



**Изх.**

**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

Десимир Арнаудов

Ръководител Звено „Инвестиционно Банкиране“

## ДОКЛАД

на Обединена българска банка АД

в качеството ѝ на Довереник на облигационерите на

**„Браво пропърти фонд“ АДСИЦ**

**към 31.12.2023 г.**

ISIN код на емисията	BG2100008197
Първоначален размер на емисията	30 000 000 лв.
Непогасен размер	25 950 000лв. (към 31.12.2023 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 разгърнатата 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 сградата, ведно и заедно с всички подобрения и приращения в поземления имот По одобрени строителни книжа,</p>

	<p>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. 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“ 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	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: МІС: ZBUL) с борсов код ВРУС на <b>19.08.2019</b> 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: гр. София, п.к. 1407, р-н Лозенец, бул. "Черни връх" № 51, бл. Офис X, вх. сграда 2, ет. 5 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.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 31.12.2023 г., който съдържа баланс, отчет за доходите, отчет за собствения капитал и отчет за паричните потоци за периода, приключващ на 31.12.2023 г., от 26.01.2024 г.

- **Индивидуален финансов отчет по образец**, определен от заместник-председателя, ръководещ управление „Надзор над инвестиционната дейност“ към КФН към 31.12.2023г., от 26.01.2024 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 31.12.2023г., от 26.01.2024 г.;

## 1. ВАЖНИ СЪБИТИЯ ПРЕЗ 2022 И 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 (ЗППК), 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 BPF RGOSA05052022RGOSA, 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 приема 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 партидата 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.
- На 13.07.2022 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 446 204.79 лв. по емисия обезпечени облигации.
- На 29.07.2022 г. „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е представило на КФН, БФБ и обществеността тримесечен отчет на публично дружество за второ тримесечие на 2022 г.
- На 29.07.2022 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 30.06.2022 г.
- На 14.09.2022 г., „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е представило на КФН, БФБ и обществеността материали и покана за свикване на общо събрание на облигационерите на 30.09.2022 г. със следния текст:

„ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА“ АД, ЕИК 000694959, вписано в Търговския регистър и регистър на юридическите лица с нестопанска цел (ТРРЮЛНЦ) към

Агенцията по вписванията, изпълняващо функциите на довереник на облигационерите по емисия безналични, поименни, свободнопрехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми облигации с присвоен ISIN код BG2100008197, издадени от „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, гр. София, ЕИК 204729982, на основание чл. 100а, ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), във връзка с чл. 214 от Търговския закон (ТЗ) и във връзка с постъпило Писмо-предложение от емитента „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ относно промяна на условията по емисията облигации, както и промени в условията по погасяване на облигационния заем, Свиква общо събрание на облигационерите по емисия корпоративни обезпечени облигации, издадени от „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ с IS IN код BG2100008197, което ще се проведе на 30.09.2022 г. от 11:00 часа, по седалището на емитента „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, на адрес: гр. София, ул. „Кузман Шапкарев“ № 1, при следния дневен ред и предложения за решения:

**Точка 1.** Обсъждане и приемане на решение по постъпило предложение от страна на емитента „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ за промяна в условията по емисията облигации с ISIN код BG2100008197, и по-конкретно чл. 4.6.2. „Условия, които се задължава да спазва емитента“ , т. 4, от Документ за предлаганите ценни книжа“ - част втора от Проспекта от 29.07.2019 г. за допускане до търговия на емисия обезпечени облигации, одобрен с Решение № 943 - Е от 08 август 2019 г. Предложение за решение по т. 1: Общото събрание на облигационерите приема постъпило предложение от емитента за промяна в условията по емисията облигации с ISIN код BG2100008197 и по-конкретно чл. 4.6.2. „Условия, които се задължава да спазва емитента“ , т. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ 4 4, от Документ за предлаганите ценни книжа“ - част втора от Проспекта от 29.07.2019 г. за допускане до търговия на емисия обезпечени облигации, одобрен с Решение № 943 - Е от 08 август 2019 г., като текстът на чл. 4.6.2. „Условия, които се задължава да спазва емитента“, т. 4, от Документ за предлаганите ценни книжа“ - част втора от Проспекта от 29.07.2019 г. за допускане до търговия на емисия обезпечени облигации, одобрен с Решение № 943 - Е от 08 август 2019 г., считано от датата на решението за промяна на Общото събрание на облигационерите се променя както следва: **„Емитентът се задължава да осигурява наличието на сключени наемни договори за не по-малко от 60% от общата площ на сградата, която се отдава по наем, възлизаща на 13 391 кв.м., като при възникване на евентуални нарушения на това съотношение, Емитентът се задължава да отстрани нарушенията и да осигури това съотношение в срок до 9 месеца от настъпване на нарушението. Спазването на това задължение ще се удостоверява от Емитента с предоставянето на подробна справка за заетостта на сградата, от която да е видно спазването на този ангажимент.“**

**Точка 2.** Обсъждане и приемане на решение по постъпило предложение от страна на емитента „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ за промяна в условията по емисията облигации с ISIN код BG2100008197, и по-конкретно чл. 4.6.2. „Условия, които се задължава да спазва емитента“ т. 5.2, б. „А“ и б. „Б“ от Документ за предлаганите ценни книжа“ - част втора от Проспекта от 29.07.2019 г. за допускане до търговия на емисия обезпечени облигации, одобрен с Решение № 943 - Е от 08 август 2019 г. Предложение за решение по т. 2: Общото събрание на облигационерите приема постъпило предложение от емитента за промяна в условията по емисията облигации с ISIN код BG2100008197 и по-конкретно чл. 4.6.2. „Условия, които се задължава да спазва емитента“ , т. 5.2, б. „А“ и б. „Б“ от Документ за предлаганите ценни книжа“ - част втора от Проспекта от 29.07.2019 г. за допускане до търговия на емисия обезпечени облигации, одобрен с Решение № 943 - Е от 08 август 2019 г., като текстът на чл. 4.6.2. „Условия, които се задължава да спазва емитента“ , т. 5.2, б. „А“ и б. „Б“ от Документ за предлаганите ценни книжа“ - част втора от Проспекта от 29.07.2019 г. за допускане до търговия на емисия обезпечени облигации, одобрен с Решение № 943 - Е от 08 август 2019 г., считано от датата на решението за промяна на Общото събрание на облигационерите се променя както следва: **„сключените договори за наем следва да**

осигуряват минимална средно претеглена през площите наемна цена от: а) за отдаваемата под наем площ от първи (надпартерен) до шести етаж - EUR 11 на кв. м., изчислявана като сумата от наемните цени по договорите за наем се раздели на сумата от отдадените под наем офисни площи и б) за отдаваема под наем площ на партерния етаж (ресторанти и др.) - EUR 8 на кв. м., изчислявана като сумата от наемните цени по договорите за наем се раздели на отдадените под наем площи на партерния етаж (ресторанти и др.). в) при допуснати нарушения по т. “а” и т. “б” по-горе Емитентът се задължава да отстрани нарушенията и да осигури изпълнение на условията по т. “а” и т. “б” по-горе в срок до 9 месеца от настъпване на нарушението.“

**Точка 3.** Обсъждане и приемане на решение по постъпило предложение от страна на емитента „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ за промяна в условията по погасяването на облигационния заем с ISIN код BG2100008197 с включване на възможност за предсрочно погасяване на емисията и отпадане на забраната съгласно чл. 4.7.2 „ПРАВО НА ПРЕДСРОЧНО ПОГАСЯВАНЕ НА ГЛАВНИЦАТА“ от Документ за предлаганите ценни книжа“ - част втора от Проспекта от 29.07.2019 г. за допускане до търговия на емисия обезпечени облигации, одобрен с Решение № 943 - Е от 08 август 2019 г. Предложение за решение по т. 3: Общото събрание на облигационерите приема постъпилото предложение от емитента за промяна в условията по погасяването на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ 5 облигационния заем с ISIN код BG2100008197 с включване на възможност за предсрочно погасяване на емисията и отпадане на забраната съгласно чл. 4.7.2 „ПРАВО НА ПРЕДСРОЧНО ПОГАСЯВАНЕ НА ГЛАВНИЦАТА“ от Документ за предлаганите ценни книжа“ - част втора от Проспекта от 29.07.2019 г. за допускане до търговия на емисия обезпечени облигации, одобрен с Решение № 943 — Е от 08 август 2019 г., като текстът на чл. 4.7.2 „ПРАВО НА ПРЕДСРОЧНО ПОГАСЯВАНЕ НА ГЛАВНИЦАТА“ от Документ за предлаганите ценни книжа“ - част втора от Проспекта от 29.07.2019 г. за допускане до търговия на емисия обезпечени облигации, одобрен с Решение № 943 - Е от 08 август 2019 г., считано от датата на решението за промяна на Общото събрание на облигационерите се променя, както следва: **по инициатива на Емитента се допуска ,без за това да се дължат такси и/ или неустойки, да бъде извършвано предсрочно изплащане на главницата по Емисията към всеки един момент от срока на облигационния заем, като при извършване на частично предсрочно погасяване на главницата по облигационната емисия, погасяването се извършва пропорционално по всяка издадена облигация.**

**Точка 4:** Разни Проект за решение по точка 4 от Дневния ред: Няма

- На 14.09.2022 г., „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е представило на КФН, БФБ и обществеността протокол от заседание на общо събрание на облигационерите на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, проведено на 30.09.2022 г.
- На 04.10.2022 г. „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е представило на КФН, БФБ и обществеността информационен документ по чл. 100б, ал. 7 от ЗППЦК във връзка с проведено на 30.09.2022 г. ОСО за промяна на част от условията по емисията облигации.
- На 12.10.2022 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 лихвено и главнично плащане по емисия обезпечени облигации, издадени от "БПФ" АДСИЦ.
- На 28.10.2022 г. „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е представило на КФН, БФБ и обществеността тримесечен отчет на публично дружество за трето тримесечие на 2022 г.
- На 31.10.2022 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 30.09.2022 г.



- На 03.11.2022 г. „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е представило на КФН, БФБ и обществеността покана за свикване на извънредно общо събрание на акционерите на Дружеството, насрочено за 08.12.2022 г., съответно при липса на кворум за 23.12.2022 г.
- На 08.12.2022 г. „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е представило на КФН, БФБ и обществеността протокол от Извънредно общо събрание на акционерите, проведено на 08.12.2022 г.
- Към 31.12.2022 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ отчита общо приходи от дейността в размер на 5 902 хил. лева, като общо разходите за дейността на дружеството са на стойност 2 501 хил. лв.
- Към 31.12.2022 г. дружеството отчита нетен финансов резултат от дейността в размер на 3 401 хил. лв., като същият към 31.12.2021 г. е в размер на 1 550 хил. лв.
- Към 31.12.2023 г. общата сума на активите на дружеството е 68 019 хил. лв. Стойността на собствения капитал е 38 636 хил. лв.
- Брой наематели към 31.12.2022 г. – 5 (6 за 30.09.2022 г.). Има подписан предварителен договор с нов наемател през отчетния период. Този договор не е включен в изчисленията и броя на наемателите в предишната статистика.
- Съгласно предоставената информация средно-претегленият неизтекъл срок на договорите за наем до възможно най-ранна дата за прекратяване е 6.19 години.
- На 12.01.2023 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 лихвено и главнично плащане по емисия обезпечени облигации, издадени от "БПФ" АДСИЦ.
- На 30.01.2023 г. „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е представило на КФН, БФБ и обществеността тримесечен отчет на публично дружество за четвърто тримесечие на 2022 г.
- На 22.02.2023 г. „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е представило на КФН, БФБ и обществеността годишен финансов отчет на публично дружество за 2022 г., заверен от регистриран одитор.
- На 27.02.2023 г. „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е представило на КФН, БФБ и обществеността покана за свикване на извънредно общо събрание на акционерите на Дружеството, насрочено за 29.03.2023 г., съответно при липса на кворум за 14.04.2023 г.
- На 29.03.2022 г., „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е представило на КФН, БФБ и обществеността протокол от заседание на общо събрание на акционерите на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, проведено на 29.03.2022 г.
- На 29.03.2023 г. „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е представило на КФН, БФБ и обществеността уведомление за дивидент.
- На 30.03.2023 г. „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е представило на КФН, БФБ и обществеността уведомление относно взети решения за разпределяне на дивидент и сключен нов договор с наемател в сграда ОФИС А.
- На 12.04.2023 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 лихвено и главнично плащане по емисия обезпечени облигации, издадени от "БПФ" АДСИЦ.
- На 19.04.2023 г. „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е представило уведомление относно взето решение за начална дата за изплащане на дивидент за 2022 г.
- На 27.04.2023 г. „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е представило на КФН, БФБ и обществеността тримесечен отчет на публично дружество за първото тримесечие на 2022 г.
- На 27.04.2023 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 31.03.2023 г.

- На **11.07.2023** 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 лихвено и главнично плащане по емисия обезпечени облигации, издадени от "БПФ" АДСИЦ.
- На **17.07.2023** г. „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е представило на КФН, БФБ и обществеността уведомление за промяна на директора за връзка с инвеститорите.
- На **27.07.2023** г. „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е представило на КФН, БФБ и обществеността тримесечен отчет на публично дружество за второто тримесечие на 2023 г.
- На **31.07.2023** 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 30.06.2023 г.
- На **03.08.2023** г. „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е представило на КФН, БФБ и обществеността покана за свикване на Извънредно общо събрание на акционерите, на 04.09.2023 г.
- На **04.09.2023** г. „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е представило на КФН, БФБ и обществеността протокол от Извънредно общо събрание на акционерите, проведено на 04.09.2023 г.
- На **04.09.2023** г. „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е представило на КФН, БФБ и обществеността Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета – Уведомление на основание: чл. 115в, ал. 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа със следния текст:

На проведено на 04.09.2023 г. извънредно заседание на общо събрание на акционерите на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ е взето решение за разпределяне на печалбата и изплащане на 6-месечен дивидент на база шестмесечния финансов отчет на Дружеството за 2023 г., както следва:

- Вид на дивидента: паричен
- Общ размер на дивидента /бруто/: BGN 1 835 000
- Размер на дивидент за една акция /бруто/: BGN 0.05
- Размер на дивидент за една акция /нето/: BGN 0.0475
- Период на изплащане на дивидента: в съответствие със законово предвидените срокове, но не по-късно от 60 дни от решение на Общо събрание;
- Финансова институция, чрез която ще се изплаща дивидента: “Юробанк България“ АД
- Дата към която се определя акционерният състав, съгласно чл. 115в, ал. 3 от ЗППЦК: 18.09.2023 г.

В срока по чл. 59, ал. 1 от Наредба № 8 от 03.09.2020 г. за изискванията към дейността на централните депозитари на ценни книжа, централния регистър на ценни книжа и други лица, осъществяващи дейности, свързани със сетълмента на ценни книжа (Наредба № 8), Съветът на директорите ще определи начална и крайна дата за изплащане на дивидента, за което всички заинтересовани лица ще бъдат информирани с изрично уведомление.

- На **19.09.2023** г. „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е представило на КФН, БФБ и обществеността Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета – Уведомление относно определяне на начална дата за изплащане на шестмесечен дивидент за 2023 г.

**Текущ отчетен период 30.09.2023г. – 31.12.2023г.**

- На **06.10.2023** г. „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е представило на КФН, БФБ и обществеността Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент

№596/2014 на ЕП и на Съвета – уведомление относно осигурена 100% заетост на притежавана от БПФ АДСИЦ сграда ОФИС А.

- На **12.10.2023** г. „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е представило на КФН, БФБ и обществеността – уведомление на основание чл. 100е, ал. 1, т. 3, б. „г“ от ЗППЦК относно извършено лихвено и главнично плащане по емисия обезпечени облигации, издадени от "БПФ" АДСИЦ.
- На **27.10.2023** г. „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е представило на КФН, БФБ и обществеността тримесечен отчет на публично дружество за трето тримесечие на 2023 г.
- На **27.10.2023** 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 30.09.2023 г.
- На **09.11.2023** г. „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е представило на КФН, БФБ и обществеността покана и материали за свикване на извънредно ОСА.
- На **11.12.2023** г. „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е представило на КФН, БФБ и обществеността протокол от проведено на 11.12.2023 г. извънредно заседание на общото събрание на акционерите.

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

Към 31.12.2023 г., емитентът „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ е използвал набраните средства от облигационния заем в размер на 30 000 000 лв. за частично финансиране на придобиването на завършена и изцяло отдадена под наем офис сграда, с разгърната застроена площ (РЗП) от 14 479 кв. м. и отдаваема под наем площ за от 13 391 кв. м., находяща се в УПИ VI-537,1523, кв. 8, НЗП Изток, м. Къро, р-н Младост, гр. София, заедно с поземления имот към нея.

## **3. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ОБЕЗПЕЧЕНИЕТО**

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

За обезпечаване погасяването на всички вземания на облигационерите по облигационния заем и вземанията на банката довереник на облигационерите по Договора за изпълнение на функцията довереник на облигационерите, Емитентът е учредил:

#### **3.1.1. ИПОТЕКА ВЪРХУ ОФИС СГРАДАТА И ПОЗЕМЛЕНИЯ ИМОТ:**

**ОПИСАНИЕ НА ОБЕЗПЕЧЕНИЕТО:** Първа по ред ипотека в полза на довереника на облигационерите „ОББ“ АД (избран на проведено на 14.05.2019 г. общо събрание на облигационерите) върху офис сграда и поземления имот, закупуването на които е предмет на финансиране с облигационната емисия, а именно офис сграда с разгърната застроена площ (РЗП) от 14 479 кв. м., находяща се в УПИ VI-537,1523, кв. 8, НЗП Изток, м. Къро, р-н Младост, гр. София, описана по-подробно по-долу („Имотите“).

Описание на Имотите: Урегулиран Поземлен Имот (УПИ), за който по кадастралната карта и регистри, одобрени със заповед № РД-18-35/09.06.2011 година на Изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър (АГКК) е определен идентификатор № 68134.4081.537, с адрес на поземления имот: град София, район „Младост“, с площ на имота по скица на АГКК от 4 138,00 (четири хиляди сто тридесет и осем) квадратни метра, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за друг вид застрояване, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: 537 (петстотин тридесет и седем), квартал: 8 (осем), парцел: VI (шести), при съседни на имота по скица на АКГГ:

68134.4081.9647; 68134.4081.9648; 68134.4081.1430; 68134.4081.2116; 68134.4081.1524; 68134.4081.166; 68134.4081.1037, ЗАЕДНО с изградената в този имот в груб строеж Новострояща се Офис сграда с подземен паркинг, кафе – сладкарница и трафопост, за която сграда е издадено Разрешение за строеж №48 от 24.03.2017 г. на Главния архитект на Столична община, за която по кадастралната карта и регистри, одобрени със заповед № РД-18-35/09.06.2011 година на Изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър (АГКК) е определен идентификатор № 68134.4081.537.1, с адрес на сградата: град София, район „Младост“, разположена в имот с идентификатор 68134.4081.537, със застроена площ на сградата по скица на АГКК от 2 065,00 (две хиляди и шестдесет и пет) квадратни метра, брой етажи: 7 (седем), с предназначение: Сграда със смесено предназначение, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: няма, като в нотариалния акт за учредяване на ипотека сградата ще бъде описана и съгласно одобрените архитектурни проекти за построяване на сградата, ведно и заедно с всички подобрения и приращения в поземления имот. По одобрени строителни книжа, Сградата е със Застроена Площ (ЗП) от 2,022 кв. м., 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.

След 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“ 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. 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“ 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 31.12.2023 г. са предоставени:

- Допълнителен договор за особен залог на вземания, учреден на 25.05.2023г. с рег. № 2023052501460

- Сключен Договор за особен залог на вземания от 17.04.2019 г., вписан в ЦРОЗ с рег. № 2019041801090;

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

Представени са:

- уведомления до всички длъжници на заложен 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.

- допълнително са предоставени нови договори с наемател МБишън София ЕООД.

### **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.

Към 31.12.2023 г. пазарна стойност на НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ, предмет на обезпечението, съгласно изготвената от „Консултантска къща Амрита“ ООД пазарна оценка (изготвена на 31.12.2023г.) и паричните средства по резервната сметка покриват емисията – покриват 255.4%, при изискуеми 200% . **Определената от „Консултантска Къща Амрита“ ООД стойност на имота, предоставен като обезпечение по облигационната емисия, издадена от „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ е 65 829 326 лева.**

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

Към 31.12.2023 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 31.12.2020 г.	към 31.12.2021 г.	към 31.12.2022 г.	към 30.12.2023 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 идентификатор 68134.4081.537	56 089 293	54 718 256	55 768 537	60 006 820
УПИ VI-537, 1523, кв..8, НЗП Изток, м. Къро, район Младост, гр. София идентификатор 68134.4081.537	5 935 944	5 689 509	5 804 903	5 822 506
<b>ОБЩА СТОЙНОСТ НА ИМОТИТЕ, ПРЕДМЕТ НА ОБЕЗПЕЧЕНИЕТО</b>	<b>62 025 237</b>	<b>60 408 000</b>	<b>61 573 440</b>	<b>65 829 326</b>
Парични средства по Резервна сметка, предмет на залог	3,150,000	2 250 000	1 350 000	450 000
<b>ОБЩА СТОЙНОСТ НА ПОКРИТИЕТО</b>	<b>65,175,237</b>	<b>62 658 000</b>	<b>62 923 440</b>	<b>66 279 326</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 **31.12.2023г.** КОЕФИЦИЕНТЪТ НА ПОКРИТИЕ НА ОБЕЗПЕЧЕНИЕТО възлиза на 255.4%, 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 02.05.2023г. е сключена комбинирана застрахователна полица „Всички рискове: „Имуществени вреди и прекъсване на дейността“. Номера на застраховката е 2200230500A000253. Полицията е издадена от ЗАД „Булстрад Виена Иншурънс Груп“ АД, като срокът на застрахователното покритие е от 00.00 часа на 09.05.2023 г. до **24.00 на 08.05.2024 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. Общата стойност на обезщетението по полица се равнява на 61 573 000 лв.

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. Полицията 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 24 629.20 лв. е платима на 4 равни вноски по 6157.30 лв. всяка, съответно на 15.05.2023, 09.08.2023, 09.11.2023 и 09.02.2024г. Първите две вноски са платени и са предоставени референции за преводите. Полицията е валидна към 31.12.2023 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.

На 11.10.2022 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 221 792.47 лв., на обща стойност 446 792.47 лв. Дата на издаване на книгата на облигационерите, към която вписаните лица имат право на лихвено и главнично плащане: 08.10.2022 г.

На 11.01.2023 г., съгласно одобрения погасителен план по емисията обезпечени облигации, „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ извърши плащане за главница в размер на 225 000 лв. и за лихва в размер на 219 949.32 лева на обща стойност 444 949.32 лв. Плащанията за лихва и главница се извършиха в полза на облигационери, вписани като такива 3 (три) дни преди съответния падеж по емисията, а именно към 08.01.2023 г.

На 11.04.2023 г., съгласно одобрения погасителен план по емисията обезпечени облигации, „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ извърши плащане за главница в размер на 225 000 лв. и за лихва в размер на 213 364.73 лева на обща стойност 438 364.73 лв. Плащанията за лихва и главница се извършиха в полза на облигационери, вписани като такива 3 (три) дни преди съответния падеж по емисията, а именно към 08.04.2023 г.

На 11.07.2023 г., съгласно одобрения погасителен план по емисията обезпечени облигации, „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ извърши плащане за главница в размер на 225 000 лв. и за лихва в размер на 213 327.87 лева на обща стойност 438 327.87 лв. Плащанията за лихва и главница се извършиха в полза на облигационери, вписани като такива 3 (три) дни преди съответния падеж по емисията, а именно към 08.07.2023 г.

На 11.10.2023 г., съгласно одобрения погасителен план по емисията обезпечени облигации, „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ извърши плащане за главница в размер на 225 000 лв. и за лихва в размер на 213 834.02 лева на обща стойност 438 834.02 лв. Плащанията за лихва и главница се извършиха в полза на облигационери, вписани като такива 3 (три) дни преди съответния падеж по емисията, а именно към 08.10.2023 г.

- Събития настъпили след края на отчетния период:

На 11.01.2024г., съгласно одобрения погасителен план по емисията обезпечени облигации, „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ извърши плащане за главница в размер на 225 000 лв. и за лихва в размер на 211 995.90 лв. на обща стойност 436 995.90 лв. Плащанията за лихва и главница се извършиха в полза на облигационери, вписани като такива 3 (три) дни преди съответния падеж по емисията, а именно към 08.01.2024 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 31.12.2023 г.	ПРОГНОЗНИ СТОЙНОСТИ ЗА СЛЕДВАЩИТЕ 12 МЕСЕЦА ОТ 31.12.2023 г. (В ЛВ.)
--	--

<p><b>А. ПРИХОДИ ОТ НАЕМИ И ТАКСИ ЗА ПОДДРЪЖКА, ДЪЛЖИМИ ОТ НАЕМАТЕЛИТЕ В ИМОТИТЕ</b></p>	<p><b>5,392,532 лева приходи от наем</b></p>
<p><b>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)</b></p>	<p>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 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.</p>
<p><b>В. НЕТЕН ОПЕРАТИВЕН ДОХОД</b></p> <p><b>РАЗХОДИ ЗА ЛИХВИ ЗА СЛЕДВАЩИТЕ 12 МЕСЕЦА КЪМ Дата на Отчета</b></p>	<p><b>5,392,532 лева</b></p> <p><b>419 869 лева</b></p>
<p><b>КОЕФИЦИЕНТ НА ПОКРИТИЕ НА РАЗХОДИТЕ ЗА ЛИХВИ</b></p>	<p><b>12.84</b></p>

**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 30.12.2023 г.	<b>СТОЙНОСТИ ЗА ПОСЛЕДНИТЕ 12 МЕСЕЦА ОТ 30.12.2023г. (В ЛВ.)</b>
<b>А. ПРИХОДИ ОТ НАЕМИ И ТАКСИ ЗА ПОДДРЪЖКА, ДЪЛЖИМИ ОТ НАЕМАТЕЛИТЕ В ИМОТИТЕ</b>	<b>4 444 702 лева</b>
<b>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)</b>	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 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>4 444 702 лева</b>
<b>РАЗХОДИ ЗА ЛИХВИ ЗА ПОСЛЕДНИТЕ 12 МЕСЕЦА КЪМ (ДАТА НА ОТЧЕТА)</b>	<b>860 476 лева</b>
<b>КОЕФИЦИЕНТ НА ПОКРИТИЕ НА РАЗХОДИТЕ ЗА ЛИХВИ</b>	<b>5.17</b>

**КЪМ 31.12.2023 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: <b>31.12.2023</b>	в лева	в лева	в лева	в лева
	30.мар.23	30.юни.23	30.сеп.23	30.дек.23
<b>Коефициент на покритие на обезпечението - мин 200%</b>	<b>235.49%</b>	<b>252.7%</b>	<b>254.1%</b>	<b>255.41%</b>
CPR = AC/(NB*OP) AC 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.)	<b>62 698 440</b>	<b>66 725 414</b>	<b>66,500,414</b>	<b>66 279 326</b>
ОФИС СГРАДА с подземен паркинг, кафе сладкарница и трафопост	55 768 537	60 026 379	60 026 379	60 006 820
УПИ VI-537, 1523, кв.8, НЗП Изток, м. Къро, район Младост, гр. София идентификатор 68134.4081.537	5 804 903	5 799 036	5,799,036	5 822 506
<b>ОБЩА СТОЙНОСТ НА ИМОТИТЕ, ПРЕДМЕТ НА ОБЕЗПЕЧЕНИЕТО</b>	<b>61 573 440</b>	<b>65 825 414</b>	<b>65,825,414</b>	<b>65 829 326</b>
<b>НАЛИЧНОСТ ПО РЕЗЕРВНАТА СМЕТКА</b>	1 125 000	900 000	<b>675,000</b>	<b>450 000</b>
NB означава броя на облигациите в обръщение към датата на изчисленията	26 625	26 400	26 175	<b>25 950</b>
OP означава остатъчната стойност на една облигация към датата на изчисленията (в лв.)	1 000	1 000	1 000	<b>1 000</b>
<b>Прогнозни стойности за приходи и разходи за предстоящите 12 месеца</b> Първото такова изчисление се извършва в началото на второто шестмесечие на 2019 г. (отчета към 30.06.2023 г.)				
Приходи от наеми (за предстоящите 12 месеца)	5 112 297	4 985 410	5 245 435	5 392 532
Очаквани невъзстановяеми разходи	0.00	0	0	0.00
Очаквани капиталови разходи	0.00	0	0	0.00
<b>Очакван НЕТЕН ОПЕРАТИВЕН ДОХОД ОТ НАЕМ*</b>	<b>5 112 297</b>	<b>4 985 410</b>	<b>5 245 435</b>	<b>5 392 532</b>
Купонни плащания по облигацията (за предстоящите 12 месеца)	852 523	847 031	633 703	<b>419 869</b>
<b>4.1. Коефициент на покритие на разходите за лихви ISCR - мин. 2.0 (за първото изчисление на прогнозна и реална база)</b>	<b>6.00</b>	<b>5.89</b>	<b>8.28</b>	<b>12.84</b>
<b>Стойности за приходи и разходи за изминалите 12 месеца (считано от датата на справка)</b>				
Приходи от наеми (за изминалите 12 месеца)	3 974 061	3 892 969	4 032 182	4 444 702
Невъзстановяеми разходи	0	0	0	0
Капиталови разходи	0	0	0	0
<b>НЕТЕН ОПЕРАТИВЕН ДОХОД ОТ НАЕМ</b>	<b>3 974 061</b>	<b>3 892 969</b>	<b>4 032 182</b>	<b>4 444 702</b>
Купонни плащания по облигацията (за изминалите 12 месеца)	883 524	900 000	868 434	<b>860 476</b>

<b>4.1. Коефициент на покритие на разходите за лихви ISCR - мин. 2.0 (за първото изчисление на прогнозна и реална база)</b>	<b>4.50</b>	<b>4.33</b>	<b>4,64</b>	<b>5.17</b>
* 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)				
<b>4.2. Съотношение на Пасивите / Активите</b>	<b>43.1%</b>	<b>38.3%</b>	<b>39.3%</b>	<b>38.8%</b>
<b>Общо Пасиви (минус собствения капитал)</b>	29 529 000	27 244 000	27 595 000	27 209 000
делено на				
<b>Общо Активи</b>	68 536 000	71 051 000	70 265 000	70 077 000
<b>4.3. Задължение за осигуряване наличието на сключени наемни договори за не по-малко 60% от общата площ на сградата, която се отдава по наем, възлизаща на 13 554 кв. м. - в %</b>	<b>81.8%</b>	<b>83.7%</b>	<b>83.7%</b>	<b>100%</b>

Изчисления към: <b>31 Дек 2022 г. и 31 Дек 2023 г.</b>	в лева	в лева
	Към 31.12.2022	Към 31.12.2023
<b>Прогнозни стойности за приходи и разходи за предстоящите 12 месеца</b>		
<i>Първото такова изчисление се извършва в началото на второто шестмесечие на 2019 г.</i>		
Приходи от наеми (за предстоящите 12 месеца)	5 267 032	5 392 532
Очаквани невъзстановяеми разходи	0	0
Очаквани капиталови разходи	0	0
<b>Очакван НЕТЕН ОПЕРАТИВЕН ДОХОД ОТ НАЕМ*</b>	<b>5 267 032</b>	<b>5 392 532</b>
<b>Коефициент на покритие на разходите за лихви ISCR - мин. 2.0 (за първото изчисление на прогнозна и реална база)</b>	<b>6.12</b>	<b>12.84</b>
Стойности за приходи и разходи на реална база за <b>изминалите 12 месеца</b> (считано от датата на справка)		
Приходи от наеми (за изминалите 12 месеца)	4 091 309	4 444 702
Невъзстановяеми разходи	0	0
Капиталови разходи	0	0
<b>НЕТЕН ОПЕРАТИВЕН ДОХОД ОТ НАЕМ</b>	<b>4 091 309</b>	<b>4 444 702</b>
<b>Купонни плащания по облигацията (за изминалите 12 месеца)</b>	<b>890 896</b>	<b>860 476</b>
<b>Коефициент на покритие на разходите за лихви ISCR - мин. 2.0 (за първото изчисление на прогнозна и реална база)</b>	<b>4,59</b>	<b>5.17</b>
<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</i>		

изразвяването в края на всяка година се връща на наемателите или същите доплащат съответно при излишък или недостатък)

## 5.2. СЪОТНОШЕНИЕ НА ПАСИВИТЕ КЪМ АКТИВИТЕ - МАКСИМУМ 75% - ОБЩАТА СУМА НА ПАСИВИТЕ КЪМ ОБЩАТА СУМА НА АКТИВИТЕ КЪМ 31.12.2023 г.

ОБЩАТА СУМА НА ПАСИВИТЕ (ПАСИВИ МИНУС СОБСТВЕН КАПИТАЛ) КЪМ 31.12.2023	27 209 000
ОБЩАТА СУМА НА АКТИВИТЕ КЪМ 31.12.2023	70 077 000
СЪОТНОШЕНИЕ ПАСИВИ/АКТИВИ КЪМ 31.12.2023	38.8%

## КЪМ 31.12.2023г. ЕМИТЕНТЪТ Е СПАЗИЛ СЪОТНОШЕНИЕТО НА ПАСИВИТЕ КЪМ АКТИВИТЕ ПОД 75%

Изчисления към:			
Дата:		31.12.2022	31.12.2023
<b>4.2. Съотношение на Пасивите / Активите</b>		<b>43.2%</b>	<b>38.8%</b>
Общо Пасиви (минус собствения капитал)	в лева	29 383 000	27 209 000
Общо Активи	в лева	68 019 000	70 077 000

## 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 13 719 кв. м.

На проведено на 30.09.2022 г. общо събрание на облигационерите по емисия обезпечени облигации с ISIN код BG2100008197, борсов код ВРУС, издадена от „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, ЕИК 204729982, е взето следното решение:

- 1) промяна в условията по емисията облигации с ISIN код BG2100008197 и по-конкретно чл. 4.6.2. „Условия, които се задължава да спазва емитента“, т. 4, от Документ за предлаганите ценни книжа – част втора от Проспекта от 29.07.2019 г. за допускане до търговия на емисия обезпечени облигации, одобрен с Решение № 943 – Е от 08 август 2019 г., като текстът на чл. 4.6.2. „Условия, които се задължава да спазва емитента“, т. 4, от Документ за предлаганите ценни книжа – част втора от Проспекта от 29.07.2019 г. за допускане до търговия на емисия обезпечени облигации, одобрен с Решение № 943 – Е от 08 август 2019 г., считано от датата на решението за промяна на Общото събрание на облигационерите се променя както следва:

„Емитентът се задължава да осигурява наличието на сключени наемни договори за не по-малко от 60% от общата площ на сградата, която се отдава по наем, възлизаща

на 13 391 кв. м., като при възникване на евентуални нарушения на това съотношение, Емитентът се задължава да отстрани нарушенията и да осигури това съотношение в срок до 6 (шест) месеца от настъпване на нарушението. Спазването на това задължение ще се удостоверява от Емитента с предоставянето на подробна справка за заетостта на сградата, от която да е видно спазването на този ангажимент.“

Към 31.12.2023г. поетият ангажимент от емитента за сключени наемни договори, не по-малко от 60% от общата площ на сградата е изпълнено – 100% отдадени площи.

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

На проведено на 31.12.2022 г. общо събрание на облигационерите е взето решение за промяна в условията по емисията облигации с ISIN код BG2100008197 и по-конкретно чл. 4.6.2. „Условия, които се задължава да спазва емитента“, т. 5.2, б. „А“ и б. „Б“ от Документ за предлаганите ценни книжа“ – част втора от Проспекта от 29.07.2019 г. за допускане до търговия на емисия обезпечени облигации, одобрен с Решение № 943 – Е от 08 август 2019 г., като текстът на чл. 4.6.2. „Условия, които се задължава да спазва емитента“, т. 5.2, б. „А“ и б. „Б“ от Документ за предлаганите ценни книжа“ – част втора от Проспекта от 29.07.2019 г. за допускане до търговия на емисия обезпечени облигации, одобрен с Решение № 943 – Е от 08 август 2019 г., считано от датата на решението за промяна на Общото събрание на облигационерите се променя както следва:

*„Браво Пропърти Фонд АДСИЦ „сключените договори за наем следва да осигуряват минимална средно претеглена през площите наемна цена от:*

*а) за отдаваемата под наем площ от първи (надпартерен) до шести етаж – EUR 11 на кв. м., изчислявана като сумата от наемните цени по договорите за наем се раздели на сумата от отдадените под наем офисни площи и*

*б) за отдаваема под наем площ на партерния етаж (ресторанти и др.) – EUR 8 на кв. м., изчислявана като сумата от наемните цени по договорите за наем се раздели на отдадените под наем площи на партерния етаж (ресторанти и др.)*

*в) при допуснати нарушения по т. “а” и т. “б” по-горе Емитентът се задължава да отстрани нарушенията и да осигури изпълнение на условията по т. “а” и т. “б” по-горе в срок до 6 месеца от настъпване на нарушението.“*

(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 31.12.2023 г. този срок е **7.74**.

(ii) сключените договори за наем следва да осигуряват минимална средно претеглена през площите наемна цена от:

(а) за отдаваемата под наем площ от първи (надпартерен) до шести етаж – EUR 11 на кв. м., изчислявана като сумата от наемните цени по договорите за наем се раздели на сумата от отдадените под наем офисни площи. **Към 31.12.2023 г. тази наемна цена е EUR 12.91 на кв. м.**



(б) за отдаваема под наем площ на партерния етаж (ресторанти и др.) – EUR 8 на кв. м., изчислявана като сумата от наемните цени по договорите за наем се раздели на отдадените под наем площи на партерния етаж (ресторанти и др.). **Към 30.12.2023 г. тази наемна цена е EUR 11 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.**

## **7. ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ НА ЕМИТЕНТА**

### **7.1. ОТЧЕТ НА ДОХОДИТЕ**

Към 31.12.2023 г. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ отчита общо приходи от дейността в размер на 9147 хил. лева, като общо разходите за дейността на дружеството са на стойност 2920 хил. лв. Към същия период на 2022г. приходите от дейността са 5566 хил.лв. Към 31.12.2023г. е отчетена печалба от преценка на инвестиционен имот на стойност 4 256 хил. лв.

Към 30.12.2023 г. дружеството отчита нетен финансов резултат от дейността в размер на 6227 хил. лв., като същият към 30.12.2022 г. е в размер на 3401 хил. лв.

### **7.2. БАЛАНС**

Към 30.12.2023 г. общата сума на активите на дружеството е 70 077 хил. лв. Собственият капитал е в размер на 42 868 хил. лв.

**В хил. лв.**

	Измене ние	% изм.	31.12.2023	31.12.2022	2022	2021
<b>АКТИВИ</b>						
Парични средства и еквиваленти	-2 369	-44%	3 042	5 411	5 411	4 530
Вземания от клиенти и доставчици	109	20%	659	550	550	1 281
Разходи за бъдещи периоди/други вземания						
<b>ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ</b>	<b>-2 260</b>	<b>-38%</b>	<b>3 701</b>	<b>5 961</b>	<b>5 961</b>	<b>5 811</b>
Инвестиционни имоти	4 256	7%	65 829	61 573	61 573	60 408
Други	62	13%	547	485	485	
<b>ОБЩО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ</b>	<b>4 318</b>	<b>7%</b>	<b>66 376</b>	<b>62 058</b>	<b>62 058</b>	<b>60 408</b>
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>2 058</b>	<b>3%</b>	<b>70 077</b>	<b>68 019</b>	<b>68 019</b>	<b>66 652</b>
<b>ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>						
Задължения към доставчици и клиенти	57	6.2%	149	92	92	120
Краткосрочно кредитиране						
Краткосрочна част на облигационната емисия	25 027	2200%	26 123	1 096	1 096	1 103
Други текущи задължения - кратк. Лизинг						
Задължения към свързани предприятия						
Задължения към бюджета и към персонала и др	114	6.5%	231	107	107	142
Други задължения			0	0	0	1 100
<b>ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ</b>	<b>24 742</b>	<b>1700%</b>	<b>26123</b>	<b>1 381</b>	<b>1 381</b>	<b>2 345</b>
Дългосрочно кредитиране						
Облигационни емисии	-25 877	0%	0	25 877	25 877	26 717
Получени депозити						
Други нетекущи пасиви	0	-	855	855	855	752
<b>ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ</b>	<b>-25 877</b>	<b>-99%</b>	<b>855</b>	<b>26 732</b>	<b>26 732</b>	<b>27 469</b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>	<b>-2 174</b>	<b>-7.4%</b>	<b>27 209</b>	<b>29 383</b>	<b>29 383</b>	<b>29 814</b>
Акционерен капитал	0		36 700	36 700	36 700	36 700
Неразпределена печалба/непокрита загуба	-42	-53%	37	79	79	0
Текуща печалба/загуба	4 274	218%	6 227	1 953	1 953	234
Резерв от емисия акции	0	-	-99	-99	-99	-99
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>4 232</b>	<b>11%</b>	<b>42 868</b>	<b>38 636</b>	<b>38 636</b>	<b>36 838</b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>2 058</b>	<b>3%</b>	<b>70 077</b>	<b>68 019</b>	<b>68 019</b>	<b>66 652</b>

## 8. АНАЛИЗ НА ЛИКВИДНОСТТА

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЛИКВИДНОСТ	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Коефициент на обща ликвидност	0.12	2.25	2.48
Коефициент на бърза ликвидност	0.12	2.25	2.48
Коефициент на абсолютна ликвидност	0.09	2.04	1.93
Коефициент на незабавна ликвидност	0.09	2.04	1.93

## 9. ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ И ПЛАТЕЖОСПОСОБНОСТ

ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ ПЛАТЕЖОСПОСОБНОСТ	И	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Ливъридж TL/E		0.64	0.76	0.81
Гиъринг E/(E+D)		0.61	0.58	0.56
Коефициент на задлъжнялост TL/TA		0.39	0.76	0.81
Покритие на лихвите от EBITDA		9.8	4.89	2.32
Нетен дълг/EBITDA		3.68	6.39	13.39

Прегледът на финансовите отчети и показатели показва възможността на емитента за безпроблемно обслужване на текущите тримесечни плащания по купон и главница.

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

“Обединена Българска Банка” АД е извършила преглед 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.