



Браво Пропърти Фонд АДСИЦ

ИНФОРМАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ
съгласно чл. 100б, ал. 7 от Закона за публичното предлагане на
ценни книжа (ЗППЦК) по емисия обезпечени облигации с ISIN код
BG2100008197, борсов код ВРУС, издадена от „Браво Пропърти
Фонд“ АДСИЦ, ЕИК 204729982

Настоящият информационен документ е изготвен във връзка със спазване на изискването на чл. 100б, ал. 7 от ЗППЦК, предвид проведеното 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. На проведеното общо събрание, облигационерите, взеха следните решения:

- 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.“

- 2) 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 Профърти Фонд АДСИЦ

„склучените 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.*

Предвид изискването на разпоредбата на чл. 23 от Наредба № 2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар (Наредба № 2), с оглед осигуряване на актуална информация относно всички параметри на облигационната емисия, с настоящия информационен документ се представя информация относно параметрите на облигационната емисия с ISIN код BG2100008197 , както следва :

1) размер на емисията и брой на облигациите;

Размерът на емисията е 30 000 000 (тридесет милиона) лева, номинална стойност на една облигация – 1 000 лв., брой издадени облигации 30 000 (тридесет хиляди) бр.

2) вид на облигациите;

Обикновени, безналични, обезпечени, неконвертируеми, свободно прехвърляеми, лихвоносни облигации.

3) Номинална и емисионна стойност на една облигация;

Номиналната и емисионната стойност на една облигация е 1 000 (хиляда) лева.

4) Валута на емисията; Български Лев

5) Падеж и срочност (матуритет) на емисията;

5 години (60 месеца) от датата на издаване на емисията. Дата на падеж/ матуритет – 11.04.2024 г.

6) Размер на лихвата, периодичност на лихвените плащания и дати на лихвените плащания. Начин на погасяване на главницата;

Размер на лихвата 3.25%, брой лихвени плащания в годината – 4 (четири) броя.



Браво Пропърти Фонд АДСИЦ

В таблицата по-долу е представена информацията относно периодичността на лихвените плащания, както и датите на лихвените плащания.

Таблица 1

Дата на лихвено плащане	Номинална стойност	Падеж на главницата	Главничен фактор	Плащане по главницата	Брой дни лихвен период	Сума дължима лихва
11.10.2022	30 000 000	0.75%	90.25%	225 000	92	221 792.47
11.1.2023	30 000 000	0.75%	89.5%	225 000	92	219 949.32
11.4.2023	30 000 000	0.75%	88.75%	225 000	90	213 364.73
11.7.2023	30 000 000	0.75%	88.00%	225 000	91	213 327.87
11.10.2023	30 000 000	0.75%	87.25%	225 000	92	213 834.02
11.1.2024	30 000 000	0.75%	86.50%	225 000	92	211 995.90
11.4.2024	30 000 000	85.7500%	85.75%	25 725 000	91	207 873.46

Представената информация е съгласно одобрения от КФН проспект Проспекта от 29.07.2019 г. за допускане до търговия на емисията обезпечени облигации, одобрен с Решение № 943 – Е от 08 август 2019 г. като са актуализирани единствено датите, на които предстоят плащанията.

7) конверсионно съотношение, конверсионна цена и условия на конвертиране (в случай на конвертируеми облигации)

Неприложимо

8) условия за предсрочно погасяване по инициатива на емитента, когато такива са предвидени

По облигационната емисия не са предвидени условия за предсрочно погасяване по инициатива на емитента.

9) условия за предсрочно погасяване по инициатива на облигационерите, когато такива са предвидени

По облигационната емисия не са предвидени условия за предсрочно погасяване по инициатива на облигационерите.

10) обезпечения, когато такива са предвидени

А) Договорна ипотека върху офис сграда и поземлен имот, закупуването на които е предмет на частично финансиране с облигационната емисия, а именно офис сграда с разгърната застроена площ (РЗП) от 14 479 кв. м., находяща се в УПИ VI-537,1523, кв. 8, НЗП Изток, м. Къро, р-н Младост, гр. София, описана по-подробно по-долу („Имотите“)

Описание на Имотите: Урегулиран Поземлен имот (УПИ), за който по кадастралната карта и регистри, одобрени със заповед № РД-18-35/09.06.2011 година на Изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър (АГКК) е



Браво Пропърти Фонд АДСИЦ

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, квартал: 8, парцел: VI, при съседни на имота по скица на АГКК: поземлен имот с идентификатор № 68134.4081.9647; поземлен имот с идентификатор № 68134.4081.9648, (*последните два имота с предишен идентификатор № 68134. 4081.69*); поземлен имот с идентификатор № 68134.4081.1430; поземлен имот идентификатор № 68134.4081.2116; поземлен имот с идентификатор № 68134. 4081.1524; поземлен имот с идентификатор № 68134.4081.166 и поземлен имот с идентификатор № 68134.4081.1037, *заедно построена в имота сграда, представляваща* **Офис сграда с подземен паркинг, кафе-сладкарница и трафопост**, заснета 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) като сграда с идентификатор № 68134.4081.537.1, с адрес на сградата: **град София, район „Младост“**, с административен адрес: **улица „Иван Абаджиев“ № 2** (две), разположена в описания по-горе поземлен имот с идентификатор № 68134.4081.537, със застроена площ съгласно проектна документация от **2 022,10** (две хиляди двадесет и две цяло и десет стотни) квадратни метра, а по скица на АГКК - със застроена площ от 2065,00 (две хиляди шестдесет и пет) квадратни метра, брой етажи: 7 (седем), предназначение: Сграда със смесено предназначение, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: няма, при граници - от четири страни - поземления имот, за която сграда е издадено Разрешение за строеж № 48/24.03.2017 г. на Главния архитект на СО, НАГ, влязло в сила на 20.04.2017 г. и Заповед № РА-51-271 от 13.12.2018 г., издадени от Главния архитект на Столична община и е изградена съгласно одобрени инвестиционни проекти на 17.03.2017 г. от НАГ, одобрени инвестиционни проекти на 22.05.2017 г. и одобрени инвестиционни проекти на 13.12.2018 г. и е издадено Разрешение за ползване № СТ-05-413/26.03.2019 г. на ДНСК и съгласно тези документи представлява: 9 (девет) етажна сграда, от които седем надземни нива - едно партерно и шест офисни нива, свързани с централно ядро - вертикални комуникации, обслужващи помещения и санитарни възли, с РЗП на надземната част на сградата от **14 479,50** (четирнадесет хиляди четиристотин седемдесет и девет цяло и петдесет стотни) квадратни метра.

Б) 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 VI537,1523, 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



Браво Пропърти Фонд АДСИЦ

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.

В) 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.

Г) Комбинирана застрахователна полица „Всички рискове: Имуществени вреди и прекъсване на дейността“. Полицата 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. Банката довереник на облигационерите „Обединена Българска Банка“ АД е ко-бенефициент на застрахователното обезщетение.

10) спазване на определени финансови показатели до погасяване на облигационния заем;

Съгласно поетия от емитента ангажимент, пазарна стойност на недвижимите имоти, предмет на обезпечението, съгласно пазарна оценка, извършвана от емитента, трябва да покриват във всеки един момент от съществуването на емисията минимум 200% от остатъчната стойност на облигационната емисия.

ФИНАНСОВИ КОЕФИЦИЕНТИ

КОЕФИЦИЕНТ НА ПОКРИТИЕ НА ЛИХВЕНИТЕ ПЛАЩАНИЯ (ISCR) НА 12 МЕСЕЧНА БАЗА – 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.



Браво Пропърти Фонд АДСИЦ

СЪОТНОШЕНИЕ НА ПАСИВИТЕ КЪМ АКТИВИТЕ КЪМ - МАКСИМУМ 75% - ОБЩАТА СУМА НА ПАСИВИТЕ КЪМ ОБЩАТА СУМА НА АКТИВИТЕ КЪМ (ДАТАТА НА ОТЧЕТА)

СПАЗВАНЕ НА ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ОБЛИГАЦИОННАТА ЕМИСИЯ

ЗАДЪЛЖЕНИЯ ОТНОСНО ОТДАВАНЕТО НА ОФИС СГРАДАТА ПОД НАЕМ И ИЗСКВАНИЯТА КЪМ ДОГОВОРИТЕ ЗА НАЕМ

Съгласно приетото решение от страна на общото събрание на облигационерите, проведено на 30.09.2022 г. е налице 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 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.“

Съгласно приетото решение от страна на общото събрание на облигационерите, проведено на 30.09.2022 г. е налице 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.*

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

(i) средно претеглен наемен срок за сградата (WAULT) (към датата на издаване на облигацията), изчислен по следната формула:

$$\sum_i \frac{\text{(Наемен срок без право на прекратяване от страна на наемател } i, \text{ изразен години)} * \text{(Годишен наем от наемател)}}{\text{Общ годишен наем за цялата офис сграда}}$$

където *i* са наематели в офис сградата, не по-кратък от 5 години на договорения наемен срок от страна на наемателите. Към датата на издаване на облигацията този срок е 5.9 години.

(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 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.*

(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.



Браво Пропърти Фонд АДСИЦ

(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.

Настоящият информационен документ е съставен с цел да запознае настоящите и потенциални инвеститори в облигации, с ISIN код BG2100008197, издадени от „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ с параметрите и актуалните условия по емисията, част от които бяха променени, във връзка с проведеното на 30.09.2022 общо събрание на облигационерите.

За “Браво Пропърти Фонд” АДСИЦ

Асен Лисев

Изпълнителен директор