

**ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 25, АЛ. 1, Т. 3 ОТ ЗАКОНА ЗА ДРУЖЕСТВАТА СЪС  
СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ (ЗДСИЦ)  
ОТНОСНО  
"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ  
КЪМ 31.12.2019 г.**

**I. Информация за спазване на изискванията по чл. 4, ал. 7 и ал. 8 от ЗДСИЦ**

Активите на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ към 31.12.2019 г. възлизат на 70 707 хил. лв. като 100 % от тях са именно в резултат от дейността на дружеството по чл. 4, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦ.

Приходите на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ към 31.12.2019 г. са в размер на 4 710 хил. лв., в това число 1 411 хил. лв., приходи от преценка на инвестиционен имот, които са в резултат на дейността по чл. 4, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦ.

**II. Информация по чл. 21 от ЗДСИЦ**

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

2. 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 31.12.2019 г. са в размер на 4,050 хил. лв.;

г) Към 30.09.2019 г. е налице валидна комбинирана застрахователна полица № 2200190500R00068, „Всички рискове: Имуществени вреди и прекъсване на дейността“. Полицията е издадена от ЗАД „Булстрад Виена Иншурънс Груп“ в полза на „Обединена Българска Банка“ АД, като ко-бенефициент на застрахователно обезщетение, в качеството ѝ на банка довереник на облигационерите по емисия облигации, издадена от „Браво Пропърти

Фонд“ АДСИЦ. Срок на застрахователната полица от 00.00 часа на 09.05.2019 г. до 24.00 часа на 08.05.2020 г.

**Полицата 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.

**Допълнителни рискове:**

Прекъсване на дейността; Авария на машини-щети на имущество; Авария на машини – прекъсване на бизнес; Щети на имущество и загуби от прекъсване на дейността вследствие терористично действие.

3. На 16.04.2019 г., „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ е сключило договор с „Уникредит Булбанк“ АД за стандартен кредит за оборотни средства в размер на до BGN 12 027 000 (дванадесет милиона и двадесет и седем хиляди лева), при следните условия:

- Годишен лихвен процент, начисляван върху редовна главница (редовен дълг) по кредита: Формиран като сбора от приложимия за съответен период на олихвяване променлив лихвен индекс и надбавка към лихвения индекс в размер на 1.5% (едно цяло и пет десети процента). Приложимият лихвен индекс да е Осреднен депозитен индекс („ОДИ“), изчисляван от „УниКредит Булбанк“ АД на база на Лихвената статистика на Българската народна банка (БНБ), представена в таблица „Лихвени проценти и обеми по салда по овърнайт-депозити, срочни депозити и депозити, договорени за ползване след предизвестие, на сектори Нефинансови предприятия и Домакинства“, публикувана на интернет страницата на БНБ на линк: <http://bnb.bg/Statistics/StMonetaryInterestRate/StInterestRate/StIRInterestRate/index.htm>

- Лихвен процент, начисляван върху просрочена главница, за срока на просрочието: Формира се като сбор от приложимия към датата на просрочие размер на Годишния лихвен процент за редовен дълг по точка 1.1 по-горе и надбавка за просрочие от 1.5% (едно цяло и пет десети процента);

- Фиксиран лихвен процент, начисляван върху наличния кредит, при просрочие на лихва или главница и/или лихва, едновременно с лихвата за редовен дълг и лихвата за просрочен дълг: 1.5%;

- Еднократна комисиона за управление в размер на 0.30%;

- Краен срок за усвояване на кредита: До 5 (пет) дни от датата на сключване на облигационен заем от 30 000 000 лева („Облигационен заем“), която е дата на издаване от „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ на емисия от 30 000 обикновени, безналични, обезпечени, неконвертируеми, свободно прехвърляеми, лихвоносни облигации („Облигации“) с номинална и емисионна стойност на всяка облигация в размер на 1 000 лева, при условията на Предложение за записване на облигации при условията на първично непублично предлагане (частно пласиране) от 01.04.2019г., („Предложението за записване на облигации“);

- Краен срок за издължаване (погасяване) на главницата на кредита: 6 (шест) месеца от датата на първо усвояване.

Целта на заема е да бъде използван за финансиране на ДДС във връзка с покупката от „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ на поземлен имот, 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 и офис сграда с кадастрален идентификатор № 68134.4081.537.1, с административен адрес: улица „Иван Абаджиев“ № 2 (две), с разгърнатата надземна застроена площ (РЗП) от 14 479.5 кв. м. разположена в описания по-горе поземлен имот, НЗП Изток, м. Къро, р-н Младост, гр. София, както и на разходи за ДДС по услуги, свързани със сделката.

Към 31.12.2019 г. кредитът е изцяло погасен, в резултат на което учредената на 19.04.2019 г. от „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ втора по ред ипотека върху притежаваната от дружеството офис сграда, в полза на „УниКредит Булбанк“ АД, е заличена на 18.07.2019 г.

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: DBFUFRR;
- 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.

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

- на 11.07.2019 г. за главница в размер на 225 000 лв. и за лихва в размер на 242 418,03 лева;
- на 11.10.2019 г. за главница в размер на 225 000 лв. и за лихва в размер на 243 243,85 лева;

4. За отчетния период „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ не е вземало банкови кредити, които да се ползват за изплащане на лихви.

5. „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ не притежава инвестиция от капитала на обслужващото си дружество „Ем Би Ел“ ЕООД.

6. През отчетния период „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ не притежава инвестиции в специализирани дружества по чл. 22а от ЗДСИЦ.

7. През отчетния период „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ не притежава инвестиции в други дружества със специална инвестиционна цел.

### **III. Информация по чл. 22а от ЗДСИЦ.**

През отчетния период „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ не е участвало в учредяването или в придобиването на дялове или акции от капитала на специализирано дружество. Предвид това, за отчетния период не са възникнали обстоятелства, които да бъдат докладвани по отношение на спазване на изискванията на чл. 22а от ЗДСИЦ.

11.02.2020 г.  
гр. София

За „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ:



Асен Лисев  
Изпълнителен директор и член на СД