През периода 01.01. - 30.06.2019 г., „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ е сключило окончателен договор под формата на нотариален акт за придобиване 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. Стойността на придобития имот е в размер на 59 457 232,00 лв., без ДДС. Описаният имот е придобит от „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, съгласно взето овластително решение от страна на имащите право на глас акционери на извънредно общо събрание на дружеството, проведено на 15.02.2019 г.

Финансирането на обекта е осъществено след успешно приключило увеличение на капитала на дружеството от 650 000 лв. на 36 700 050 лева, както и в резултат на сключен облигационен заем от 30 000 000 лв. За финансирането 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.

Насрецна страна по договора за покупко-продажба на имота е „Офис А“ ООД, ЕИК 204124346, с адрес гр. София, ул. Кузман Шапкарев № 1.

1.2. С решение 943-Е от 8.08.2019 г. на КФН е одобрен Проспект и емисията облигации на Браво Пропърти Фонд АДСИЦ е допусната до търговия на регулиран пазар;

1.3. С решение 50 на СД на БФБ от 19.08.2019 г. облигационната емисия е регистрирана за търговия на БФБ, сегмент облигации;

1.4. Към 30.09.2019 г., „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ е отдало под наем изцяло придобитата на 19.04.2019 г. офис сграда, като неплатените наеми към края на отчетния период представляват 16,11% от всички дължими.

2. ИЗРАЗХОДВАНЕ НА СРЕДСТВАТА ОТ ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ

Към 30.09.2019 г., емитентът „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ е използвал набраните средства от облигационния заем в размер на 30 000 000 лв. за 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 към нея.

3. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ОБЕЗПЕЧЕНИЕТО

3.1. ОПИСАНИЕ НА ВСИЧКИ УЧРЕДЕНИ ОБЕЗПЕЧЕНИЯ И ТЯХНАТА ПОРЕДНОСТ НА ВПИСВАНИЯ;

За обезпечаване 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:

3.1.1. ИПОТЕКА ВЪРХУ ОФИС СГРАДАТА И ПОЗЕМЛЕНИЯ ИМОТ:

ОПИСАНИЕ НА ОБЕЗПЕЧЕНИЕТО: Първа по ред ипотека в полза на довереника на облигационерите „ОББ“ АД (избран на проведено на 14.05.2019 г. общо събрание на облигационерите) върху офис сграда и поземления имот, закупуването на които е предмет на 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 сграда 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.

Към 30.09.2019 г. всички гаранции за изпълнение от страна на строителните фирми, ангажирани със строителни дейности са прехвърлени в полза на Емитента.

Емитентът е осигурил подписването на приложение към предварителния договор („Приложение № 3 към Предварителен договор за покупко-продажба от 18.02.2019 г.), страни по което са „Офис А“ ООД, ЕИК 204124346 – продавач и „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ – купувач. В цитираното приложение ясно са описани всички строително-монтажни и довършителни работи, в съответствие с уговореното в сключените договори за наем на обекти от офис сградата, предмет на придобивната сделка от страна на АДСИЦ, така че наетите обекти да бъдат приети от наемателите, съгласно договорите за наем. Също така, в цитираното приложение, Емитентът е поел ангажимент, приключването на оставащите довършителни работи в сградата да бъде извършено изцяло за сметка на продавача на имота - „Офис А“ ООД. Съгласно постигнатите договорености, сключеният предварителен договор за покупко-продажба на описания имот, не следва да съдържа клауза за прекратяване на действието си, със сключването на окончателния договор под формата на нотариален акт за покупко-продажба на Имотите.

3.1.2. ЗАЛОГ ПО ЗОЗ ВЪРХУ ВСИЧКИ НАСТОЯЩИ И БЪДЕЩИ ВЗЕМАНИЯ НА ЕМИТЕНТА, ПРОИЗТИЧАЩИ ОТ ДОГОВОРИ ЗА НАЕМ НА ОБЕКТИ ОТ ОФИС СГРАДАТА:

ОПИСАНИЕ НА ОБЕЗПЕЧЕНИЕТО: 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. Кърво, 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 договора 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.

Към 30.09.2019 г. са налице:

- Сключен Договор за особен залог на вземания от 17.04.2019 г., вписан в ЦРОЗ с рег. № 2019041801090;
- Индивидуализация на залога, с което се актуализират бъдещите вземания и се извършва индивидуализация на залога, по отношение на вземания по сключени от „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ договори за наем, чрез посочване на данни за действащите договори за наем в Офис сградата. Отбелязването в ЦРОЗ е с рег. № 2019052203211.

Представени са:

- уведомления до всички длъжници на заложените вземания по чл. 17 от ЗОЗ, съгласно формата на уведомление, уговорена в Договора за залог на вземания;
- всички договори за наем на обекти в офис сградата, съответно анексите към тях.

3.1.3. ЗАЛОГ ПО РЕДА НА 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.

ОПИСАНИЕ НА ОБЕЗПЕЧЕНИЕТО: 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/Довереник, включително по Резервната сметка, като салдото по Резервната сметка ще намалява с всяко погасяване на част от главницата съгласно погасителния план.

3.1.4. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЗАЛИЧАВАНЕ НА СЪЩЕСТВУВАЩИ ТЕЖЕСТИ ВЪРХУ ОБЕЗПЕЧЕНИЕТО, ВКЛ. ТЪРГОВСКОТО ПРЕДПРИЯТИЕ

Към датата на този доклад са заличени всички предходни тежести върху обезпечението по облигационната емисия, в резултат от което обезпечението по емисията е станало първи по ред. Към 18.07.2019 г. е заличена учредената втора по ред ипотека на „УниКредит Булбанк“ АД, върху имота, предоставен като обезпечение по облигационната емисия, по повод на отпуснат в полза на емитента целеви кредит от банката за финансиране на ДДС по придобиването на офис сградата.

3.1.5. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО АКТУАЛНА ПЕРИОДИЧНА/ИЗВЪНРЕДНА ОЦЕНКА НА ОБЕЗПЕЧЕНИЕТО.

Съгласно чл. 2 т. 11 от Договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“, емитентът е поел ангажимент при учредяване и подновяване на обезпеченията, както и най-малко веднъж годишно и при поискване от страна на довереника и изцяло за своя сметка, да представя актуални пазарни оценки на имотите, предоставени като обезпечение за погасяване на задълженията по облигационната емисия. Съгласно изречение второ, за актуални се считат оценките, направени през предходните 6 месеца.

За отчетния период е налице извършена оценка от месец юни 2019 г., изготвена от Консултантска Къща Амрита ООД, съгласно утвърдения списък с оценители, неразделна част от Предложението за записване на облигации. Определената от Консултантска Къща Амрита ООД стойност е 62,197,000 лева.

3.1.5. СТОЙНОСТ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ, ПРЕДМЕТ НА ОБЕЗПЕЧЕНИЕТО И ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА ПО РЕЗЕРВНАТА СМЕТКА:

Към 30.09.2019 г. стойността на обезпечението по облигационната емисия е представена в таблицата по-долу:

ВИД АКТИВИ ОТ ОБЕЗПЕЧЕНИЕТО	ОЦЕНКА (в лв.) към 30.09.2019 г.
ОФИС СГРАДА с подземен паркинг, кафе сладкарница и графопост	56,273,141
УПИ VI-537, 1523, кв.8, НЗП Изток, м. Къро, район Младост, гр. София идентификатор 68134.4081.537	5,923,859
ОБЩА СТОЙНОСТ НА ИМОТИТЕ, ПРЕДМЕТ НА ОБЕЗПЕЧЕНИЕТО	62,197,000
Парични средства по Резервна сметка, предмет на залог – към датата на отчета	4 275 000
ОБЩА СТОЙНОСТ НА ПОКРИТИЕТО	66 472 000

3.1.6. КОЕФИЦИЕНТ НА ПОКРИТИЕ НА ОБЕЗПЕЧЕНИЕТО

Съгласно поетия от емитента ангажимент, пазарна стойност на НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ, предмет на обезпечението, съгласно пазарната оценка, извършена по реда на чл. 2, т. 11 от Договора и ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА ПО РЕЗЕРВНАТА СМЕТКА съгласно чл. 2.16. от ПРЕДЛОЖЕНИЕТО, трябва да покриват във всеки един момент от съществуването на ЕМИСИЯТА МИНИМУМ 200% ОТ ОСТАТЪЧНАТА СТОЙНОСТ НА ОБЛИГАЦИОННАТА ЕМИСИЯ.

Към 30.09.2019 г. КОЕФИЦИЕНТЪТ НА ПОКРИТИЕ НА ОБЕЗПЕЧЕНИЕТО възлиза на 224.95%, с което Емитентът е изпълнил ангажимента си за покритие на обезпечението от минимум 200% от остатъчната главница на облигационната емисия.

3.1.7. ЗАСТРАХОВКА НА ИМУЩЕСТВОТО (НЕДВИЖИМИ ИМОТИ), ПРЕДМЕТ НА ОБЕЗПЕЧЕНИЕТО

Към 30.09.2019 г. е налице валидна комбинирана застрахователна полица № 2200190500R00068, „Всички рискове: Имуществени вреди и прекъсване на дейността“. Полицията е издадена от ЗАД „Булстрад Виена Иншурънс Груп“ в полза на „Обединена Българска Банка“ АД, като ко-бенефициент на застрахователно обезщетение, в качеството ѝ на банка довереник на облигационерите по емисия облигации, издадена от „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ. Срок на застрахователната полица от 00.00 часа на 09.05.2019 г. до 24.00 часа на 08.05.2020 г.

Полицата покрива следните рискове:

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.

Допълнителни рискове:

Прекъсване на дейността

Авария на машини-щети на имущество

Авария на машини – прекъсване на бизнес

Щети на имущество и загуби от прекъсване на дейността вследствие терористично действие.

ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ПОЕТИТЕ ОТ ЕМИТЕНТА ЗАДЪЛЖЕНИЯ

4. ИЗВЪРШЕНИ ГЛАВНИЧНИ И КУПОННИ ПЛАЩАНИЯ

На 11.07.2019 г., съгласно одобрения погасителен план по емисията облигации, „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ извърши плащане на погасителна вноска по главницата в размер на 225 000 лв. и за лихва в размер на 242 418.03 лв., на обща стойност 467 418.03 лв.

На 11.10.2019 г., съгласно одобрения погасителен план по емисията облигации, „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ извърши плащане на погасителна вноска по главницата в размер на 225 000 лв. и за лихва в размер на 243 243.85 лв., на обща стойност 468 243.85 лв.

Съгласно поетите ангажименти по издадената емисия обезпечени облигации, плащането се извърши чрез „Централен депозитар“ АД, съобразно установения в Раздел VI („Извършване на плащания чрез системата на ЦД. Уведомления за Общи събрания. „Изплащане на дивидент и плащания по облигационни емисии“) от Правилника на ЦД ред. Плащанията за лихва и главница се извършиха в полза на облигационери, вписани като такива 3 (три) дни преди съответния падеж по емисията, а именно, съответно към **08.07.2019 г. и 8.10.2019 г.**

5. ФИНАНСОВИ КОЕФИЦИЕНТИ

5.1. КОЕФИЦИЕНТ НА ПОКРИТИЕ НА ЛИХВЕНИТЕ ПЛАЩАНИЯ (ISCR) НА 12 МЕСЕЧНА БАЗА – прогнозно за предстоящите 12 месеца.

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.

Съгласно чл. 2, т.8 от Договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“, 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 2019г., а първото изчисление на реална база ще бъде извършено в края на 2019 г. За първото изчисление на прогнозна база и първото изчисление на реална база коефициентът ще е минимум (\geq) **2.00**.

В таблицата по-долу и в съответствие с ангажиментите на емитента по договора, са представени прогнозните стойности за следващите 12 месеца, считано от 30.09.2019 г.

	ПРОГНОЗНИ СТОЙНОСТИ ЗА СЛЕДВАЩИТЕ 12 МЕСЕЦА ОТ (ДАТАТА НА ОТЧЕТА) (В ЛВ.)
А. ПРИХОДИ ОТ НАЕМИ И ТАКСИ ЗА ПОДДРЪЖКА, ДЪЛЖИМИ ОТ НАЕМАТЕЛИТЕ В ИМОТИТЕ	<ul style="list-style-type: none">• 4 604 634.42 лева приходи от наем• 838 233.32 лева приходи от такса поддръжка
Б. РАЗХОДИ, 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 НЕВЪЗСТАВОВЯЕМИ РАЗХОДИ)	Съгласно договорите за наем, оперативните разходи за поддръжка се покриват от наемателите и горепосоченият прогнозен приход представлява Нетният Доход от Наем. Режимните разходи (ток и вода) се префактурират на наемателите. Префактурира се реалното потребление на всеки наемател. Режимните разходи на общите части и част от МДТ са за сметка на Браво Пропърти Фонд АДСИЦ. Сградата е нова (въведена в експлоатация на 26 март 2019 г.) и всички сградни системи са в гаранция – с оглед на това, капиталови разходи за сметка на Дружеството не се очакват.
В. НЕТЕН ОПЕРАТИВЕН ДОХОД (=А-Б)	4 604 634.42 лева
РАЗХОДИ ЗА ЛИХВИ ЗА СЛЕДВАЩИТЕ 12 МЕСЕЦА КЪМ (ДАТА НА ОТЧЕТА)	957 402.94 лева
КОЕФИЦИЕНТ НА ПОКРИТИЕ НА РАЗХОДИТЕ ЗА ЛИХВИ	4.81 пъти

5.2. СЪОТНОШЕНИЕ НА ПАСИВИТЕ КЪМ АКТИВИТЕ КЪМ - МАКСИМУМ 75% - ОБЩАТА СУМА НА ПАСИВИТЕ КЪМ ОБЩАТА СУМА НА АКТИВИТЕ КЪМ 30.09.2019 Г.

ОБЩАТА СУМА НА ПАСИВИТЕ (ПАСИВИ МИНУС СОБСТВЕН КАПИТАЛ) КЪМ (ДАТА НА ОТЧЕТА)	31 583
ОБЩАТА СУМА НА АКТИВИТЕ КЪМ (ДАТА НА ОТЧЕТА)	68 166
СЪОТНОШЕНИЕ ПАСИВИ/АКТИВИ КЪМ (ДАТА НА ОТЧЕТА)	46.3%

6. СПАЗВАНЕ НА ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

6.1. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ОТНОСНО ОТДАВАНЕТО НА ОФИС СГРАДАТА ПОД НАЕМ И ИЗСКВАНИЯТА КЪМ ДОГОВОРИТЕ ЗА НАЕМ

Задължение за 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. - информация относно заетостта на сградата.

Към 30.09.2019 г. поетият ангажимент от емитента за сключени наемни договори, не по-малко от 70% от общата площ на сградата е изпълнено.

Към 30.09.2019 г. са сключени договори за наем на 100% от общата площ на сградата.

- Спазване на минималните изисквания към договорите за наем на обектите от офис сградата:

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

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

където i са наематели в офис сградата, не по-кратък от 5 години на договорения наемен срок от страна на наемателите. Към датата на издаване на облигацията този срок е 5.9 години.(ii) 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. Към 30.09.2019 г. тази наемна цена е EUR 13.50 на кв. м.

(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. Към 30.09.2019 г. тази наемна цена е EUR 10 на кв. м.

(iii) 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. Към 30.09.2019 г. всички наематели са предоставили парични депозити в пълен размер, съгласно договорите за наем.

(iv) да е уговорено поне 6 месечно предизвестие за (упражняване на опция за) прекратяване или за подновяване/продължаване на договора за наем; Съгласно договорите за наем, всички наематели дължат предизвестие от поне една година преди упражняване на правото за прекратяване (след изтичане на непрекъсваемия срок).

(v) 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. **Всички наематели са писмено уведомени за горното.**

7. ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ НА ЕМИТЕНТА

7.1. ОТЧЕТ НА ДОХОДИТЕ

	30.09.2019	30.09.2018	Абс. изм.	% изм.
ПРОДАЖБИ / ОБОРОТ, вкл.	1141	0	1141	
<i>продажба на услуги</i>	1044	0	1044	
<i>други</i>	97	0		
РАЗХОДИ ПО ИКОНОМИЧЕСКИ ЕЛЕМЕНТИ, в т.ч.	467	6	461	7683.3%
<i>Разходи за материали</i>	1	0	1	!
<i>Разходи за външни услуги</i>	221	6	215	3583.3%
<i>Други</i>	245	0	245	!
БРУТНА ПЕЧАЛБА	674	-6	680	11333.3%
Общи/Административни разходи	53	20	33	165.0%
ЕВИТДА	621	-26	647	2488.5%
Амортизации	0	0	0	
ЕВИТ	621	-26	647	-2488.5%
Финансови приходи, в т.ч.	0	0	0	
<i>от лихви</i>	0	0	0	
Финансови разходи, в т.ч.:	576	3	573	19100.0%
<i>Разходи за лихви</i>	517	0	517	
<i>други</i>	59	3	56	1866.7%
Нетни финансови приходи/разходи	-576	-3	-573	19100.0%
ПЕЧАЛБА ПРЕДИ ДАНЪЦИ	45	-29	74	-255.2%
Данък върху печалбата	0	0	0	
ПЕЧАЛБА СЛЕД ДАНЪЦИ	45	-29	74	-255.2%

ПОКРИТИЕ НА ЛИХВИТЕ	30.09.2019	30.09.2018
Разходи за лихви (в хил. лв.)	517	0
Печалба от основна дейност (в хил. лв.) (ЕВИТ)	621	-26
Коефициент на покритие на разходите за лихви = ЕВИТ/разходи за лихви	1.20	-

7.2. БАЛАНС

АКТИВИ	30.09.2019	абс. изм.	% изм.
Парични средства и еквиваленти	6 394	5 814	1002.4%
Вземания от клиенти и доставчици	80	80	#DIV/0!
Разходи за бъдещи периоди	6		
ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ	6 480	5 900	1017.2%
Инвестиционни имоти	61 686	61 686	#DIV/0!
ОБЩО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ	61 686	61 686	#DIV/0!
ОБЩО АКТИВИ	68 166	68 166	#DIV/0!
ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Задължения към доставчици и клиенти	89	89	#DIV/0!
Краткосрочно кредитиране		0	#DIV/0!
Краткосрочна част на облигационната емисия	1 117	1 117	#DIV/0!
Други текущи задължения - кратк. Лизинг	272	272	#DIV/0!
Задължения към свързани предприятия		0	#DIV/0!
Задължения към бюджета и към персонала		0	#DIV/0!
Провизии		0	#DIV/0!
ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ	1 478	1 478	#DIV/0!
Дългосрочно кредитиране		0	#DIV/0!
Облигационни емисии	28 601	28 601	#DIV/0!
Получени депозити	1 471	1 471	#DIV/0!
Други нетекущи пасиви	33	33	#DIV/0!
ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ	30 105	30 105	#DIV/0!
ОБЩО ПАСИВИ	31 583	31 583	#DIV/0!
Акционерен капитал	36 700	36 050	5546.2%
Неразпределена печалба	-18	-63	100.0%
Текуща печалба/загуба)			#DIV/0!
Резерв от емисия акции	-99	-92	1314.3%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	36 583	36 003	6207.4%
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ	68 166	67 586	11652.8%

8. АНАЛИЗ НА ЛИКВИДНОСТТА

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЛИКВИДНОСТ	30.09.2019
Коефициент на обща ликвидност	4.38
Коефициент на бърза ликвидност	4.38
Коефициент на незабавна ликвидност	4.33

9. ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ И ПЛАТЕЖОСПОСОБНОСТ

ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ И ПЛАТЕЖОСПОСОБНОСТ	30.09.2019
Ливъридж TL/E	0.86
Гийринг E/(E+D)	0.55
Коефициент на задлъжнялост TL/TA	0.46
Покритие на лихвите от EBITDA	1.20
Нетен дълг/EBITDA	37.56

10. Обединена българска банка АД, в качеството си на довереник на облигационерите на “Браво Пропърти Фонд” АДСИЦ, декларира:

“Обединена Българска Банка” АД е извършила анализ на финансовото състояние на “Браво Пропърти Фонд” АДСИЦ;

“Обединена Българска Банка” АД не е поемател на емисията облигации или довереник по облигации от друг клас, издадени от “Браво Пропърти Фонд” АДСИЦ

“Обединена Българска Банка” АД не контролира пряко или непряко “Браво Пропърти Фонд” АДСИЦ;

“Обединена Българска Банка” АД не е контролирана пряко или непряко от “Браво Пропърти Фонд” АДСИЦ;

Към датата на този доклад Емитентът “Браво Пропърти Фонд” АДСИЦ няма безусловни задължения по сключени договори за кредит към довереника на облигационерите, “Обединена Българска Банка” АД и не са налице обстоятелствата по чл. 100г, ал.2, т. 3 от ЗППЦК.

Не е налице конфликт на интереса на банката и на лицата, които я контролират, и интереса на облигационерите.

Този доклад се дава само за целите на емисия ISIN BG2100008197 и само с цел анализиране способността на емитента да изпълнява задълженията си към облигационерите по конкретната емисия. Заключениеята в него подлежат на самостоятелно тълкуване от лицата, до които този доклад е достигнал и банката довереник не поема отговорност, нито дава съвет за инвестиционни или други решения относно емитента или облигациите на лицата, до които е достигнал този доклад. Заключениеята в доклада са направени единствено на база информацията и финансовите отчети на емитента, представени от емитента при условията на чл. 100е от ЗППЦК, като банката довереник не поема отговорност за верността и пълнотата на тази информация, нито поема отговорност за непредоставяне на релевантна информация, която не ѝ е била предоставена от емитента в изпълнение на задълженията му по чл. 100е от ЗППЦК.

28.11.2019 г.