

**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 31.12.2022 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 01.01.2022 г. - 31.12.2022 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 31.12.2022 г. възлизат на 68 019 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 31.12.2022 г. са в размер на 5 902 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 31.12.2022 г. са в размер на 1 350 хил. лв.

г) Към 31.12.2022 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 09.05.2022 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.

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: BPYC;
- 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:

- 11.01.2022 г. за главница в размер на 225 000 лв. и за лихва в размер на 227 321.92 лева;
- 11.04.2022 г. за главница в размер на 225 000 лв. и за лихва в размер на 220 577.05 лева;
- 11.07.2022 г. за главница в размер на 225 000 лв. и за лихва в размер на 221 204.79 лева;
- 11.10.2022 г. за главница в размер на 225 000 лв. и за лихва в размер на 221 792.47 лева.

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 изминалия отчетен период Дружеството е отчетло приход от извършени ремонтни дейности за сметка на наемател в размер на 74 хил. лв., като за същия период е реализирало разходи за поддръжка и ремонт в размер на 100 хил. лв. Разходите за поддръжка и ремонт за сметка на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ са префактурирани от третото лице - обслужващо дейността на ДСИЦ. През отчетния период има подобрения, извършени в част от сградата от един от наемателите в размер на 273 хил. лева, които са за сметка на Дружеството. С извършените подобрения е увеличена стойността на сградата.

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 66 % от придобитата на 19.04.2019 г. офис сграда. Фактурираните приходи от наем към 31.12.2022 г. възлизат на 4,015 хил. лв. без ДДС. Неплатените фактурирани наеми с настъпил падеж за плащане към 31.12.2022 г. възлизат на 103 хил. лв. без ДДС, като относителният им дял възлиза на 2.56 % от всички сключени от дружеството договори за наем.

30.01.2023 г.
гр. София

За „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ:

Асен Лисев
/Изпълнителен директор/