



Изх. ИД-29340-2021/26.11.2021 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**  
**30.09.2021 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 30.09.2021 г. – <b>27 975 000</b> лева <b>Към датата на този доклад – 27 750 000 лева</b>
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., Разгъната 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 <a href="http://www.investor.bg">www.investor.bg</a> 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.;
- **Индивидуален финансов отчет** към 30.09.2021 г., който съдържа баланс, отчет за доходите, отчет за собствения капитал и отчет за паричните потоци за периода, приключващ на 30.09.2021 г.
- **Индивидуален финансов отчет по образец**, определен от заместник-председателя, ръководещ управление „Надзор над инвестиционната дейност“ към КФН към 30.09.2021 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 към 30.09.2021 г.

## 1. ВАЖНИ СЪБИТИЯ

- 1.1.** На свикано на 8.10.2021 г. извънредно общо събрание на акционерите е взето решение за разпределението на междинен 6-месечен дивидент в размер от 825 750 лв. или 0.0225лв. на акция;
- 1.2.** На свикано на 23.04.2021г. годишно общо събрание на акционерите е взето решение за разпределението на дивидент в размер от 1 468 000 лв. или 0.04лв. на акция
- 1.3.** *На 30 юли 2020 г., беше подписан договорът за продажба на акциите на NN Continental Europe Holdings в „Ен Ен Пенсионноосигурително дружество“ ЕАД на „ДЗИ – Животозастраховане“ ЕАД.*  
*С финализиране на трансакцията ДЗИ Животозастраховане, част от белгийската банково-застрахователна група КВС, става новият собственик и универсален правоприменик на пенсионноосигурителния бизнес на NN в България. По отношение на пенсионния бизнес на NN, пенсионното дружество и пенсионните фондове, управлявани от него, ще променят наименованието си и ще оперират под бранда ОББ Пенсионно осигуряване. Пенсионните фондове на NN, които ще бъдат управлявани от ОББ Пенсионно осигуряване притежават облигации от настоящата емисия облигации на Браво Пропърти Фонд АДСИЦ.*

- 1.4.** Съгласно уведомление от 21.12.2020 г. – Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. С чл. 7 от Регламент 596/2016 за значително дялово участие, Кей Би Си Асет Мениджмънт НВ – клон България, действащо за сметка на управляваните от него взаимни фондове чрез сделки със сетълмънт от 17.12.2020 г. е придобило общо 5.78% от акциите с право на глас в ОСА на Браво Пропърти Фонд АДСИЦ.
- 1.5.** Свикано е извънредно общо събрание на облигационерите на 28.08.2020 г., на което е взето решение за разпределението на 6-месечен дивидент в размер от 1 468 000 лв. или 0.04 лв. на акция, както и за назначаване на одитор – Мур България Одит ООД;
- 1.6.** На 24.03.2020 г. е проведено годишно редовно ОСА на акционерите, на което наред с всичко друго е взето решение за първото разпределение на дивидент. Взети решения:
- приема годишния доклад на Съвета на директорите за дейността на дружеството през 2019 г.
  - приема одитирания годишен финансов отчет на дружеството за 2019 г. и одиторския доклад.
  - приема доклада по изпълнение на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ за 2019 г.
  - освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2019 г.: Асен Стоименов Лисев – Изпълнителен директор и член на СД; Константин Василев Проданов – Председател и член на СД; Владислав Димитров Христов – Член на СД от 09.09.2019 до края на 2019 г. и Андрей Костадинов Въчев – член на СД от 01.01.2019 г. до 09.09.2019 г.
  - приема представения Доклад за дейността на директора за връзки с инвеститорите на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ през 2019 г.
  - приема годишния доклад на Одитния комитет на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ за 2019 г.
  - преизбира одитния комитет в следния състав: Анелия Петкова – Тумбева – независим член; Атанас Иванов – независим член и Константин Проданов – като член на СД.
  - определя едногодишен мандат на одитния комитет и размер на възнаграждението на неговите членове, съгласно писмените материали.
  - Приема решение за разпределение на печалбата на дружеството за 2019 г. както следва: Печалбата на дружеството, реализирана през 2019 г. и подлежаща на разпределение след законовите корекции, съгласно ЗДСИЦ и при съобразяване с изискванията на чл. 247а от ТЗ, в размер на 1 541 126.22 лева, да бъде разпределена както следва: сумата от 1 537 730 лева, да бъде разпределена на акционерите като дивидент, а именно 0,0419 лв. дивидент на една акция. Остатъкът от печалбата в размер на 3 396,22 лева да бъде отнесен във Фонд „Резервен“ на дружеството. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като такива с право на дивидент към 14-тия ден след датата на ОС.
  - приема решение за промяна в Политиката за възнагражденията на СД на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ.
- 1.7.** 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.
- Насрещна страна по договора за покупко-продажба на имота е „Офис А“ ООД, ЕИК 204124346, с адрес гр. София, ул. Кузман Шапкарев № 1.
- 1.8.** 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;
- 1.9.** С решение 50 на СД на БФБ от 19.08.2019 г. облигационната емисия е регистрирана за търговия на БФБ, сегмент облигации;

**1.10.** Дружеството е отдало под наем притежавана офис сграда в район „Младост“ с административен адрес улица „Иван Абаджиев“ № 2 с площ от 14 479.50 кв. м.. Към 30.09.2021 г. дружеството отчита спад в заетостта на сградата с 1 наемател или 24% от общата площ на сградата, с което заетостта е спаднала на 76%.

**1.9.** Фактурираните приходи от наем към 30.09.2021 г. възлизат на 2 858 974 лв. без ДДС. Неплатените фактурирани наеми с настъпил падеж за плащане към 30.09.2021 г. възлизат на 325 193 лв. без ДДС, като относителният им дял възлиза на 11.37 % от всички сключени от дружеството договори за наем.

**1.10.** През 2020 са договорени намеления в дължимите наеми на двама от наемателите за срок от два месеца, които са преустановили дейността си по време на обявеното извънредно положение в следствие от пандемията от COVID-19., като признатото намаление е на стойност 137 хил. лева.

През 2020 г. е прекратен един от договорите за наем, но е подписан договор с нов наемател, който влиза в сила от 01.04.2020 г.

Брой наематели към 30.09.2021 г. – 4 (5 за 2020 г.)

**1.10.** Съгласно предоставената информация средно-претегленият неизтекъл срок на договорите за наем до възможно най-ранна дата за прекратяване е 6.19 години, считано от 1 януари 2020 г., а очакваните средно-годишни приходи от наем ще достигнат малко над 4.72 милиона лева.

## **2. ИЗРАЗХОДВАНЕ НА СРЕДСТВАТА ОТ ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ**

Към 30.09.2021 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 съседи 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., Разгъната 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 30.09.2021 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 30.09.2021 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.
- **Във връзка с прекратяването на един договор за наем и сключването на нов договор за наем с нов наемател за същото помечение през месец август е сключено допълнително споразумение**

7

**към договора за залог и е направена нова индивидуализация на залога, по отношение на вземанията по сключения нов договор за наем.**

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 към 30.06.2021г., 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 на имота, предоставен като обезпечение по облигационната емисия, издадена от „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ е 60 402 000 лева.

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

Към 30.09.2021 г. и към датата на този доклад, стойността на обезпечението по облигационната емисия е представена в таблицата по-долу:



ВИД АКТИВИ ОТ ОБЕЗПЕЧЕНИЕТО	ОЦЕНКА (в лв.) към 31.12.2019 г.	ОЦЕНКА (в лв.) към 31.12.2020 г.	ОЦЕНКА (в лв.) към 30.09.2021 г.
ОФИС СГРАДА с подземен паркинг, кафе сладкарница и трафопост и УПИ VI-537, 1523, кв..8, НЗП Изток, м. Кърво, район Младост, гр. София идентификатор 68134.4081.537	57 176 734	56 089 293	54 737 814
УПИ VI-537, 1523, кв..8, НЗП Изток, м. Кърво, район Младост, гр. София идентификатор 68134.4081.537	5 920 297	5 935 944	5 664 083
<b>ОБЩА СТОЙНОСТ НА ИМОТИТЕ, ПРЕДМЕТ НА ОБЕЗПЕЧЕНИЕТО</b>	<b>63 097 032</b>	<b>62 025 237</b>	<b>60 402 000</b>
<b>Парични средства по Резервна сметка, предмет на залог – към 30.09.2021</b>	<b>3 825 000</b>	<b>3,150,000</b>	<b>2 475 000</b>
<b>ОБЩА СТОЙНОСТ НА ПОКРИТИЕТО</b>	<b>66 922 032</b>	<b>65,175,237</b>	<b>62 876 898</b>

### 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 30.09.2021 г. КОЕФИЦИЕНТЪТ НА ПОКРИТИЕ НА ОБЕЗПЕЧЕНИЕТО възлиза на 224.76%, с което Емитентът е в 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

На 26.04.2021 г. е сключена нова комбинирана застраховка № 22002110500R0056, с валидност 9.05.2021 – 8.05.2022 г. с Булстрад Виена Иншурънс Груп, която покрива имуществени щети с общ лимит 58 600 000 лв., вкл. аварии на машини и електронно оборудване за всички рискове с покритие 3 000 000 лв. и прекъсване на дейността/загуба на доходи от наеми вследствие на материални вреди, вкл. аварии на машини и електронно оборудване с покритие от 2 400 000 лв. Общата застрахователна сума е 60 349 000 лв.

Полицата е издадена от „Булстрад Виена Иншурънс Груп“ в полза на „Обединена Българска Банка“ АД, като ко-бенефициент на застрахователното обезщетение, в качеството ѝ на банка довереник на облигационерите по емисия облигации, издадена от „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ.

Застраховката покрива “Всички рискове” – Материални вреди, включително Авария на машини и електронно оборудване, Прекъсване на дейността / Загуба на доход от наем вследствие на материални вреди/ Загуба на доход от наем вследствие на Авария на машини и електронно оборудване.

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.

Застрахователната премия в общ размер от 27 668.54 лв. е платима на 4 равни вноски по 7 055.47 всяка, съответно на 11.05.2021, 9.08.2021, 9.11.2021 и 9.02.2022 г.

## **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.

На 11.01.2020 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 241 405.74 лв., на обща стойност 466 405.74 лв. Дата на издаване на книгата на облигационерите, към която вписаните лица имат право на лихвено и главнично плащане: 08.01.2020 г.

На 11.04.2020 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 236 963.63 лв., на обща стойност 461 963.63 лв. Дата на издаване на книгата на облигационерите, към която вписаните лица имат право на лихвено и главнично плащане: 08.04.2020 г.

На 11.07.2020 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 235 789.73 лв., на обща стойност 460 789.73 лв. Дата на издаване на книгата на облигационерите, към която вписаните лица имат право на лихвено и главнично плащане: 08.07.2020 г.

На 12.10.2020 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 236 537.67 лв., на обща стойност 461 537.67 лв. Дата на издаване на книгата на облигационерите, към която вписаните лица имат право на лихвено и главнично плащане: 08.10.2020 г.

На 11.01.2021 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 234 694.52 лв., на обща стойност 459 694.38 лв. Дата на издаване на книгата на облигационерите, към която вписаните лица имат право на лихвено и главнично плащане: 08.01.2021 г.

На 12.04.2021 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 227 789.38 лв., на обща стойност 452 789.52 лв. Дата на издаване на книгата на облигационерите, към която вписаните лица имат право на лихвено и главнично плащане: 08.04.2021 г.

**На 12.07.2021 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 228 497.26 лв., на обща стойност 453 497.26 лв. Дата на издаване на книгата**

на облигационерите, към която вписаните лица имат право на лихвено и главнично плащане: **08.07.2021 г.**

На **11.10.2021 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 **229 165.07 лв.**, на обща стойност **454 165.07 лв.** Дата на издаване на книгата на облигационерите, към която вписаните лица имат право на лихвено и главнично плащане: **08.10.2021 г.**

Съгласно поетите ангажименти по издадената емисия обезпечени облигации, плащането се извършва 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 са извършени в полза на облигационери, вписани като такива 3 (три) дни преди съответния падеж по емисията, като в случай, че дата за плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден.

## 5. ФИНАНСОВИ КОЕФИЦИЕНТИ

**5.1. КОЕФИЦИЕНТ НА ПОКРИТИЕ НА ЛИХВЕНИТЕ ПЛАЩАНИЯ** (ISCR)  $\geq 2.50$  реално за изминалите 12 месеца и 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 е извършено в началото на второто шестмесечие на 2019г.**, а първото изчисление на реална база е 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 стойностите за коефициента:

### За следващите 12 месеца

В таблицата по-долу и в съответствие с ангажиментите на емитента по договора, са представени прогнозните стойности за следващите 12 месеца, считано от 30.06.2021 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"><li>• <b>4 007 381 лева приходи от наем</b></li><li>• <b>871,087 лева приходи от такса поддръжка</b></li></ul>
Б. РАЗХОДИ, СВЪРЗАНИ С УСЛУГИ И ДОСТАВКИ (ТОК, ВОДА И Т.Н.), ДАНЪЦИ И ТАКСИ, ДРУГИ РАЗХОДИ ЗА УПРАВЛЕНИЕ И ПОДДРЪЖКА, КОИТО НЕ	Съгласно договорите за наем, оперативните разходи за поддръжка се покриват от наемателите и горепосоченият прогнозен приход представлява Нетният Доход от Наем. Режимните разходи (ток

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 вода) се префактурират на наемателите. Префактурира се реалното потребление на всеки един наемател. Режимните разходи на общите части 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.
<b>В. НЕТЕН ОПЕРАТИВЕН ДОХОД</b>	<b>4 007 381 лева</b>
<b>РАЗХОДИ ЗА ЛИХВИ ЗА СЛЕДВАЩИТЕ 12 МЕСЕЦА КЪМ (ДАТА НА ОТЧЕТА)</b>	<b>905 561 лева</b>
<b>КОЕФИЦИЕНТ НА ПОКРИТИЕ НА РАЗХОДИТЕ ЗА ЛИХВИ</b>	<b>4.43</b>

### За последните 12 месеца

В таблицата по-долу и в съответствие с ангажиментите на емитента по договора, са представени стойности за последните 12 месеца, към 30.06.2021 г.	СТОЙНОСТИ ЗА ПОСЛЕДНИТЕ 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"> <li>• <b>4,453,708 лева приходи от наем</b></li> </ul>
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 НЕВЪЗСТАНОВЯЕМИ 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 един наемател. Режимните разходи на общите части 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.
<b>В. НЕТЕН ОПЕРАТИВЕН ДОХОД</b>	<b>4,453,708 лева</b>
<b>РАЗХОДИ ЗА ЛИХВИ ЗА ПОСЛЕДНИТЕ 12 МЕСЕЦА КЪМ (ДАТА НА ОТЧЕТА)</b>	<b>934,811 лева</b>
<b>КОЕФИЦИЕНТ НА ПОКРИТИЕ НА РАЗХОДИТЕ ЗА ЛИХВИ</b>	<b>4.76</b>

**КЪМ 30.06.2021 Г. и към датата на този доклад ЕМИТЕНТЪТ Е СПАЗИЛ КОЕФИЦИЕНТ НА ПОКРИТИЕ НА ЛИХВЕНИТЕ ПЛАЩАНИЯ (ISCR)  $\geq$  2.50 реално за изминалите 12 месеца и прогнозно за предстоящите 12 месеца.**

Изчисления към: 30 декември 2020 г. и 30 декември 2019 г.	в лева	в лева
	30-Dec-19	30-Dec-20
<b>Прогнозни стойности</b> за приходи и разходи за предстоящите 12 месеца		
<i>Първото такова изчисление се извършва в началото на второто шестмесечие на 2019 г.</i>		
Приходи от наеми (за предстоящите 12 месеца)	4,725,072	4,662,781
Очаквани невъзстановяеми разходи	0.00	0.00
Очаквани капиталови разходи	0.00	0.00

<b>Очакван НЕТЕН ОПЕРАТИВЕН ДОХОД ОТ НАЕМ*</b>	<b>4,725,072</b>	<b>4,662,781</b>
<b>Купонни плащания по облигацията (за предстоящите 12 месеца)</b>	<b>950,697</b>	<b>920,146</b>
<b>Коефициент на покритие на разходите за лихви ISCR - мин. 2.0 (за първото изчисление на прогнозна и реална база)</b>	<b>4.97</b>	<b>5.07</b>
Стойности за приходи и разходи на <u>реална</u> база <u>за изминалите 12 месеца</u> (считано от датата на справка)		
<i>Първото такова изчисление се извърши след приключване на последното тримесечие от 2019 г</i>		
Приходи от наеми (за изминалите 12 месеца)	2,637,743	4,656,701
Невъзстановяеми разходи	0.00	0
Капиталови разходи	0.00	0
<b>НЕТЕН ОПЕРАТИВЕН ДОХОД ОТ НАЕМ</b>	<b>2,637,742.76</b>	<b>4,656,701</b>
<b>Купонни плащания по облигацията (за изминалите 12 месеца)</b>	<b>485,662</b>	<b>950,697</b>
<b>Коефициент на покритие на разходите за лихви ISCR - мин. 2.0 (за първото изчисление на прогнозна и реална база)</b>	<b>5.43</b>	<b>4.90</b>
<p><i>* Всички оперативни разходи (в т.ч. охрана, рецепция, застраховка, счетоводни услуги, такса смет, данък сгради, вода, електричество, такса управление, поддръжка асансьори, поддръжка електричество) се покриват от наемателите посредством такса поддръжка, която се дължи авансово и е от тип отворена книга (при изразвяването в края на всяка година се връща на наемателите или същите доплащат съответно при излишък или недостатък)</i></p>		

## 5.2. СЪОТНОШЕНИЕ НА ПАСИВИТЕ КЪМ АКТИВИТЕ КЪМ - МАКСИМУМ 75% - ОБЩАТА СУМА НА ПАСИВИТЕ КЪМ ОБЩАТА СУМА НА АКТИВИТЕ КЪМ 30.09.2021 г.

ОБЩАТА СУМА НА ПАСИВИТЕ (ПАСИВИ МИНУС СОБСТВЕН КАПИТАЛ) КЪМ 30.09.2021	29 105 000
ОБЩАТА СУМА НА АКТИВИТЕ КЪМ 30.09.2021	67 091 000
СЪОТНОШЕНИЕ ПАСИВИ/АКТИВИ КЪМ 30.09.2021	43.4%

## КЪМ 30.09.2021 Г. ЕМИТЕНТЪТ Е СПАЗИЛ СЪОТНОШЕНИЕТО НА ПАСИВИТЕ КЪМ АКТИВИТЕ ПОД 75%

Изчисления към: 30 декември 2020 г.	в лева	в лева
	30-Dec-19	30-Dec-20
<b>4.2. Съотношение на Пасивите / Активите</b>	<b>43.9%</b>	<b>43.6%</b>
<b>Общо Пасиви (минус собствения капитал)</b>	<b>31,055,000</b>	<b>30,017,000</b>
делено на		
<b>Общо Активи</b>	<b>70,707,000</b>	<b>68,799,000</b>

## 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.

Дружеството е отдало под наем притежавана офис сграда в район „Младост“ с административен адрес улица „Иван Абаджиев“ № 2 с площ от 14 479.50 кв. м., от които към 31.03.2021 отдаваните под наем площи са 13 391 кв. м.

Вследствие на кризата, свързана с коронавируса, през второто тримесечие на 2021 г., дружеството отчита спад на заетостта с един наемател или близо 24 % от площите на притежаваната и отдавана под наем офис сграда, като към 30.09.2021 г. заетостта е 76 %.

По информация от емитента, считано от 01.04.2021 едностранно е прекратен договора на един от наемателите финансови затруднения, освободил е всички свои служители и няма да използва наетите офис площи в Офис А.

Този наемател е предплатил всички свои задължения за първото тримесечие на 2021 г. и в допълнение Браво Пропърти Фонд АДСИЦ е усвоило паричния депозит на наемателя, представляващ 4 месечни наема и такси управление като неустойка за предварително освобождаване на наетите площи. Освободените 3,155 кв.м офис площи няма да генерират приходи, считано от 01.08.2021 година.

В дружеството е в преговори с потенциален наемател и планира да отдаде напълно свободните площи в Офис А до края на 2021 година.

**Въпреки това, към 30.09.2021 г. поетият ангажимент от емитента за сключени наемни договори, не по-малко от 70% от общата площ на сградата е изпълнено.**

Приходите от наеми за периода от месец януари до месец юни 2020 г. са в размер на 2 248 хил. лева. Фактурираните приходи от наем към 30.09.2021 г. възлизат на 2 858 974 лв. без ДДС. Неплатените фактурирани наеми с настъпил падеж за плащане към 30.09.2021 г. възлизат на 325 193 лв. без ДДС, като относителният им дял възлиза на 11.37% от всички сключени от дружеството договори за наем.

През 2020 г. е прекратен един от договорите за наем – заведение за хранене на партерния етаж, но веднага е подписан нов договор за наем, който влиза в сила от 01.04.2020 г.

Според информация от Емитента, във връзка с извънредното положение през 2020 г. са договорени следите намаления:

- Наемът на Foodzone-ресторант 1 е намален на 10 евро (общ месечен наем) съответно за периодите 13 март-12 май и 1 август-31 август, а за Foodzone-ресторант 2 същото намаление за периода 1 април-31 август 2020 г.

- Наемът на This Way е намален на 10 евро (общ месечен наем) за периода 13 март-12 май 2020 г.

Други намаления не са договаряни.

**- 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. По данни от емитента, към 30.09.2021 г. този срок е 6.19.

(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 30.09.2021 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 30.09.2021 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. **При подписването на договори за наем всички наематели са внесли 100% от дължимата гаранция и са длъжни да поддържат същата в пълен размер.** Ако към датата на настоящия отчет има каквито и било усвоявания, същите ще бъдат възстановени от наемателите до пълния размер на съответната гаранция в кратки срокове.

(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.**

На 5.11.2020 г. Емитентът е предоставил на Довереника Бюджет за оперативните разходи (за 2020 г.) на сградата "ОФИС А".

На 19.08.2021 г. Емитентът е предоставил на Довереника Бюджет за оперативните разходи (за 2021 г.) на сградата "ОФИС А".

## 7. ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ НА ЕМИТЕНТА

### 7.1. ОТЧЕТ НА ДОХОДИТЕ

**В ХИЛ. ЛВ.**

	30.09.2021	30.09.2020	% изменение	ТТМ IIIQ2021	2020	2019	2018	2017
<b>ПРОДАЖБИ / ОБОРОТ, вкл.</b>	3,769	3,792	-0.6%	5,094	<b>5,117</b>	<b>4,710</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>продажба на услуги</i>	3296	3792	-13.1%	4,604	5,100	2,851		
<i>други</i>	473		100.0%	490	17	1,859		
<b>РАЗХОДИ ПО ИКОНОМИЧЕСКИ ЕЛЕМЕНТИ, в т.ч.</b>	2,341	669	100.0%	3,538	<b>1,866</b>	<b>678</b>	<b>8</b>	<b>8</b>
<i>Разходи за материали</i>	1	2			4	2		
<i>Разходи за външни услуги</i>	583	575	1.4%	761	753	495	8	
<i>Други</i>	1757	92	100.0%	2,774	1,109	181		
<b>БРУТНА ПЕЧАЛБА</b>	1,428	3,123	-54.3%	1,556	<b>3,251</b>	<b>4,032</b>	<b>-8</b>	<b>-8</b>
Общи/Административни разходи	73	77	-5.2%	99	103	78	28	
<b>ЕВИТДА</b>	1,355	3,046	-55.5%	1,457	<b>3,148</b>	<b>3,954</b>	<b>-36</b>	<b>-8</b>
Амортизации								
<b>ЕВИТ</b>	1,355	3,046	-55.5%	1,457	<b>3,148</b>	<b>3,954</b>	<b>-36</b>	<b>-8</b>
<b>Финансови приходи</b>						<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Финансови разходи, в т.ч.:</b>	<b>737</b>	<b>761</b>	<b>-3.2%</b>	<b>988</b>	<b>1,012</b>	<b>840</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Разходи за лихви</i>	734	758	-3.2%	984	1,008	780		

други	3	3	0.00%	4	4	60		
<b>Нетни финансови приходи/разходи</b>	<b>-734</b>	<b>-761</b>	<b>-3.2%</b>	<b>-988</b>	<b>-1,012</b>	<b>-840</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ПЕЧАЛБА ПРЕДИ ДАНЪЦИ</b>	<b>618</b>	<b>2,285</b>	<b>-73.0%</b>	<b>469</b>	<b>2,136</b>	<b>3,114</b>	<b>-36</b>	<b>-8</b>
Данък върху печалбата								
<b>ПЕЧАЛБА СЛЕД ДАНЪЦИ</b>	<b>618</b>	<b>2285</b>	<b>-73.0%</b>	<b>469</b>	<b>2,136</b>	<b>3,114</b>	<b>-36</b>	<b>-8</b>

Към 30.09.2021 г. дружеството е реализирало общо приходи в размер от 3,769 хил. лв. в сравнение с 3,792 хил. лв. за същия период на 2020 г., състоящи се почти изключително от приходи от наеми и такси за управление.

Разходите за външни услуги възлизат 583 хил. лв. към 30.09.2021 г. в сравнение с 575 хил. лв. за същия период на 2020 г.,

Разходите за вознаграждения и осигуровки са в размер от 73 хил. лв. към 30.09.2021 г. в сравнение със 77 хил. лв. за същия период на 2020 г.

Другите разходи възлизат на 1727 хил. лв. към 30.09.2021 г., като за същия период на предходната година са били 92 хил. като представляват в огромната си част обезценка на активи. За 2020 г. другите разходи са на стойност 1 109 хил. лв., от които 1 101 хил. лв. представляват обезценка на активи.

Към 30.09.2021 г. дружеството е платило лихви в размер от 734 хил. лв., при 758 хил. лв. за същия период на 2020 г.

Към 30.09.2021 г. дружеството отчита печалба в размер от 618 хил. лв. в сравнение с печалба в размер от 2,285 хил. лв. за същия период на 2020 г., което се дължи изключително на силно нарастналите други разходи/обезценка на активи.

<b>ПОКРИТИЕ НА ЛИХВИТЕ</b>	<b>30.09.2021 ТТМ</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Разходи за лихви (в хил. лв.)	984	1,008	780	0
Печалба от основна дейност (в хил. лв.) (ЕВИТ)	1,457	3,148	3 988	-34
Коефициент на покритие на разходите за лихви = ЕВИТ/разходи за лихви	1.48	3.12	5.12	-

## **7.2. БАЛАНС**

### **В хил. лв.**

<b>АКТИВИ</b>	<b>абс. изм.</b>	<b>% изм.</b>	<b>30.09.2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Парични средства и еквиваленти	-644	88.9%	5,171	5,815	6,404	580
Вземания от клиенти и доставчици	700	277.7%	1,094	394	781	0
Разходи за бъдещи периоди/други вземания				25		
<b>ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ</b>	<b>31</b>	<b>100.5%</b>	<b>6,265</b>	<b>6,234</b>	<b>7,185</b>	<b>580</b>
Инвестиционни имоти	-1,623	97.4%	60,402	62,025	63,097	0
Други	-185	69.6%	424	609	425	
<b>ОБЩО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ</b>	<b>-1,808</b>	<b>97.1%</b>	<b>60,826</b>	<b>62,634</b>	<b>63,522</b>	<b>0</b>
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>-1,777</b>	<b>97.4%</b>	<b>67,091</b>	<b>68,868</b>	<b>70,707</b>	<b>580</b>
<b>ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>						



Задължения към доставчици и клиенти	136	217.2%	252	116		
Краткосрочно кредитиране						
Краткосрочна част на облигационната емисия	-5	99.5%	1,104	1,109	1,115	
Други текущи задължения - кратк. Лизинг						
Задължения към свързани предприятия						
Задължения към бюджета и към персонала и др.	67	2333.3%	70	3	121	
Други задължения	-1,482	0.0%	0	1,482	1,533	
<b>ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ</b>	<b>-1,284</b>	<b>52.6%</b>	<b>1,426</b>	<b>2,710</b>	<b>2,769</b>	<b>0</b>
Дългосрочно кредитиране						
Облигационни емисии	-629	97.7%	26,927	27,556	28,392	0
Получени депозити						
Други нетекущи пасиви	-481	61.0%	752	1,233	1,427	0
<b>ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ</b>	<b>-1,110</b>	<b>96.1%</b>	<b>27,679</b>	<b>28,789</b>	<b>29,819</b>	<b>0</b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>	<b>-2,394</b>	<b>92.4%</b>	<b>29,105</b>	<b>31,499</b>	<b>32,588</b>	<b>0</b>
Акционерен капитал	0	100.0%	36,700	36,700	36,700	650
Неразпределена печалба/непокрита загуба	-746	50.6%	764	1,510	-63	-63
Текуща печалба/загуба)	1,363	-83.0%	618	-745	1,581	
Резерв от емисия акции	0	100.0%	-96	-96	-99	-7
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>617</b>	<b>101.7%</b>	<b>37,986</b>	<b>37,369</b>	<b>38,119</b>	<b>580</b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>-1,777</b>	<b>97.4%</b>	<b>67,091</b>	<b>68,868</b>	<b>70,707</b>	<b>580</b>

## 8. АНАЛИЗ НА ЛИКВИДНОСТТА

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЛИКВИДНОСТ	30.09.2021	2020	2019
Коефициент на обща ликвидност	4.39	2.30	2.59
Коефициент на бърза ликвидност	4.39	2.30	2.59
Коефициент на незабавна ликвидност	3.63	2.15	2.31

## 9. ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ И ПЛАТЕЖОСПОСОБНОСТ

ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ И ПЛАТЕЖОСПОСОНОСТ	30.09.2021	2020	2019
Ливъридж TL/E	0.77	0.77	0,85
Гиъринг E/(E+D)	0.58	0.57	0,56
Коефициент на задлъжнялост TL/TA	0.43	0.44	0,46
Покритие на лихвите от EBITDA	1.48	3.12	5,07
Нетен дълг/EBITDA	15.69	7.26	5,84

## 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.

Към датата на този доклад довереникът на облигационерите, “Обединена Българска Банка” АД не притежава облигации от облигационната емисия.

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.

26.11.2021 г.