

**ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 31, АЛ. 1 ОТ ЗАКОНА ЗА ДРУЖЕСТВАТА СЪС СПЕЦИАЛНА
ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ И ЗА ДРУЖЕСТВАТА ЗА СЕКЮРИТИЗАЦИЯ (ЗДСИЦДС) И
ЧЛ. 20, АЛ. 2, Т. 1 ОТ НАРЕДБА № 2 НА КФН
ОТНОСНО
„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ
КЪМ 30.06.2023 Г.**

I. Информация за дела на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на инвестициите в недвижими имоти /чл. 31, ал. 1, т. 1 от ЗДСИЦДС/

През отчетния период 01.01.2023 г. - 30.06.2023 г. отдадените за ползване срещу заплащане търговски обекти, спрямо общия размер на инвестициите в недвижими имоти представляват 100 %.

II. Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто общата стойност на инвестициите в недвижими имоти /чл. 31, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС/

През отчетния период Дружеството не е извършвало сделки по продажба или покупка на нов актив, поради което не са настъпвали факти и обстоятелства, които да бъдат докладвани.

III. Информация за спазване на изискванията по чл. 5, ал. 7 и ал. 9, чл. 25, ал. 1 – 5 и чл. 26, ал. 1 и ал. 2 /чл. 31, ал. 1, т. 3 от ЗДСИЦДС/

Активите на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ към 30.06.2023 г. възлизат на 71 051 хил. лв., като 100 % от тях са именно в резултат от дейността на дружеството по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС.

Приходите на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ към 30.06.2023 г. са в размер на 6 340 хил. лв.

През отчетния период „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ не е инвестирало в ценни книжа, издадени или гарантирани от държава членка, респективно не притежава банкови депозити.

През отчетния период, „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ не е инвестирало в други дружества със специална инвестиционна цел.

През отчетния период „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ не е инвестирало в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС.

„Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ не притежава инвестиции от капитала на третите лица (обслужващите дружества „ЕМ БИ ЕЛ“ ЕООД и „МН ПРОГРЕС КОНСУЛТ“ ЕООД), с които са сключени договори, за извършване на дейностите по чл. 27 от ЗДСИЦДС.

През отчетния период „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ не е обезпечавало чужди задължения, съответно не е предоставяло или получавало заеми.

На 11.04.2019 г. „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ е емитирало при условията на непублично предлагане (частно пласиране) емисия корпоративни, обезпечени облигации. Обща номинална и емисионна стойност на Облигационния заем е 30 000 000 лева. Номинална и емисионна стойност на една Облигация: 1 000 (хиляда) лева; Брой Облигации: 30 000 (тридесет хиляди). Обезпеченията по издадената емисия облигации, които са учредени в полза на облигационерите/Довереника на облигационерите са както следва:

а) Първа по ред ипотека върху офис сградата и поземления имот, предмет на финансиране с облигационната емисия (възможност за временно втора по ред ипотека предвид съществуваща експозиция към друга банка, която подлежи на рефинансиране);

б) Първи по ред залог по реда на Закона за особените залози (ЗОЗ) върху всички настоящи и бъдещи вземания на Емитента, произтичащи от договори за наем на обекти от офис сградата. Емитентът се задължава да извършва на всеки 12 месеца вписване в Централния регистър на особените залози (ЦРОЗ), с оглед актуализиране на заложените вземания при промяна на заложените вземания и/или възникване на нови вземания от наем и да уведоми всички длъжници на заложените вземания за учредения залог по смисъла на чл.17 от ЗОЗ, в срок до 30 дни от всяко вписване в ЦРОЗ;

в) Първи по ред залог по реда на ЗОЗ и Закона за договорите за финансови обезпечения (ЗДФО) върху собствени парични средства, блокирани по сметка на Емитента при банката депозитар, в размер на 4,500,000 лева, изчислени като 15% от размера на емисията (3% годишно за всяка година до падежа), представляващи гаранционен депозит. Гаранционният депозит ще служи за погасяване на главничните плащания по емисията до 3% годишно, с изключение на последната погасителна вноска, с която следва да се погаси целия остатъчен размер на облигацията. Блокираните собствени парични средства към 30.06.2023 г. са в размер на 1 350 хил. лв.

г) Към 30.06.2023 г. е налице валидна комбинирана застрахователна полица „Всички рискове: „Имуществени вреди и прекъсване на дейността“. 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.

По отношение на изискването Дружеството да е издало дългови ценни книжа, които са допуснати до търговия на регулиран пазар, следва да се има предвид следното:

На проведено заседание на Съвета на директорите на „БФБ“ АД по Протокол № 50/19.08.2019 г. е взето решение за допускане до търговия на Основния пазар BSE, Сегмент за облигации, следната емисия:

- Емитент: Браво Пропърти Фонд АДСИЦ - София;
- Вид облигации: обикновени, поименни, безналични, лихвоносни, свободно прехвърляеми, финансови, неконвертируеми и обезпечени;
- ISIN код на емисията: BG2100008197;
- Борсов код на емисията: ВРУС;
- CFI код на емисията: DBFUFR;
- Размер на емисията: 30 000 000 лева;
- Брой облигации: 30 000;
- Номинална стойност на една облигация: 1 000 лева;
- Валута на издаване: лева;
- Валута на търговия: лева;
- Дата на въвеждане за търговия: 23.08.2019 г. (петък);
- Крайна дата за търговия: 04.04.2024 г.;

ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИСИЯТА:

- Емисията е първа по ред, издадена от емитента;
- Дата на издаване: 11.04.2019 г.;
- Дата на падеж: 11.04.2024 г.;
- Срочност: 60 месеца, считано от датата на издаване на емисията;
- Годишен лихвен процент: 3.25%;
- Лихвена конвенция: АСТ/365L;
- Погасяване на заема: чрез амортизиране;

- Начин на амортизация: чрез 19 равни тримесечни погасителни вноски, всяка една в размер на 225 000 лв., на датите на съответните лихвени плащания и последна вноска на падежа на Емисията в размер на 25 725 000 лв.;

- Период на лихвено плащане: 3-месечен, с фиксирана дата на лихвените плащания, както следва: 11.07.2019; 11.10.2019; 11.01.2020; 11.04.2020; 11.07.2020; 11.10.2020; 11.01.2021; 11.04.2021; 11.07.2021; 11.10.2021; 11.01.2022; 11.04.2022; 11.07.2022; 11.10.2022; 11.01.2023; 11.04.2023; 11.07.2023; 11.10.2023; 11.01.2024; 11.04.2024 г.

* Право на лихвено и амортизационно плащане имат облигационерите, които са вписани като такива не по-късно от 3 /три/ календарни дни преди датата на съответното плащане, съответно 3 /три/ календарни дни преди датата на последното лихвено и амортизационно плащане, които съвпадат с датата на падеж на емисията.

- Довереник на облигационерите: „Обединена българска банка“ АД.

През отчетния период, в изпълнение на ангажиментите си по облигационната емисия, „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ е извършило следните плащания:

- 11.01.2023 г. за главница в размер на 225 000 лв. и за лихва в размер на 219 949.32 лева и
- 11.04.2023 г. за главница в размер на 225 000 лв. и за лихва в размер на 213 364.73 лева.

През отчетния период, дружеството е извършило поредно плащане за главница в размер на 225 000 лв. и за лихва в размер на 213 327.87 лева, чийто падеж е 11.07.2023 г.

През отчетния период Дружеството не е вземало банкови кредити за придобиване и въвеждане в експлоатация на активи за секюритизация.

През отчетния период „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ не е вземало банкови кредити, които да се ползват за изплащане на лихви по банкови кредити, както и за плащане на лихви по облигационната емисия.

IV. Информация за недвижимите имоти на територията на друга държава членка, по държави /чл. 31, ал. 1, т. 4 от ЗДСИЦДС/

„Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ не притежава недвижими имоти на територията на друга държава членка, поради което не са налице обстоятелства, които да бъдат декларирани в настоящата точка.

V. Друга информация, определена с наредба /чл. 31, ал. 1, т. 5 от ЗДСИЦДС/

Информация за извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти.

През отчетния период „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ не е извършвало строежи. През периода Дружеството е заплатило аванс за ремонт в размер на 210 хил. лв., който към 30.06.2023 г. не е приключил. Разходите за поддръжка за сметка на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ са префактурирани от обслужващото дружество.

През отчетния период не са извършвани подобрения на притежаваната от Дружеството сграда.

Информация за относителния дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда.

През отчетния период „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ е отдало под наем 83.7 % от придобитата на 19.04.2019 г. офис сграда. Фактурираните приходи от наем към 30.06.2023 г. възлизат на 2,002 хил. лв. без ДДС. Неплатените фактурирани наеми с настъпил падеж за плащане към 30.06.2023 г. възлизат на 130 хил. лв. без ДДС, като относителният им дял възлиза на 6.49 % от всички сключени от дружеството договори за наем.

27.07.2023 г.
гр. София

За „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ:

Асен Лисев
/Изпълнителен директор/