

**ТРИМЕСЕЧЕН ОТЧЕТ НА ЕМИТЕНТА „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ
ПО ЧЛ. 2, Т. 5 ОТ ДОГОВОРА
ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ФУНКЦИЯТА
ДОВЕРЕНИК НА ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ ОТ 11.04.2019 Г.
ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕТО НА ЗАДЪЛЖЕНИЯТА МУ СЪГЛАСНО УСЛОВИЯТА ПО
ОБЛИГАЦИОННАТА ЕМИСИЯ
С ISIN BG 2100008197
КЪМ 31.03.2022 Г.**

Настоящият отчет е изготвен в изпълнение на разпоредбата на чл. 100е, ал. 1, т. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и чл. 2, т. 5 от Договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“, сключен на 11.04.2019 г. между „Браво Пропърти Фонд“ АД СИЦ, в качеството му на емитент по емисия обезпечени облигации и „Обединена Българска Банка“ АД, в качеството ѝ на довереник на облигационерите.

1. ИЗРАЗХОДВАНЕ НА СРЕДСТВАТА ОТ ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ

Към 31.03.2022 г., емитентът „Браво Пропърти Фонд“ АД СИЦ 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 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.

2. ИЗВЪРШЕНИ ГЛАВНИЧНИ И КУПОННИ ПЛАЩАНИЯ

На 11.01.2022 г., съгласно одобрения погасителен план по емисията обезпечени облигации, „Браво Пропърти Фонд“ АД СИЦ извърши плащане за главница в размер на 225 000 лв. и за лихва в размер на 227 321.92 лева на обща стойност 453 789.38 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 08.01.2022 г.

В съответствие с изискванията на чл. 100е, ал. 1, т. 3, б. „г“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), Емитентът е представил на КФН, БФБ, обществеността, както и на банката-довереник - „Обединена Българска Банка“ АД уведомления относно извършеното лихвено и главнично плащане по облигационната емисия през отчетния период.

3. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ОБЕЗПЕЧЕНИЕТО КЪМ 31.03.2022 Г.

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

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

3.1.1. ИПОТЕКА ВЪРХУ ОФИС СГРАДАТА И ПОЗЕМЛЕНИЯ ИМОТ:

ОПИСАНИЕ НА ОБЕЗПЕЧЕНИЕТО: Първа по ред ипотека в полза на довереника на облигационерите „ОББ“ АД (избран на проведено на 14.05.2019 г. общо събрание на

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

Описание на Имотите: Урегулиран Поземлен Имот (УПИ), за който по кадастралната карта и регистри, одобрени със заповед № РД-18-35/09.06.2011 година на Изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър (АГКК) е определен идентификатор № 68134.4081.537, с адрес на поземления имот: град София, район „Младост“, с площ на имота по скица на АГКК от 4 138,00 (четири хиляди сто тридесет и осем) квадратни метра, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за друг вид застрояване, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: 537 (петстотин тридесет и седем), квартал: 8 (осем), парцел: VI (шести), при съседни на имота по скица на АГКК: 68134.4081.9647; 68134.4081.9648; 68134.4081.1430; 68134.4081.2116; 68134.4081.1524; 68134.4081.166; 68134.4081.1037, ЗАЕДНО с изградената в този имот в груб строеж Новострояща се Офис сграда с подземен паркинг, кафе – сладкарница и трафопост, за която сградата е издадено Разрешение за строеж №48 от 24.03.2017 г. на Главния архитект на Столична община, за която по кадастралната карта и регистри, одобрени със заповед № РД-18-35/09.06.2011 година на Изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър (АГКК) е определен идентификатор № 68134.4081.537.1, с адрес на сградата: град София, район „Младост“, разположена в имот с идентификатор 68134.4081.537, със застроена площ на сградата по скица на АГКК от 2 065,00 (две хиляди и шестдесет и пет) квадратни метра, брой етажи: 7 (седем), с предназначение: Сграда със смесено предназначение, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: няма, като в нотариалния акт за учредяване на ипотека сградата ще бъде описана и съгласно одобрените архитектурни проекти за построяване на сградата, ведно и заедно с всички подобрения и приращения в поземления имот. По одобрени строителни книжа, сградата е със Застроена Площ (ЗП) от 2,022 кв. м., Разгърната застроена площ (РЗП) от 14,479 кв. м., 2 подземни нива с обща площ от 7,640.42 кв. м., съгласно одобрен архитектурен проект и кадастрални схеми.

Към 31.03.2022 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“ АД СИЦ се задължава на всеки 12 месеца от датата на емитиране на облигационния заем по емисията и/или при сключване на нови договори за наем, да актуализира настоящите и бъдещи вземания и да извършва индивидуализация на залога, чрез сключване на допълнителни споразумения към този договор за залог и съответно отбелязване в ЦРОЗ, по отношение на всички сключени и сключвани от него договори за наем и промените по тях, като се подписват опис-приложения на всички новосключени /променени договори за наем в офис сградата, чрез посочването им по номер и дата на сключване, наемател и размер на вземанията за целия период на наема.

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, включително по Резервната сметка, като салдото по Резервната сметка ще намалява с всяко погасяване на част от главницата съгласно погасителния план.

3.2. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЗАЛИЧАВАНЕ НА СЪЩЕСТВУВАЩИ ТЕЖЕСТИ ВЪРХУ ОБЕЗПЕЧЕНИЕТО, ВКЛ. ТЪРГОВСКОТО ПРЕДПРИЯТИЕ

Към 31.03.2022 г. не е налице заличаване на съществуващи тежести върху обезпечението, включително търговското предприятие на емитента.

3.3. 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 31.03.2022 г. е налице извършена оценка, валидна към датата на настоящия отчет, изготвена от „Консултантска Къща Амрита“ ООД, съгласно утвърдения списък с оценители, неразделна част от Предложението за записване на облигации. Определената от „Консултантска Къща Амрита“ ООД стойност на имота, предоставен като обезпечение по облигационната емисия, издадена от „Браво Пропърти Фонд“ АД СИЦ е 60 407 765 лева (шестдесет милиона четиристотин и седем хиляди седемстотин шестдесет и пет лева).

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

Към 31.03.2022 г. е налице валидна оценка, като в таблицата по-долу е представена стойността на активите, предоставени като обезпечение в полза на банката-довереник за покриване на задълженията по издадената облигационна емисия, както следва:

ВИД АКТИВИ ОТ ОБЕЗПЕЧЕНИЕТО	ОЦЕНКА (в лв.) към 03.2022 г.
ОФИС СГРАДА с подземен паркинг, кафе сладкарница и трафопост	54 718 256
УПИ VI-537, 1523, кв.8, НЗП Изток, м. Къро, район Младост, гр. София идентификатор 68134.4081.537	5 689 509
ОБЩА СТОЙНОСТ НА ИМОТИТЕ, ПРЕДМЕТ НА ОБЕЗПЕЧЕНИЕТО	60 407 765
Парични средства по Резервна сметка, предмет на залог – към датата на отчета	2 025 000
ОБЩА СТОЙНОСТ НА ПОКРИТИЕТО	62 432 765

3.5. 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 31.03.2022 г.

Към 31.03.2022 г. пазарна стойност на НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ, предмет на обезпечението, съгласно изготвената от „Консултантска къща Амрита“ ООД пазарна оценка и паричните средства по резервната сметка покриват съществуването на емисията, респективно не са под минимума от 200% от остатъчната на облигационната емисия.

3.6. ЗАСТРАХОВКА НА ИМУЩЕСТВОТО (НЕДВИЖИМИ ИМОТИ), ПРЕДМЕТ НА ОБЕЗПЕЧЕНИЕТО

Към 31.03.2022 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 09.05.2021 г. до 24.00 на 08.05.2022 г. В изпълнение на ангажиментите по проспекта, както и в съответствие с изискванията на чл. 21, ал. 1 от ЗДСИЦС, застрахователната полица покрива като минимум рисковете по раздел II, т. 8 първо-четвърто и шесто тире от приложение № 1 от Кодекса за застраховането. В полицата са включени и допълнителни покрития като граждански безредици, злоумишлени действия и др.

Банката довереник на облигационерите „Обединена Българска Банка“ АД е ко-бенефициент на застрахователното обезщетение.

4. ФИНАНСОВИ КОЕФИЦИЕНТИ

4.4. 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.

Съгласно чл. 2, т.8 от Договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“, изчислението на коефициента се извършва на всеки 6 месеца като първото изчисление на коефициента на прогнозна база ще бъде извършено в началото на второто шестмесечие на 2019 г., а първото изчисление на реална база ще бъде 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 прогнозните стойности за следващите 12 месеца, считано от 31.03.2022 г.	ПРОГНОЗНИ СТОЙНОСТИ ЗА СЛЕДВАЩИТЕ 12 МЕСЕЦА ОТ (ДАТАТА НА ОТЧЕТА) (В ЛВ.)
А. ПРИХОДИ ОТ НАЕМИ И ТАКСИ ЗА ПОДДРЪЖКА, ДЪЛЖИМИ ОТ НАЕМАТЕЛИТЕ В ИМОТИТЕ	<ul style="list-style-type: none"> • 4 312 495 лева приходи от наем • 875 262 лева приходи от такса поддръжка
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 НЕВЪЗСТАВЛЯЕМИ РАЗХОДИ)	Съгласно договорите за наем, оперативните разходи за поддръжка се покриват от наемателите и горепосоченият прогнозен приход представлява Нетният Доход от Наем. Режимните разходи (ток и вода) се префактурират на наемателите. Префактурира се реалното потребление на всеки един наемател. Режимните разходи на общите части са за сметка на Браво Пропърти Фонд АДСИЦ. Сградата е нова (въведена в експлоатация на 26 март 2019 г.) и всички сградни системи са в гаранция – с оглед на това, капиталови разходи за сметка на Дружеството не се очакват.
В. НЕТЕН ОПЕРАТИВЕН ДОХОД	4 312 495 лева
РАЗХОДИ ЗА ЛИХВИ ЗА СЛЕДВАЩИТЕ 12 МЕСЕЦА КЪМ (ДАТА НА ОТЧЕТА)	883 524 лева
КОЕФИЦИЕНТ НА ПОКРИТИЕ НА РАЗХОДИТЕ ЗА ЛИХВИ	4.88

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

ОБЩАТА СУМА НА ПАСИВИТЕ (ПАСИВИ МИНУС СОБСТВЕН КАПИТАЛ) КЪМ (ДАТА НА ОТЧЕТА)	29 648 000
ОБЩАТА СУМА НА АКТИВИТЕ КЪМ (ДАТА НА ОТЧЕТА)	66 781 000
СЪОТНОШЕНИЕ ПАСИВИ/АКТИВИ КЪМ (ДАТА НА ОТЧЕТА)	44.4%

5. СПАЗВАНЕ НА ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

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

- Задължение за осигурява наличието на сключени наемни договори за не по-малко 70% от общата площ на сградата, която се отдава по наем, възлизаща на 13 391 кв. м. - информация относно заетостта на сградата.

Към 31.03.2022 г. поетият ангажимент от емитента за сключени наемни договори, не по-малко от 70% от общата площ на сградата е изпълнено.

Към 31.03.2022 г. са сключени договори за наем на 84.3% от общата площ на сградата.

- 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 отдаваема под наем офисна площ - EUR 12 на кв. м., изчислявана като сумата от наемните цени по договорите за наем се раздели на сумата от отдадените под наем офисни площи, възлизащи на 12 618 кв.м. **Към 31.03.2022 г. тази наемна цена е EUR 13.50 на кв. м.**

(б) за отдаваема под наем площ на партерния етаж (ресторанти и др.) - EUR 9 на кв.м., изчислявана като сумата от наемните цени по договорите за наем се раздели на отдаваемата под наем площ на партерния етаж (ресторанти и др.), която възлиза на 773 кв.м. **Към 31.03.2022 г. тази наемна цена е EUR 10 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.**

03.05.2022 г.

**АСЕН ЛИСЕВ – ИЗПЪЛНИТЕЛЕН
ДИРЕКТОР НА
„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ**