



Изх.- ИД-19978/24.08.2022г.

ДО
ЗАМЕСТНИК - ПРЕДСЕДАТЕЛЯ,
РЪКОВОДЕЩ УПРАВЛЕНИЕ
НАДЗОР НА ИНВЕСТИЦИОННАТА
ДЕЙНОСТ
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



24.08.2022.

ДОКЛАД

на Обединена Българска Банка АД

в качеството ѝ на Довереник на облигационерите на

„Браво пропърти фонд“ АДСИЦ

30.06.2022 г.

ISIN код на емисията	BG2100008197
Първоначален размер на емисията	30 000 000 лв.
Непогасен размер	27 075 000 лв. (към 30.06.2022 г.)
Първоначален срок	11.04.2024 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. 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 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 оградата, 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., Разгърната застроена площ (РЗП) от 14,479 кв. м., 2 подземни</p>

	<p>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. Къро, 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“ АД СИЦ 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	3 месеца
Конвенция АСТ/АСТ	<p>11 юли 2019; 11 октомври 2019;</p> <p>11 януари 2020; 11 април 2020; 11 юли 2020; 11 октомври 2020;</p> <p>11 януари 2021; 11 април 2021; 11 юли 2021; 11 октомври 2021;</p> <p>11 януари 2022; 11 април 2022; 11 юли 2022; 11 октомври 2022;</p> <p>11 януари 2023; 11 април 2023; 11 юли 2023; 11 октомври 2023;</p> <p>11 януари 2024; 11 април 2024.</p>

	* Право на лихвено и главнично плащане имат всички облигационери регистрирани като такива в ЦД 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: MIC: ZBUL) с борсов код ВРУС на 19.08.2019 г. (Решение 50/19.08.2019 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 (P311) от 14 479 кв. м. и отдаваема под наем площ за от 13 391 кв. м., находяща се в УИИ VI-537,1523, кв. 8, ПЗП 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.3 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 30.06.2022 г., който съдържа баланс, отчет за доходите, отчет за собствения капитал и отчет за паричните потоци за периода, приключващ на 30.06.2022 г., от 29.07.2022 г.

- **Индивидуален финансов отчет по образец**, определен от заместник-председателя, ръководещ управление „Надзор над инвестиционната дейност“ към КФН към 30.06.2022 г., 29.07.2022 г.;
- **Междинен доклад за дейността, декларации, вътрешна информация и допълнителна информация съгласно чл.31, 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 30.06.2022 г., от 29.07.2022 г.;

1. ВАЖНИ СЪБИТИЯ ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

- На 04.04.2022 г., „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е представило на КФН, БФБ и обществеността материали и покана за свикване на ОСА на 05.05.2022 г. със следния дневен ред:

Съветът на директорите на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ, гр. София, с ЕИК 204729982, с ISIN код на емисията BG1100016176, на основание разпоредбите на чл. 223, ал. 1 от Търговския закон, чл. 115, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), свиква редовно присъствено заседание на Общо събрание на акционерите на Дружеството на 05.05.2022 г. в 10.30 часа (Източноевропейско стандартно време EET=UTC+3/07:30 (координирано универсално време UTC), с Уникален идентификационен код на събитието BPRGOSA05052022RGOSA, в гр. София, ул. "Кузман Шапкарев" № 1, при следния дневен ред и проекти за решения:

1. Приемане на одитирания годишен финансов отчет на дружеството за 2021 г. на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ. **Предложение за решение:** Общото събрание на акционерите присма одитирания годишен финансов отчет на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ за 2021 г.;
2. Представяне на доклада по изпълнение на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ за 2021 г.; **Предложение за решение:** СД представя на ОСА доклада по изпълнение на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ за 2021 г.;
3. Приемане на решение за освобождаване на членовете на Съвета на директорите от отговорност за дейността им през 2021 г. **Предложение за решение:** Общото събрание на акционерите освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2021 г.: Асен Стоименов Лисев – Изпълнителен директор и член на СД; Константин Василев Проданов – Председател и член на СД; Владислав Димитров Христов – Член на СД;
4. Приемане на годишния доклад за дейността на директора за връзки с инвеститорите на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ през 2021 г. **Предложение за решение:** Общото събрание на акционерите приема представения Доклад за дейността на директора за връзки с инвеститорите на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ през 2021 г.;
5. Приемане на годишния доклад на Одитния комитет на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ за 2021 г. **Предложение за решение:** Общото събрание на акционерите приема годишния доклад на Одитния комитет на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ за 2021 г.;
6. Приемане на решение за разпределяне на част от реализираната печалба на дружеството за 2021 г. след приспадане на изплатения през 2021 г. шестмесечен дивидент. **Предложение за решение:** Дивидентът за разпределяне за 2021 г. е в размер на 1 835 000 лв. (един милион осемстотин тридесет и пет лв.) от която сума е разпределен авансов шестмесечен дивидент в размер на 825 750 лева (осемстотин двадесет и пет хиляди седемстотин и петдесет лв.), съответно остатък за

доразпределяне в размер на 1 009 250 лв. (един милион девет хиляди двеста и петдесет). Общото събрание на акционерите определя брутен дивидент за доразпределяне на една акция в размер на 0.0275 лв. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на централен регистър на ценни книжа, воден от „Централен депозитар“ АД като такива с право на дивидент към 14-тия ден след датата на провеждане на ОСА. ОСА овластява СД на дружеството да предприеме всички необходими правни и фактически действия относно изплащането на дивидента на акционерите, както и да определи начален и краен срок за изплащане на дивидента;

7. Приемане на правила за управление на рисковете на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ при участие в учредяването или придобиването на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 28 от ЗДСИЦДС, одобрени с Решение на Комисията за финансов надзор № 828-ДСИЦ от 16.11.2021 г. **Предложение за решение:** ОСА приема правила за управление на рисковете на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ при участие в учредяването или придобиването на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 28 от ЗДСИЦДС, одобрени с Решение на Комисията за финансов надзор № 828-ДСИЦ от 16.11.2021 г.;
8. Приемане на Устав на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, одобрен с Решение на Комисията за финансов надзор № 858-ДСИЦ от 30.11.2021 г. **Предложение за решение:** ОСА приема устав на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, одобрен с решение на Комисията за финансов надзор № 858-ДСИЦ от 30.11.2021 г. ОСА овластява изпълнителния директор на Дружеството да предприеме всички правни и фактически действия по заявяването на устава пред ТРРЮЛНЦ и обявяването му по партницата на Дружеството.

- На 12.04.2022 г., „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е представило на КФН, БФБ и обществеността уведомление по чл. 100е, ал.1, т. 3, б. „г“ от ЗППЦК относно извършено плащане на главница и лихва в общ размер 455 577.05 лв. по емисия обезпечени облигации.
- На 03.05.2022 г. „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е представило на КФН, БФБ и обществеността тримесечен отчет на публично дружество за първо тримесечие на 2022 г.
- На 03.05.2022 г. „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е представило на КФН, БФБ и обществеността тримесечен отчет за изпълнението на задълженията на Дружеството, съгласно условията по облигационната емисия към 31.03.2022 г.
- На 05.05.2022 г. „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е представило на КФН, БФБ и обществеността протокол от ОСА, проведено на 05.05.2022 г.
- На 25.05.2022 г. „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е представило на КФН, БФБ и обществеността уведомление относно взето решение на СД за определяне на начална дата за изплащане на годишен дивидент за 2021 г.
- Към 30.06.2022 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ отчита общо приходи от дейността в размер на 2 820 хил. лева, като общо разходите за дейността на дружеството са на стойност 1 470 хил. лв.
- Към 30.06.2022 г. дружеството отчита нетен финансов резултат от дейността в размер на 1 343 хил. лв., като същият към 30.06.2021 г. е в размер на 71 хил. лв.
- Към 30.06.2022 г. общата сума на активите на дружеството е 66 577 хил. лв. Стойността на собствения капитал е 38 026 хил. лв.
- Брой наематели към 30.06.2022 г. – 6 (7 за 31.03.2022 г.)
- Съгласно предоставената информация средно претегленият неизтекъл срок на договорите за наем до възможно най-ранна дата за прекратяване е 6.19 години.

2. ИЗРАЗХОДВАНЕ НА СРЕДСТВАТА ОТ ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ

Към 30.06.2022 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 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 сградата 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., Разгърната 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 31.12.2021 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“ АД СИЦ – 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 АД СИЦ, така че наемите 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. Къро, 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“ АД СИЦ 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 30.06.2022 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“ АД СИЦ 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 подъл 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.

Към 30.06.2022 г. пазарна стойност на НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ, предмет на обезпечението, съгласно изготвената от „Консултантска къща Амрита“ ООД пазарна оценка и паричните средства по резервната сметка покриват съществуването на емисията, респективно не са под минимума от 200% от остатъчната стойност на облигационната емисия. . **Определената от „Консултантска Къща Амрита“ ООД стойност на имота, предоставен като обезпечение по облигационната емисия, издадена от „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ е 61 118 000 лева.**

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

Към 30.06.2022 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.)	ОЦЕНКА (в лв.)	ОЦЕНКА (в лв.)	ОЦЕНКА (в лв.)
	към 31.12.2019 г.	към 31.12.2020 г.	към 31.12.2021 г.	към 30.06.2022 г.
ОФИС СГРАДА с подземен паркинг, кафе сладкарница и трафопост и УПИ VI-537, 1523, кв..8, НЗП Изток, м. Къро, район Младост, гр. София	57 176 734	56 089 293	54 718 256	55 428 222

идентификатор 68134.4081.537				
УПИ VI-537, 1523, кв..8, НЗП Изток, м. Къро, район Младост, гр. София идентификатор 68134.4081.537	5 920 297	5 935 944	5 689 509	5 689 509
ОБЩА СТОЙНОСТ НА ИМОТИТЕ, ПРЕДМЕТ НА ОБЕЗПЕЧЕНИЕТО	63 097 032	62 025 237	60 408 000	61 117 732
Парични средства по Резервна сметка, предмет на залог – към 30.06.2022	3 825 000	3,150,000	2 250 000	1 800 000
ОБЩА СТОЙНОСТ НА ПОКРИТИЕТО	66 922 032	65,175,237	62 658 000	62 917 732

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 30.06.2022 г. КОЕФИЦИЕНТЪТ НА ПОКРИТИЕ НА ОБЕЗПЕЧЕНИЕТО възлиза на 230.47%, 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

На 05.05.2022г е сключена комбинирана застрахователна полица „Всички рискове: „Имуществени вреди и прекъсване на дейността“. Номера на застраховката е 2200220500A000271. Полицията е издадена от ЗАД „Булстрад Виена Иншурънс Груп“ АД, като срокът на застрахователното покритие е от 00.00 часа на 09.05.2022 г. до 24.00 на 08.05.2023 г. В изпълнение на ангажиментите по проспекта, както и в съответствие с изискванията на чл. 21, ал. 1 от ЗДСИЦДС, застрахователната полица покрива като минимум рисковете по раздел II, т. 8 първо-четвърто и шесто тире от приложение № 1 от Кодекса за застраховането.

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 24 622.39 лв. е платима на 4 равни вноски по 6155.60 лв. всяка, съответно на 13.05.2022, 9.08.2022, 9.11.2022 и 9.02.2023 г. Полицата е валидна към 30.06.2022 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.

На 11.01.2022 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 227 321.92 лв., на обща стойност 452 321.92 лв. Дата на издаване на книгата на облигационерите, към която вписаните лица имат право на лихвено и главнично плащане: 08.01.2022 г.

На 11.04.2022 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 220 577.05 лв., на обща стойност 455 577.05 лв. Дата на издаване на книгата на облигационерите, към която вписаните лица имат право на лихвено и главнично плащане: 08.04.2022 г.

На 11.07.2022 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 221 204.79 лв., на обща стойност 446 204.79 лв. Дата на издаване на книгата на облигационерите, към която вписаните лица имат право на лихвено и главнично плащане: 08.07.2022 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, подкрепена 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 ($>$) 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 30.06.2022 г.	ПРОГНОЗНИ СТОЙНОСТИ ЗА СЛЕДВАЩИТЕ 12 МЕСЕЦА ОТ 30.06.2022 г. (В ЛВ.)
А. ПРИХОДИ ОТ НАЕМИ И ТАКСИ ЗА ПОДДРЪЖКА, ДЪЛЖИМИ ОТ НАЕМАТЕЛИТЕ В ИМОТИТЕ	<ul style="list-style-type: none">4 485 704 лева приходи от наем
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	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.)

НАПРАВЕНИ С ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА, КАКТО И НЕВЪЗСТАНОВЯЕМИ РАЗХОДИ)	и всички сградни системи са в гаранция – с оглед на това, капиталови разходи за сметка на Дружеството не се очакват.
В. ЧЕТЕЦ ОПЕРАТИВЕН ДОХОД	4 485 704 лева
РАЗХОДИ ЗА ЛИХВИ ЗА СЛЕДВАЩИТЕ 12 МЕСЕЦА КЪМ Дата на Отчета	876 311 лева
КОЕФИЦИЕНТ НА ПОКРИТИЕ НА РАЗХОДИТЕ ЗА ЛИХВИ	5.12

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 30.06.2022 г.	СТОЙНОСТИ ЗА ПОСЛЕДНИТЕ 12 МЕСЕЦА ОТ 30.06.2022г. (В ЛВ.)
А. ПРИХОДИ ОТ НАЕМИ И ТАКСИ ЗА ПОДДРЪЖКА, ДЪЛЖИМИ ОТ НАЕМАТЕЛИТЕ В ИМОТИТЕ	4 137 471 лева
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. Режийните разходи (ток и вода) се префактурират на наемателите. Префактурира се реалното потребление на всеки един наемател. Режийните 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.
В. НЕТЕН ОПЕРАТИВЕН ДОХОД	4 137 471 лева
РАЗХОДИ ЗА ЛИХВИ ЗА ПОСЛЕДНИТЕ 12 МЕСЕЦА КЪМ (ДАТА НА ОТЧЕТА)	905 561 лева
КОЕФИЦИЕНТ НА ПОКРИТИЕ НА РАЗХОДИТЕ ЗА ЛИХВИ	4.57

КЪМ 30.06.2022 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.

Последни изчисления към: 30.06.2022	в лева	в лева	в лева
	30.дек.21	30.мар.22	30.юни.22
Коефициент на покритие на обезпечението - мин 200%	225.79%	226.82%	230.47%
CPR = AC/(NB*OP)			
<i>АС означава общата пазарна стойност съгласно последния Оценителски доклад на учреденото обезпечение върху недвижимите имоти по облигацията, определена съгласно Първоначалната оценка или респективно периодичната/извънредната оценка плюс паричните средства по Резервната сметка към датата на отчета (в лв.)</i>	62 657 765	62 432 765	62 917 732
ОФИС СГРАДА с подземен паркинг, кафе сладкарница и трафопост	54 718 256	54 718 256	55 428 222
УПИ VI-537, 1523, кв.8, НЗП Изток, м. Кърво, район Младост, гр. София идентификатор 68134.4081.537	5 689 509	5 689 509	5 689 509
ОБЩА СТОЙНОСТ НА ИМОТИТЕ, ПРЕДМЕТ НА ОБЕЗПЕЧЕНИЕТО	60 407 765	60 407 765	61 117 732
НАЛИЧНОСТ ПО РЕЗЕРВНАТА СМЕТКА	2 250 000	2 025 000	1 800 000
<i>NB означава броя на облигациите в обръщение към датата на изчисленията</i>	27 750	27 525	27 300
<i>OP означава остатъчната стойност на една облигация към датата на изчисленията (в лв.)</i>	1 000	1 000	1 000
Прогнозни стойности за приходи и разходи за предстоящите 12 месеца			
<i>Първото такова изчисление се извършва в началото на второто шестмесечие на 2019 г. (отчета към 30.06.2019 г.)</i>			
Приходи от наеми (за предстоящите 12 месеца)	4 094 549	4 312 495	4 485 704
Очаквани певъзстановяеми разходи	0.00	0.00	0
Очаквани капиталови разходи	0.00	0.00	0.00
Очакван НЕТЕН ОПЕРАТИВЕН ДОХОД ОТ НАЕМ*	4 094 549	4 312 495	4 485 704
Купонни плащания по облигацията (за предстоящите 12 месеца)	890 896	883 524	876 311
4.1. Коефициент на покритие на разходите за лихви ISCR - мин. 2.0 (за първото изчисление на прогнозна и реална база)	4.60	4.88	5.12
Стойности за приходи и разходи за изминалите 12 месеца (считано от датата на справката)			
Приходи от наеми (за изминалите 12 месеца)	3 975 807	4 492 867	4 137 471
Невъзстановяеми разходи	0	0	0
Капиталови разходи	0	0	0
НЕТЕН ОПЕРАТИВЕН ДОХОД ОТ НАЕМ	3 975 807	4 492 867	4 137 471
Купонни плащания по облигацията (за изминалите 12 месеца)	920 146	912 774	905 561
4.1. Коефициент на покритие на разходите за лихви ISCR - мин. 2.0 (за първото изчисление на прогнозна и реална база)	4.32	4.92	4.57
<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>			
4.2. Съотношение на Пасивите / Активите	43.4%	44.4%	42.9%

Общо Пасиви (минус собствения капитал) делено на	28 959 000	29 648 000	28 551 000
Общо Активи	66 651 000	66 781 000	66 577 000
4.3. Задължение за осигуряване 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. - в %	84.3%	81.7%	81.8%

Изчисления към: 30 Юни 2021 г. и 30 Юни 2022 г.	в лева Към 30.06.2021	в лева Към 30.06.2022
Прогнозни стойности 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)	4 007 381	4 485 704
Очаквани невъзстановяеми разходи	0.00	0.00
Очаквани капиталови разходи	0.00	0.00
Очакван НЕТЕН ОПЕРАТИВЕН ДОХОД ОТ НАЕМ*	4 007 381	4 485 704
Коефициент на покритие на разходите за лихви ISCR - мин. 2.0 (за първото изчисление на прогнозна и реална база)	4.43	5.12
Стойности за приходи и разходи на реална база за изминалите 12 месеца (считано от датата на справка)		
Приходи от наеми (за изминалите 12 месеца)	4 453 708	4 137 471
Невъзстановяеми разходи	0.00	0
Капиталови разходи	0.00	0.00
НЕТЕН ОПЕРАТИВЕН ДОХОД ОТ НАЕМ	4 453 708	4 137 471
Купонни плащания по облигацията (за изминалите 12 месеца)	934 811	905 561
Коефициент на покритие на разходите за лихви ISCR - мин. 2.0 (за първото изчисление на прогнозна и реална база)	4.76	4.57
<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>		

5.2. СЪОТНОШЕНИЕ НА ПАСИВИТЕ КЪМ АКТИВИТЕ КЪМ - МАКСИМУМ 75% - ОБЩАТА СУМА НА ПАСИВИТЕ КЪМ ОБЩАТА СУМА НА АКТИВИТЕ КЪМ 30.06.2022 г.

ОБЩАТА СУМА НА ПАСИВИТЕ (ПАСИВИ МИНУС СОБСТВЕН КАПИТАЛ) КЪМ 30.06.2022	28 551 000
ОБЩАТА СУМА НА АКТИВИТЕ КЪМ 30.06.2022	66 577 000
СЪОТНОШЕНИЕ ПАСИВИ/АКТИВИ КЪМ 30.06.2022	42.9%

КЪМ 30.06.2022 Г. ЕМИТЕНТЪТ Е СПАЗИЛ СЪОТНОШЕНИЕТО НА ПАСИВИТЕ КЪМ АКТИВИТЕ ПОД 75%

Изчисления към: 30 декември 2020 г.	В лева 30.06.2021	В лева 30.06.2022
4.2. Съотношение на Пасивите / Активите	43,9%	42,9%
Общо Пасиви (минус собствения капитал)	29 284 000	28 551 000
Общо Активи	66 723 000	66 577 000

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.

През отчетния период „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ е отдало под наем 81.80 % от придобитата на 19.04.2019 г. офис сграда. Фактурираните приходи от наем към 30.06.2022 г. възлизат на 2,126 хил. лв. без ДДС. Неплатените фактурирани наеми с настъпил падеж за плащане към 30.06.2022 г. възлизат на 500 хил. лв. без ДДС, като относителният им дял възлиза на 23.52 % от всички сключени от дружеството договори за наем. Доколкото през отчетния период дружеството не е сключвало договори за лизинг и аренда, към 30.06.2022 г. не са налице лизингови и арендни вноски.

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.

Въпреки това, към 30.06.2022 г. поетият ангажимент от емитента за сключени наемни договори, не по-малко от 70% от общата площ на сградата е изпълнено – 81.8 % отдадени площи.

- 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 30.06.2022 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 10 681 кв.м. **Към 30.06.2022 г. тази наемна цена е EUR 13.54 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 770 кв.м. **Към 30.06.2022 г. тази наемна цена е EUR 5.54 на кв. м.**

На 23.08.2022г. Обединена Българска Банка АД в качеството си на Банка Довереник по смисля на корпоративни облигации на „Браво Пропърти Фонд“ АД СИЦ е установила въз основа на получена информация от Емитента неизпълнение на задължения по чл.4.6.2, ал. 5.2, б.Б от Документ за предлаганите ценни книжа - част втора от Проспекта от 29.07.2019 г..

Предприети действия от страна на Довереника във връзка с допуснатото неизпълнение по-горе:

На 24.08.2022г. ОББ АД изпрати уведомление до Емитента с което в съответствие с Документ за предлаганите ценни книжа - част втора от Проспекта от 29.07.2019 г., Обединена българска банка АД предостави на Емитента 14-дневен срок, считано от датата на уведомлението, за отстраняване на неизпълнението.

В случай, че след изтичане на 14 дневния срок по-горе, „Браво Пропърти Фонд“ АД СИЦ не е отстранил неизпълнението, Обединена българска банка АД в качеството си на банка довереник по емисия с ISIN код BG2100008197, следва да свика Общо Събрание на Облигационерите по емисията (ОСО) относно вземане на решение във връзка с допуснатото неизпълнение, неговото отстраняване или промяна на условията по Емисията, и по-специално задълженията по чл.4.6.2, т. 5.2, б.“Б“ от Документ за предлаганите ценни книжа - част втора от Проспекта от 29.07.2019 г.

(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

Към 30.06.2022 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ отчита общо приходи от дейността в размер на 2 820 хил. лева, като общо разходите за дейността на дружеството са на стойност 1 477 хил. лв.

Към 30.06.2022 г. дружеството отчита нетен финансов резултат от дейността в размер на 1 343 хил. лв., като същият към 30.06.2021 г. е в размер на 71 хил. лв.

Към 30.06.2022 г. общата сума на активите на дружеството е 66 577 хил. лв. Стойността на собствения капитал е 38 026 хил. лв.

7.2. БАЛАНС

В хил. лв.

	Изменение	% изм.	30.06.2022	2021	2020	2019
АКТИВИ						
Парични средства и еквиваленти	-637	-16.36%	3 893	4 530	5 815	6 404
Вземания от клиенти и доставчици	203	13.68%	1 484	1 281	394	781
Разходи за бъдещи периоди/други вземания					25	
ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ	-434	-8.07%	5 377	5 811	6 234	7 185
Инвестиционни имоти	710	1.16%	61 118	60 408	62 025	63 097
Други					609	425
ОБЩО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ	710	1.16%	61 118	60 408	62 634	63 522
ОБЩО АКТИВИ	-75	-0.11%	66 577	66 652	68 868	70 707
ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ						
Задължения към доставчици и клиенти	85	41.46%	205	120	116	
Краткосрочно кредитиране						
Краткосрочна част на облигационната емисия	-6	-0.55%	1 097	1 103	1 109	1,115
Други текущи задължения - кратк. Лизинг						
Задължения към свързани предприятия						
Задължения към бюджета и към персонала и др	158	52.67%	300	142	3	121
Други задължения	-1198	-599%	2	1 100	1,482	1,533

ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ	-946	-67.62%	1 399	2 345	2 710	2,769
Дългосрочно кредитиране						
Облигационни емисии	-420	-1.60%	26 297	26 717	27,556	28,392
Получени депозити						
Други нетекущи пасиви	103	12.05%	855	752	1,233	1,427
ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ	-317	-1.17%	27 152	27 469	28 789	29 819
ОБЩО ПАСИВИ	-1263	-4.42%	28 551	29 814	31 499	32 588
Акционерен капитал	0	0.00%	36 700	36 700	36,700	36,700
Неразпределена печалба/непокрита загуба	79	100.00%	79	0	1,510	-63
Текуща печалба/загуба	1109	82.58%	1 343	234	-745	1,581
Резерв от емисия акции	0	0.00%	-99	-99	-96	-99
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	1188	3.12%	38 026	36 838	37 369	38 119
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ	75	0.11%	66 577	66 652	68 868	70 707

8. АНАЛИЗ НА ЛИКВИДНОСТТА

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЛИКВИДНОСТ	30.06.2022	30.06.2021
Коефициент на обща ликвидност	3.84	4.20
Коефициент на бърза ликвидност	3.84	4.20
Коефициент на абсолютна ликвидност	2.78	3.59
Коефициент на незабавна ликвидност	2.78	3.59

9. ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ И ПЛАТЕЖОСПОСОБНОСТ

ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ И ПЛАТЕЖОСПОСОБНОСТ	30.06.2022	30.06.2021
Ливъридж TI/E	0.75	0.81
Гийринг E/(E+D)	0.57	0.55
Коефициент на задлъжнялост TL/TA	0.43	0.45
Покритие на лихвите от EBITDA	3.80	1.15
Нетен дълг/EBITDA	15.66	53.14

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 ЗИПЦК.

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. Заключениета 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. Заключениета 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.

24.08.2022 г.

