



Браво Пропърти Фонд АДСИЦ

**ПОКАНА ЗА ИЗВЪНРЕДНО ПРИСЪСТВЕНО ЗАСЕДАНИЕ НА ОБЩОТО
СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ НА „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ,
ГР. СОФИЯ**

Съветът на директорите (СД) на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, гр. София, с **ЕИК 204729982**, с **ISIN код на емисията BG1100016176**, на основание разпоредбите на чл. 223, ал. 1 от Търговския закон, чл. 115, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЗК), свиква извънредно присъствено заседание на Общо събрание на акционерите (ИОСА) на Дружеството на **27.02.2025 г. в 10.30 часа (Източноевропейско стандартно време EEST=UTC+3/07:30 (координирано универсално време UTC), с Уникален идентификационен код на събитието BPF27022025EGMS**, в гр. София, бул. „Черни връх“ № 51, Офис Х, сграда 2, ет. 5, при следния дневен ред и проекти за решения:

1. Придобиване от „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ на дружество по чл. 28, ал. 1 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС). **Предложение за решение:** ИОСА дава предварително одобрение и съгласие СД на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ да придобие 100% от дружествените дялове на дружество, чийто изключителен предмет на дейност е придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем и продажбата им.
2. Вземане на решение за предоставяне на обезпечение от „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ на задължения по банков кредит в размер на до 70 на сто от активите на специализираното дружество, което след придобиването ще притежава статут на дъщерно дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС. **Предложение за решение:** ИОСА дава предварително одобрение и съгласие „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ да предостави обезпечение по банков кредит в размер на до 70 на сто от активите на дъщерното си дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС.

Канят се всички акционери на дружеството да вземат участие лично или чрез представител.

Писмените материали за събранието са на разположение на акционерите по седалището и адреса на управление на дружеството в гр. София, бул. „Черни връх“ № 51, Офис Х, сграда 2, ет. 5, всеки работен ден от 10 до 16 ч. Мястото на електронната страница, на което поканата, заедно с писмените материали по точките от дневния ред на събранието са достъпни за акционерите на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ за времето от обявяването на поканата в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел (ТРРЮЛНЦ) до приключването на общото събрание –

<https://bpf.bg/%d0%be%d1%81%d0%b0-%d0%bf%d0%be%d0%ba%d0%b0%d0%bd%d0%b8/>



Браво Пропърти Фонд АДСИЦ

Лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ могат да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на общото събрание по реда на чл. 223а от Търговския закон. Не по-късно от 15 дни преди откриването на общото събрание тези акционери представят за обявяване в търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел (ТРРЮЛНЦ) списък на въпросите, които ще бъдат включени в дневния ред и предложенията за решения. Датата по предходното изречение е 12.02.2025 г. С обявяването в ТРРЮЛНЦ, въпросите се смятат включени в предложения дневен ред. Най-късно на следващия работен ден след обявяването, акционерите представят списъка от въпроси, предложенията за решения и писмените материали по седалището и адреса на управление на дружеството, както и на Комисията за финансов надзор.

Акционерите имат право да поставят въпроси по време на общото събрание и да се изказват по включените в дневния ред въпроси и по направените предложения за решения. Акционерите имат право по време на общото събрание да задават въпроси и относно икономическото и финансовото състояние и търговската дейност на дружеството, независимо дали последните са свързани с дневния ред. Акционерите имат право да правят по същество предложения за решения по всеки въпрос, включен в дневния ред и при спазване изискванията на закона, като ограничението по чл. 118, ал. 3 от ЗППЦК се прилага съответно; крайният срок за упражняване на това право е до прекратяване на разискванията по този въпрос преди гласуване на решението от общото събрание. Акционерите в дружеството имат право да упълномощят всяко физическо или юридическо лице да участва и да гласува в общото събрание от тяхно име.

При липса на кворум на първата обявена дата за ОСА, на основание чл. 227, ал. 3 ТЗ общото събрание ще се проведе на **12.03.2025 г.** в 10:30 часа (Източноевропейско стандартно време EEST=UTC+3/07:30 (координирано универсално време UTC), на същото място и при същия дневен ред. В дневния ред на новото заседание не могат да се включват точки по реда на 223а от ТЗ.

Регистрацията на акционерите ще се извършва в деня на общото събрание от 10:00 часа до 10:30 часа. За регистрация и участие в ОСА физическите лица - акционери представят документ за самоличност. Юридическите лица - акционери представят оригинал на актуално удостоверение за търговска регистрация, както и документ за самоличност на законния представител.

Правила за гласуване чрез пълномощник: В случай на представителство на акционер в общото събрание на основание на разпоредбата на чл. 31 от Устава на дружеството упълномощаването трябва да е за конкретно общо събрание, да е изрично и да има минималното съдържание, определено в закона. Акционерите, юридически лица се представляват в Общото събрание от техните представителни органи или от специално упълномощени за събранието лица.



В случаите, когато юридическото лице не се представлява от законния си представител, пълномощникът представя документ за самоличност, оригинал на актуално удостоверение за търговска регистрация на съответното дружество – акционер и изрично писмено пълномощно за конкретното общо събрание със съдържанието по чл. 116, ал. 1 ЗППЦК.

В случай на представителство на акционер на дружеството от юридическо лице – пълномощник се представя освен документ за самоличност на представляващия дружеството - пълномощник, оригинал на актуално удостоверение за търговска регистрация на съответното дружество – пълномощник и изрично писмено пълномощно за конкретното общо събрание със съдържанието по чл. 116, ал. 1 ЗППЦК.

На основание чл. 116, ал. 4 от ЗППЦК, преупълномощаването с правата предоставени на пълномощника съгласно даденото му пълномощно е нищожно, както и пълномощното, дадено в нарушение на разпоредбата на чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК.

Удостоверението за търговска регистрация, както и пълномощното за представителство в Общото събрание на акционерите, издадени на чужд език трябва да бъдат съпроводени с легализиран превод на български език, в съответствие с изискванията на действащото законодателство. При несъответствие между текстовете, за верни се приемат данните в превода на български език.

Съветът на директорите на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ представя образец на писмено пълномощно на хартиен и електронен носител, заедно с материалите за общото събрание. Образецът на пълномощно е на разположение и на електронната страница на дружеството <http://bpf.bg/>. При поискване, образец на писмено пълномощно се представя и след свикване на извънредното заседание на общото събрание на акционерите.

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ ще получава и приема за валидни уведомления и пълномощни по електронен път на следната електронна поща: i.daskalov@irsbg.info, като електронните съобщения следва да са подписани с универсален електронен подпис от упълномощителя и към тях да е приложен електронен документ (електронен образ) на пълномощното, който също да е подписан с универсален електронен подпис от упълномощителя.

На основание чл. 26 от Устава на Дружеството, правото на глас в общото събрание на акционерите може да се упражни и преди датата на провеждане на общото събрание, като се използва поща, включително електронна поща, куриер или друг технически възможен начин.

Правото на глас в Общото събрание може да бъде упражнено чрез:

А. изрично, писмено, нотариално заверено волеизявление, изходящо от акционер на Дружеството и изпратено посредством поща или куриер;

или



Браво Пропърти Фонд АДСИЦ

Б. електронен документ /електронен образ/ на изявлението, който да е подписан с квалифициран електронен подпис /КЕП/ от акционера и изпратен посредством електронно съобщение, което съдържа:

- 1. данни за идентификация на акционера;*
- 2. брой на акциите, за които се отнася;*
- 3. дневен ред на въпросите, предложени за обсъждане на Общото събрание;*
- 4. предложенията за решения по всеки от въпросите от дневния ред;*
- 5. начин на гласуване по всеки от въпросите в дневния ред /за всеки от въпросите от дневния ред трябва да се посочи само един от изброените начини на гласуване: „за“, „против“ или „въздържал се“/;*
- 6. дата и подпис.*

Необходимите данни за идентификация са:

- на акционер – физическо лице - име, ЕГН/ЛНЧ, адрес;
- на акционер - юридическо лице - наименование, ЕИК/БУЛСТАТ или номер в съответния национален регистър, седалище и адрес на управление, както и пълните имена на представляващия/те акционера - юридическо лице.

Като валидно средство за изпращане на волеизявлението за упражняване правото на глас чрез кореспонденция, акционерите на Дружеството могат да използват:

1. поща или куриер – за изпращане **на нотариално завереното волеизявление** на адреса на управление на Дружеството - „Браво Пропърти Фонд” АДСИЦ, гр. София 1407, район Лозенец, бул. „Черни връх“ № 51, Офис X, сграда 2, ет. 5

2. електронна поща – за подаване на електронното съобщение, съдържащо електронния документ /електронния образ/ на подписаното с квалифициран електронен подпис /КЕП/ изявление, което електронно съобщение е изпратено до i.daskalov@irsbg.info .

В случай че правото на глас се упражнява чрез кореспонденция от акционер – юридическо лице, изричното волеизявление следва да е придружено от оригинал на актуално удостоверение за търговска регистрация на съответното дружество – акционер (само за акционер – юридическо лице, който не е учреден по българското право, или не е вписан в ТРРЮЛНЦ към Агенцията по вписванията на Р. България).

Актуалното удостоверение за търговска регистрация (официално извлечение от съответния регистър за актуално състояние или друг подобен документ) на акционер – чуждестранно юридическо лице, следва да бъде представено в съответната форма (легализирано, с апостил или по друг начин). Документът трябва да бъде съпроводен с превод на български език, като подписът на преводача, положен в извършения от него превод, се удостоверява от нотариус по реда на чл. 21а, ал. 1 от Правилника за легализациите, заверките и преводите на документи и други книжа. При несъответствие между текстовете, за верни се приемат данните в превода на български език.



Браво Пропърти Фонд АДСИЦ

За валидно гласуване чрез кореспонденция се приема вотът, който е получен от Дружеството не по-късно от деня, предхождащ датата на провеждане на ОСА и отговаря на нормативните изисквания. Акционерите носят отговорност за съдържанието на волеизявлението си и за надлежното му получаване от Дружеството.

В случай че акционер на Дружеството, който е упражнил правото си на глас чрез кореспонденция, присъства лично на Общото събрание, упражненото от него право на глас чрез кореспонденция е валидно, освен ако акционерът заяви обратното. В този случай, по въпросите, по които акционерът гласува, упражненото от него право на глас чрез кореспонденция отпада.

Акциите на лицата, гласували чрез кореспонденция, се вземат предвид при определянето на кворума за общото събрание, а гласуването се отбелязва в протокола.

Гласуването чрез електронни средства не е приложимо за конкретното заседание на общото събрание.

Съветът на директорите на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ уведомява, че общият брой на акциите на дружеството и правата на глас към датата на решението на Съвета на директорите за свикване на общото събрание – **21.01.2025 г. е 36 700 000 броя.** В съответствие с чл. 115б, ал. 1 от ЗППЦК, правото на глас в ОСА упражняват лицата, които са вписани, като такива с право на глас в регистрите на „Централен депозитар“ АД 14 (четиринадесет) дни преди датата на ОСА. Датата по предходното изречение за извънредното заседание на Общото събрание на акционерите на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ **свикано за 27.02.2025 г. е 13.02.2025 г.** Само лицата, вписани като такива с право на глас на тази дата, имат право да участват и гласуват на общото събрание.

При липса на кворум на първата обявена дата, на втората обявена дата – **12.03.2025 г.**, правото на глас в ОСА упражняват лицата, които са вписани като такива с право на глас в регистрите на „Централен депозитар“ АД 14 (четиринадесет) дни преди втората дата на ОСА. Датата по предходното изречение при липса на кворум за второ извънредно заседание на Общо събрание на акционерите на „**БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД**“ АДСИЦ **е 26.02.2025 г.** Само лицата, вписани като такива с право на глас на тази дата, имат право да участват и гласуват на общото събрание.

Изпълнителен директор:
ASEN
STOIMENOV
LISEV

Digitally signed by
ASEN STOIMENOV
LISEV
Date: 2025.01.21
15:35:55 +02'00'

Асен Лисев

ПРОТОКОЛ ОТ ЗАСЕДАНИЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ

Днес, 21.01.2025 г. се проведе заседание на Съвета на директорите на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, гр. София. На заседанието присъстваха редовно поканени и уведомени за дневния ред всички членове на Съвета на Директорите (СД):

1. Асен Стоименов Лисев – Изпълнителен директор
2. Владислав Димитров Христов – Зам. Председател на СД
3. Константин Василев Проданов – Председател на СД

Съгласно устава на дружеството е налице необходимия кворум за провеждане на заседанието на Съвета на директорите.

Заседанието се председателства от Константин Проданов – Председател на Съвета на директорите.

Заседанието се проведе при следния дневен ред:

Точка 1. Приемане на решение за свикване на извънредно заседание на Общо събрание на акционерите на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ на 27.02.2025 г. в 10:30 часа в гр. София, бул. „Черни връх“ № 51, Офис Х, сграда 2, ет. 5, при следния дневен ред и предложения за решения:

1. Придобиване от „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ на дружество по чл. 28, ал. 1 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС). Предложение за решение: ИОСА дава предварително одобрение и съгласие СД на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ да придобие 100% от дружествените дялове на дружество, чийто изключителен предмет на дейност е придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем и продажбата им.
2. Вземане на решение за предоставяне на обезпечение от „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ на задължения по банков кредит в размер на до 70 на сто от активите на специализираното дружество, което след придобиването ще притежава статут на дъщерно дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС. Предложение за решение: ИОСА дава предварително одобрение и съгласие „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ да предостави обезпечение по банков кредит в размер на до 70 на сто от активите на дъщерното си дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС.

По точка първа от дневния ред, по предложение на г-н Константин Проданов, СД единодушно прие следните

РЕШЕНИЯ:

I. Съветът на директорите (СД) на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, гр. София, с ЕИК 204729982, с ISIN код на емисията BG1100016176, на основание разпоредбите на чл. 223,

ал. 1 от Търговския закон, чл. 115, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППК), свиква извънредно присъствено заседание на Общо събрание на акционерите (ИОСА) на Дружеството на **27.02.2025 г. в 10.30 часа (Източноевропейско стандартно време EEST=UTC+3/07:30 (координирано универсално време UTC), с Уникален идентификационен код на събитието BPF27022025EGMS**, в гр. София, бул. „Черни връх“ № 51, Офис X, сграда 2, ет. 5, при следния дневен ред и проекти за решения:

1. Придобиване от „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ на дружество по чл. 28, ал. 1 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС).

Предложение за решение: ИОСА дава предварително одобрение и съгласие СД на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ да придобие 100% от дружествените дялове на дружество, чийто изключителен предмет на дейност е придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем и продажбата им.

2. Вземане на решение за предоставяне на обезпечение от „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ на задължения по банков кредит в размер на до 70 на сто от активите на специализираното дружество, което след придобиването ще притежава статут на дъщерно дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС. **Предложение за решение:** ИОСА дава предварително одобрение и съгласие „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ да предостави обезпечение по банков кредит в размер на до 70 на сто от активите на дъщерното си дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС.

Канят се всички акционери на дружеството да вземат участие лично или чрез представител.

Писмените материали за събранието са на разположение на акционерите по седалището и адреса на управление на дружеството в гр. София, бул. „Черни връх“ № 51, Офис X, сграда 2, ет. 5, всеки работен ден от 10 до 16 ч. Мястото на електронната страница, на което поканата, заедно с писмените материали по точките от дневния ред на събранието са достъпни за акционерите на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ за времето от обявяването на поканата в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел (ТРРЮЛНЦ) до приключването на общото събрание –

<https://bpf.bg/%d0%be%d1%81%d0%b0-%d0%bf%d0%be%d0%ba%d0%b0%d0%bd%d0%b8/>

Лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ могат да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на общото събрание по реда на чл. 223а от Търговския закон. Не по-късно от 15 дни преди откриването на общото събрание тези акционери представят за обявяване в търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел (ТРРЮЛНЦ) списък на въпросите, които ще бъдат включени в дневния ред и предложенията за решения. Датата по предходното изречение е 12.02.2025 г. С обявяването в ТРРЮЛНЦ, въпросите се смятат включени в предложения дневен ред. Най-късно на следващия работен ден след обявяването, акционерите представят списъка от въпроси, предложенията за решения и писмените материали по седалището и адреса на управление на дружеството, както и на Комисията за финансов надзор.

Акционерите имат право да поставят въпроси по време на общото събрание и да се изказват по включените в дневния ред въпроси и по направените предложения за решения. Акционерите имат право по време на общото събрание да задават въпроси и относно икономическото и финансовото състояние и търговската дейност на дружеството, независимо дали последните са свързани с дневния ред. Акционерите имат право да правят по същество предложения за решения по всеки въпрос, включен в дневния ред и при спазване изискванията на закона, като ограничението по чл. 118, ал. 3 от ЗППЦК се прилага съответно; крайният срок за упражняване на това право е до прекратяване на разискванията по този въпрос преди гласуване на решението от общото събрание. Акционерите в дружеството имат право да упълномощят всяко физическо или юридическо лице да участва и да гласува в общото събрание от тяхно име.

При липса на кворум на първата обявена дата за ОСА, на основание чл. 227, ал. 3 ТЗ общото събрание ще се проведе на **12.03.2025 г. в 10:30 часа** (Източноевропейско стандартно време EEST=UTC+3/07:30 (координирано универсално време UTC), на същото място и при същия дневен ред. В дневния ред на новото заседание не могат да се включват точки по реда на 223а от ТЗ.

Регистрацията на акционерите ще се извършва в деня на общото събрание от 10:00 часа до 10:30 часа. За регистрация и участие в ОСА физическите лица - акционери представят документ за самоличност. Юридическите лица - акционери представят оригинал на актуално удостоверение за търговска регистрация, както и документ за самоличност на законния представител.

Правила за гласуване чрез пълномощник: В случай на представителство на акционер в общото събрание на основание на разпоредбата на чл. 31 от Устава на дружеството упълномощаването трябва да е за конкретно общо събрание, да е изрично и да има минималното съдържание, определено в закона. Акционерите, юридически лица се представляват в Общото събрание от техните представителни органи или от специално упълномощени за събранието лица.

В случаите, когато юридическото лице не се представлява от законния си представител, пълномощникът представя документ за самоличност, оригинал на актуално удостоверение за търговска регистрация на съответното дружество – акционер и изрично писмено пълномощно за конкретното общо събрание със съдържанието по чл. 116, ал. 1 ЗППЦК.

В случай на представителство на акционер на дружеството от юридическо лице – пълномощник се представя освен документ за самоличност на представляващия дружеството - пълномощник, оригинал на актуално удостоверение за търговска регистрация на съответното дружество – пълномощник и изрично писмено пълномощно за конкретното общо събрание със съдържанието по чл. 116, ал. 1 ЗППЦК.

На основание чл. 116, ал. 4 от ЗППЦК, преупълномощаването с правата предоставени на пълномощника съгласно даденото му пълномощно е нищожно, както и пълномощното, дадено в нарушение на разпоредбата на чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК.

Удостоверението за търговска регистрация, както и пълномощното за представителство в Общото събрание на акционерите, издадени на чужд език трябва да бъдат съпроводени с легализиран превод на български език, в съответствие с изискванията на действащото законодателство. При несъответствие между текстовете, за верни се приемат данните в превода на български език.

Съветът на директорите на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ представя образец на писмено пълномощно на хартиен и електронен носител, заедно с материалите за общото събрание. Образецът на пълномощно е на разположение и на електронната страница на дружеството <http://bpf.bg/>. При поискване, образец на писмено пълномощно се представя и след свикване на извънредното заседание на общото събрание на акционерите.

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ ще получава и приема за валидни уведомления и пълномощни по електронен път на следната електронна поща: i.daskalov@irsbg.info, като електронните съобщения следва да са подписани с универсален електронен подпис от упълномощителя и към тях да е приложен електронен документ (електронен образ) на пълномощното, който също да е подписан с универсален електронен подпис от упълномощителя.

На основание чл. 26 от Устава на Дружеството, правото на глас в общото събрание на акционерите може да се упражни и преди датата на провеждане на общото събрание, като се използва поща, включително електронна поща, куриер или друг технически възможен начин.

Правото на глас в Общото събрание може да бъде упражнено чрез:

А. изрично, писмено, нотариално заверено волеизявление, изходящо от акционер на Дружеството и изпратено посредством поща или куриер;

или

Б. електронен документ /електронен образ/ на изявлението, който да е подписан с квалифициран електронен подпис /КЕП/ от акционера и изпратен посредством електронно съобщение, което съдържа:

1. данни за идентификация на акционера;
2. брой на акциите, за които се отнася;
3. дневен ред на въпросите, предложени за обсъждане на Общото събрание;
4. предложенията за решения по всеки от въпросите от дневния ред;
5. начин на гласуване по всеки от въпросите в дневния ред /за всеки от въпросите от дневния ред трябва да се посочи само един от изброените начини на гласуване: „за“, „против“ или „въздържал се“/;
6. дата и подпис.

Необходимите данни за идентификация са:

- на акционер – физическо лице - име, ЕГН/ЛНЧ, адрес;
- на акционер - юридическо лице - наименование, ЕИК/БУЛСТАТ или номер в съответния национален регистър, седалище и адрес на управление, както и пълните имена на представляващия/те акционера - юридическо лице.

Като валидно средство за изпращане на волеизявлението за упражняване правото на глас чрез кореспонденция, акционерите на Дружеството могат да използват:

1. поща или куриер – за изпращане **на нотариално завереното волеизявление** на адреса на управление на Дружеството - „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, гр. София 1407, район Лозенец, бул. „Черни връх“ № 51, Офис X, сграда 2, ет. 5

2. електронна поща – за подаване на електронното съобщение, съдържащо електронния документ /електронния образ/ на подписаното с квалифициран електронен подпис /КЕП/ изявление, което електронно съобщение е изпратено до i.daskalov@irsbg.info.

В случай че правото на глас се упражнява чрез кореспонденция от акционер – юридическо лице, изричното волеизявление следва да е придружено от оригинал на актуално удостоверение за търговска регистрация на съответното дружество – акционер (само за акционер – юридическо лице, който не е учреден по българското право, или не е вписан в ТРРЮЛНЦ към Агенцията по вписванията на Р. България).

Актуалното удостоверение за търговска регистрация (официално извлечение от съответния регистър за актуално състояние или друг подобен документ) на акционер – чуждестранно юридическо лице, следва да бъде представено в съответната форма (легализирано, с апостил или по друг начин). Документът трябва да бъде съпроводен с превод на български език, като подписът на преводача, положен в извършения от него превод, се удостоверява от нотариус по реда на чл. 21а, ал. 1 от Правилника за легализациите, заверките и преводите на документи и други книжа. При несъответствие между текстовете, за верни се приемат данните в превода на български език.

За валидно гласуване чрез кореспонденция се приема вотът, който е получен от Дружеството не по-късно от деня, предхождащ датата на провеждане на ОСА и отговаря на нормативните изисквания. Акционерите носят отговорност за съдържанието на волеизявлението си и за надлежното му получаване от Дружеството.

В случай че акционер на Дружеството, който е упражнил правото си на глас чрез кореспонденция, присъства лично на Общото събрание, упражненото от него право на глас чрез кореспонденция е валидно, освен ако акционерът заяви обратното. В този случай, по въпросите, по които акционерът гласува, упражненото от него право на глас чрез кореспонденция отпада.

Акциите на лицата, гласували чрез кореспонденция, се вземат предвид при определянето на кворума за общото събрание, а гласуването се отбелязва в протокола.

Гласуването чрез електронни средства не е приложимо за конкретното заседание на общото събрание.

Съветът на директорите на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ уведомява, че общият брой на акциите на дружеството и правата на глас към датата на решението на Съвета на директорите за свикване на общото събрание – **21.01.2025 г. е 36 700 000 броя**. В съответствие с чл. 115б, ал. 1 от ЗППЦК, правото на глас в ОСА упражняват лицата, които са вписани, като такива с право на глас в регистрите на „Централен депозитар“ АД 14 (четиринадесет) дни преди датата на ОСА. Датата по предходното изречение за извънредното заседание на Общото събрание на акционерите на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ **свикано за 27.02.2025 г. е 13.02.2025 г.** Само лицата, вписани като такива с право на глас на тази дата, имат право да участват и гласуват на общото събрание.

При липса на кворум на първата обявена дата, на втората обявена дата – **12.03.2025 г.**, правото на глас в ОСА упражняват лицата, които са вписани като такива с право на глас в регистрите на „Централен депозитар“ АД 14 (четиринадесет) дни преди втората дата на ОСА. Датата по предходното изречение при липса на кворум за второ извънредно заседание на Общо събрание на акционерите на „**БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД**“ АДСИЦ **е 26.02.2025 г.** Само лицата, вписани като такива с право на глас на тази дата, имат право да участват и гласуват на общото събрание.

II. Възлага на Изпълнителния директор да извърши необходимите правни и фактически действия за обявяване на поканата в ТРРЮЛНЦ, изпращането ѝ до КФН, БФБ АД, представянето ѝ пред обществеността и публикуването ѝ на електронната страница на дружеството.

По точка втора от дневния ред, по предложение на г-н Константин Проданов - Председател на Съвета на директорите и след проведеното обсъждане и гласуване, Съветът на директорите единодушно прие следното

РЕШЕНИЕ:

Съветът на директорите на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ приема Правила за гласуване чрез пълномощник, както и Правила за упражняване на право на глас по кореспонденция на извънредното заседание на общото събрание на акционерите на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ.

Поради изчерпване на дневния ред, заседанието беше закрито.

СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ:

1.
Асен Лисев – Изпълнителен директор
2.
Владислав Христов – Зам. председател на СД
3.
Константин Проданов – Председател на СД



**МОТИВИРАН ДОКЛАД ПО ЧЛ. 114А, АЛ. 1 ОТ ЗАКОНА ЗА ПУБЛИЧНОТО
ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА И ЧЛ. 33 ОТ НАРЕДБА № 2 ОТ 09.11.2021 Г. НА
КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР**

ОТ СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ (СД) НА „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ

**ОТНОСНО: УСЛОВИЯ И ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТ НА СДЕЛКА, ИЗРАЗЯВАЩА СЕ В
ПОКУПКО-ПРОДАЖБА НА АКТИВИ ОТ ПУБЛИЧНОТО ДРУЖЕСТВО „БРАВО
ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, ПРЕДСТАВЛЯВАЩИ ДЯЛОВЕ ОТ КАПИТАЛА НА
ЕДНОЛИЧНО ДРУЖЕСТВО С ОГРАНИЧЕНА ОТГОВОРНОСТ С ИЗКЛЮЧИТЕЛЕН
ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ СЪГЛАСНО ЧЛ. 28, АЛ. 1 ОТ ЗАКОНА ЗА ДРУЖЕСТВАТА СЪС
СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ И ЗА ДРУЖЕСТВАТА ЗА СЕКЮРИТИЗАЦИЯ**

гр. София, 27.02.2025 г.

Настоящият мотивиран доклад е изготвен при спазване на разпоредбите на чл. 28, ал. 2, изречение второ от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС), чл. 114а, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и чл. 33 от Наредба № 2 от 09.11.2021 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) и съдържа информация относно условията и целесъобразността на сделка, изразяваща се в покупка от страна на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ на всички дружествени дялове от капитала на търговско дружество „ОФИС С 4“ ЕООД, ЕИК 207715450, представлявано заедно от Асен Стоименов Лисев и Иван Христов Асенов – управители. Насрещна страна по сделката е „Браво Скай“ ЕООД, ЕИК 208036865, което е едноличният собственик на капитала на дружествените дялове, които ще бъдат придобити от ДСИЦ.

Вписаният в търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел (ТРРЮЛНЦ) предмет на дейност на придобиваното дружество е: инвестиции в имоти, строителство и всяка друга дейност, която не е забранена със закон, който съответства на предмета на дейност на специализирано дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС.

Отчитайки обстоятелството, че предложената за придобиване инвестиция от страна на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, представлява актив¹, по отношение на описваната сделка в настоящия мотивиран доклад, следва да се приложат правилата на специалния режим на чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, предвиждащ ред за сключване на сделки по придобиване на активи на голяма стойност и с участието на заинтересовани лица.

Извършен е анализ на правните белези на сделката, като е достигнато до заключение, че по същността си, същата не следва да бъде разглеждана като попадаща в изключенията на чл. 114, ал. 10, т. 1 от ЗППЦК, доколкото, съгласно изричното изискване на чл. 28, ал. 2, изр. второ от ЗДСИЦДС и както е упоменато по-долу в настоящия доклад, в нея участва заинтересовано лице. Предложената на вниманието на акционерите сделка следва да се квалифицира като попадаща в обхвата на чл. 114, ал. 1, т. 1, предложение първо, б. „б“ от ЗППЦК, предвид участието на заинтересовано лице в нея.

Разпоредбата на чл. 114, ал. 1, т. 1, предложение първо, б. „б“ от ЗППЦК, предвижда задължително овластяване на управляващите и представляващите публичното дружество от страна на Общото събрание на акционерите за сделки, в резултат на които публичното дружество ще придобие актив (инвестиция) на обща стойност над 2 (две) на сто от по-ниската стойност на активите, съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран и които са разкрити публично, по реда на чл. 100т, ал. 1 от ЗППЦК.

След извършена преценка от страна на Съвета на директорите (СД) на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ на приложимостта на отделните прагове, предвидени в чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК, се достигна до заключение, че спрямо конкретната сделка,

1 Съгласно § 28 от МСС 1 Когато се извършва счетоводно отчитане на базата на принципа на начисляването, отчетните обекти се признават като активи, когато те отговарят на определенията и критериите за признаване на тези елементи в Концептуалната рамка. **Според Концептуалната рамка за финансово отчитане, активът е ресурс, контролиран от предприятието в резултат на минали събития, от който се очаква бъдеща стопанска изгода за предприятието.**

предложена за предварително одобрение и овластяване от страна на акционерите на публичното дружество, приложим е прагът от 2 (две) на сто от по-ниската стойност на активите, съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, а именно съгласно последния одитиран годишен финансов отчет към 31.03.2023 г., представен на КФН и обществеността на 25.03.2024 г., както и счетоводния баланс на индивидуална основа на Дружеството към 30.09.2024 г., представен на КФН и обществеността на 25.10.2024 г.

1. Описание на предложената сделка (чл. 33, ал. 1, т. 1, предл. първо от Наредба № 2):

СД на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ предлага на общото събрание на акционерите да приеме решение за предварително овластяване на сделка, в резултат на която управляващите и представляващите на Дружеството ще сключат сделка по придобиване на дружествени дялове от капитала на „ОФИС С4“ ЕООД на цена от **11,734,980 лв.** (единадесет милиона седемстотин тридесет и четири хиляди деветстотин и осемдесет лева). В резултат на сделката публичното дружество – „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ ще придобие актив (дялове), който ще надвиши праг от 2 (две) на сто по чл. 114, ал. 1, т. 1, предложение първо, буква „б“ от ЗППЦК.

Предложената на вниманието на акционерите сделка е в рамките на нормативно-разрешения предмет на дейност, осъществяван от дружествата със специална инвестиционна цел, съгласно ЗДСИЦДС, а именно – извършване на инвестиция в специализирано дружество.

2. Предмет на сделката (чл. 33, ал. 1, т. 1, предл. второ от Наредба № 2):

Предмет на сделката е сключване на сделка, в резултат на която „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ ще придобие инвестиция и ще стане едноличен собственик на капитала на „Офис С4“ ЕООД.

В случай, че общото събрание на акционерите вземе изрично решение за това, управляващите и представляващите на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ ще сключат сделка по придобиване на дялове от капитала на дружество, което притежава предмет дейност, съгласно изискванията на чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС.

3. Стойност на сделката (чл. 33, ал. 1, т. 1, предл. трето от Наредба № 2):

При определянето на стойността на сделката и предвид участието на заинтересовано лице е съобразено изискването на чл. 114а, ал. 6 от ЗППЦК, съгласно която сделките по чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК, в които участват заинтересовани лица могат да бъдат извършвани по пазарна цена, съгласно оценка, изготвена от независим оценител по чл. 5 от Закона за независимите оценители. В случаите на чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК, какъвто е и настоящия случай оценката се извършва от определен от СД независим оценител по чл. 5 от ЗНО, разполагащ със съответната компетентност.

С оглед изпълнение на посоченото нормативно изискване, ръководството на Дружеството е възложило изготвянето на оценка за определяне на пазарната цена на дружествените дялове от капитала на „ОФИС С 4“ЕООД на „Брайт Консулт“ ООД, притежаващ съответната функционална компетентност за изготвянето на такива оценки.

Съгласно заключение на оценителския доклад, приложен като неразделна част от настоящия мотивиран доклад, справедливата пазарна стойност на дяловете на придобиваното дружество е EUR 6 391 000.

Уговорената цена, по която „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ ще придобие дружествените дялове на „ОФИС С4“ ЕООД е 11,734,980 лв., която е релевантната стойност на сделката, съгласно изискването на чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК.

3.1. Приложими прагове по чл. 114, ал. 1, т. 1, предложение първо от ЗППЦК:

Описваната сделка е в рамките на нормативно разрешения предмет на дейност на Дружеството, но тъй като в нея участва заинтересовано лице и поради изричната разпоредба на чл. 28, ал. 2, изр. 2 от ЗДСИЦДС, същата не попада в изключенията на чл. 114, ал. 10 от ЗППЦК. Следователно, за законосъобразното ѝ сключване, следва да е налице предварително, изрично овластяване на управляващите и представляващите на Дружеството, от страна на ОСА.

Праговете по чл. 114, ал. 1, т. 1, предложение първо, б. „б“ от ЗППЦК, се определят на базата на изчисление на 2 на сто от по-ниската стойност на активите, съгласно последния изготвен счетоводен баланс на дружеството, който е одитиран от регистриран одитор и който е публично разкрит по реда на чл. 100т от ЗППЦК на 25.03.2024 г. и последния изготвен счетоводен баланс за третото тримесечие на 2024 г. на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, разкрит публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК на 25.10.2024 г.

За целите на изчисляване на релевантния праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, предложение първо от ЗППЦК е взет предвид именно последният одитиран, преди датата на сключване на сделката счетоводен баланс на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, отразяващ по ниската стойност на активите на Дружеството към 31.12.2023 г., съгласно който стойността на активите на дружеството възлизат на 70 077 хил. лв.

Изчисленията на прага по чл. 114, ал. 1 т. 1, предл. първо от ЗППЦК, са отразени в следващата таблица:

Таблица 1

1. Сума на активите съгласно ГФО към 31.12.2023 г.	70 077 хил.лв.
2. Праг от 2 на сто от стойността съгласно ЗППЦК	1 402 хил. лв.
3. Сума на активите съгласно последния счетоводен баланс към 30.09.2024 г.	70 827 хил. лв.
4. Праг от 2 на сто от стойността съгласно ЗППЦК	1 417 хил. лв.

Предвид гореизложеното, активът, който „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ ще придобие от насрещната страна – „Браво Скай“ ЕООД надвишава праг от две на сто от по-ниската стойност на Дружеството, отразена в заверения от регистриран одитор счетоводен баланс към 31.12.2023 г.

Следователно, сделката подлежи на предварително одобрение от страна на общото събрание на акционерите на публичното дружество.

4. В чия полза се извършва сделката: (чл. 33, ал. 1, т. 1, предл. четвърто от Наредба № 2):

Описваната сделка по придобиване на дружествените дялове от капитала на „ОФИС С4“ ЕООД е в полза както на приобретателя „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, така и в полза на прехвърлителя на дяловете – „Браво Скай“ ЕООД.

Ползата за приобретателя на дяловете „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ се изразява във възможността да придобие инвестиция в перспективно дружество - „ОФИС С4“ ЕООД, което притежава парцел в най-атрактивния район на София за офис и жилищни площи. „Офис С4“ ЕООД планира да построи офис сграда с общо РЗП от 5,041 кв.м., като очакваните годишни приходи от наем възлизат на 840 хил. евро.

Ползата за насрещната страна по сделката – продавачът на дяловете - „Браво Скай“ ЕООД се изразява във възможността да си осигури ликвиден ресурс за разработване на нови проекти в областта на строителството.

5. Други съществени елементи, за да е информацията пълна и да не е подвеждаща: (чл. 33, ал. 1, т. 1, предл. пето от Наредба № 2):

Съгласно изискването на разпоредбата на чл. 25, ал. 4 от ЗДСИЦДС, дружеството със специална инвестиционна цел може да инвестира до 30 на сто от активите си в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС. Извършеният анализ от СД на Дружеството показва, че към момента на изготвяне на настоящия мотивиран доклад за придобиване на инвестицията в „ОФИС С4“ ЕООД и на базата на последния оповестен счетоводен отчет към 30.09.2024 г. е спазено посоченото нормативно ограничение.

С оглед вземането на информирано решение от страна на акционерите, следва да се отбележи, че след придобиването на дружествените дялове от капитала на „ОФИС С4“ ЕООД, същото ще придобие статут на специализирано-дъщерно спрямо „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ дружество. Предвид това, цялата дейност на това дружество ще бъде развивана, в съответствие с изискванията на чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС.

Спазено е и изискването на чл. 9, ал. 3 от ЗДСИЦДС, като Дружеството е разработило правила за управление на рисковете при участие в учредяването на дялови участия в специализирани дружества по чл. 28 от ЗДСИЦДС. Същите са приети от общо събрание на акционерите на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, проведено на 08.10.2021 г., одобрени с Решение № 828-ДСИЦ от 16.11.2021 г. на КФН.

6. В случаите по чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК - описание на сделките, с посочване за всяка от сделките на предмета, стойността и в чия полза е извършена (чл. 33, ал. 1, т. 2 от Наредба № 2):

Предложената за одобрение от акционерите сделка, представляващ сключване на сделка по покупка на дялове между „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ – приобретател и „Браво Скай“ ЕООД- прехвърлител, самостоятелно ще надвиши праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, предложение първо, б. „б“ от ЗППЦК. Съответно информацията за предмета, стойността и в чия полза се извършва сделката, е посочена по-горе в т. 1 – 5 от този мотивиран доклад.

7. Името, съответно наименованието на страната по сделката: за сделки със заинтересовани лица, съответно с участие на заинтересовано лице – имената, съответно наименованията на лицата, които са заинтересовани лица по чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК, причините, поради които те са заинтересовани лица, и естеството на интереса им към сделката (чл. 33, ал. 1, т. 3 от Наредба № 2):

7.1. В предложената на вниманието на акционерите сделка, участва заинтересовано лице, както следва:

7.1.1 Констатации за заинтересованост спрямо изпълнителния директор на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ – Асен Стоименов Лисев :

Към датата на изготвяне на настоящия мотивиран доклад заинтересовано лице по отношение на сделката между „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ и „Браво Скай“ ЕООД за покупката на дяловете от капитала на „Офис С4“ ЕООД е Асен Стоименов Лисев.

Г-н Лисев е член на СД и представляващ „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, притежава към дата на изготвяне на настоящия мотивиран доклад пряко 70 672 броя акции, представляващи 0.19% от капитала му и същевременно е управител на насрещната страна по сделката – „Браво Скай“ ЕООД.

Налице е заинтересованост по смисъла на чл. 114, ал. 7, предложение първо, във връзка чл. 114, ал. 7, т. 3, предложение първо, във връзка с чл. 114, ал. 7, т. 1, предложение второ от ЗППЦК.

Във връзка с горните констатации, на основание чл. 114а, ал. 5, изречение първо от ЗППЦК, по отношение на сделката за придобиване на дружествените дялове от капитала на „ОФИС С4“ ЕООД на цена от 11,734,980 лева, г-н Асен Лисев, не може да упражнява правото си на глас по притежаваните от него пряко 70 672 броя акции, представляващи 0.19% от капитала на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, относно вземането на предварително овластително решение от страна на акционерите по сделката, описана в настоящия мотивиран доклад.

8. Относно сделки със заинтересовани лица – пазарната оценка на сделката (чл. 33, ал. 1, т. 4 от Наредба № 2):

Предлаганата на вниманието на акционерите сделка се квалифицира като попадаща в обхвата на чл. 114, ал. 1, т. 1, предложение първо, б. “б” от ЗППЦК, следователно по аргумент от разпоредбата чл. 114а, ал. 6 от с.з., за сключването ѝ се изисква определяне на пазарна цена на актива, който ще бъде придобит от „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ. Като част от писмените материали към точката за предварителното овластяване на управляващите и представляващите е приложена пазарна оценка, изготвена от „Брайт Консулт“ ООД за определяне на пазарната стойност на сделката.

9. Предоставяне на информация относно спазване на забраната по чл. 114а, ал. 2 от ЗППЦК.

Във връзка със спазване на забраната по чл. 114а, ал. 2 от ЗППЦК, а именно заинтересованите членове на управителния орган да не участват в изготвянето на мотивирания доклад, **Дружеството уведомява, че при изготвянето на мотивирания доклад не е взел участие г-н Асен Лисев.**

Г-н Лисев е член на СД и представляващ публичното дружество „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ и същевременно е управител на насрещната страна - продавач. Предвид това обстоятелство, г-н Лисев не е участвал в изготвянето на настоящия мотивиран доклад.

10. Описание на икономическата изгода за публичното дружество от сделката (чл. 46, ал. 1, т. 6 от Наредба № 2):

Предложената сделка ще позволи на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ да придобие инвестиция в перспективно дружество, което е създадено с цел да реализира

инвестиционен проект за изграждане на офис сграда с две подземни нива, разположена в УПИ VIII – 1599, кв. 3, местност „Хладилника-Витоша“. От момента на учредяването си, СД на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ се стреми да прилага стратегия за диверсификация на портфейла си от недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел извличане на доходност от отдаването им под наем, лизинг аренда и/или продажбата им. С придобиването на „Офис С4“ ЕООД, което планира да построи офис сграда с общо РЗП от 5,041 кв.м., ще се постигне увеличаване на активите на Дружеството както на индивидуално, така и на консолидирано ниво. Наред с горното, придобиването на дялово участие в „Офис С4“ ЕООД, което притежава УПИ в най-атрактивния район в София за офис и жилищно строителство, представлява ценна възможност ръководството на ДСИЦ да насочи усилията и енергията си към разработване на нов атрактивен проект, който би засилил инвеститорския интерес към финансовите инструменти, издадени от „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ.

Заклучение

Въз основа на изложеното, СД на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ предлага на акционерите да приемат решение за одобряване сключването на предложената сделка, съгласно посочените условия и параметри, изложени в настоящия мотивиран доклад.

ПЪЛНОМОЩНО

Долуподписаният,, ЕГН, притежаващ л.к. №, издадена на г. от МВР, с адрес: гр., ул.№, ет....., ап....., в качеството си на акционер на “БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД” АДСИЦ с ЕИК: 204729982, притежаващ /...../ броя поименни, безналични акции с право на глас от капитала на “БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД” АДСИЦ, на основание чл. 116, ал. 1 от Закона за публично предлагане на ценни книжа,

УПЪЛНОМОЩАВАМ

В случай на пълномощник физическо лице

....., ЕГН, л.к. №, издадена от МВР наг., с адрес:....., ул....., №....., ет., ап.....,

или

В случай на пълномощник юридическо лице

....., със седалище и адрес на управление, ул.....№., ет....., ЕИК, представлявано от, ЕГН, притежаващ документ за самоличност. №, издаден на г. от, с адрес: гр., ул.№, ет., ап., в качеството му на

да ме представлява на извънредното присъствено заседание на Общо събрание на акционерите на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД” АДСИЦ, на 27.02.2025 г. в 10:30 часа (**Източноевропейско стандартно време EEST=UTC+3/07:30 (координирано универсално време UTC)**) в гр. София, бул. „Черни връх” № 51, Офис X, сграда 2, ет. 5, а при липса на кворум на 12.03.2025 г. в 10:30 часа, на същото място и при същия дневен ред и да гласува с всички притежавани от мен акции по въпросите от дневния ред съгласно указания по-долу начин, а именно:

1.Придобиване от „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ на дружество по чл. 28, ал. 1 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС). **Предложение за решение:** ИОСА дава предварително одобрение и съгласие СД на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ да придобие 100% от дружествените дялове на дружество, чийто изключителен предмет на дейност е придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем и продажбата им.

Начин на гласуване:

(„За”, „Против”, „По своя преценка”, „Въздържал се”)

2. Вземане на решение за предоставяне на обезпечение от „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ на задължения по банков кредит в размер на до 70 на сто от активите на специализираното дружество, което след придобиването ще притежава статут на дъщерно дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС. **Предложение за**

решение: ИОСА дава предварително одобрение и съгласие „Браво Пропърти Фонд“ АД СИЦ да предостави обезпечение по банков кредит в размер на до 70 на сто от активите на дъщерното си дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС.

Начин на гласуване:

(„За”, „Против”, „По своя преценка”, „Въздържал се”)

Пълномощникът е длъжен да гласува по горепосочения начин. В случаите на инструкции за гласуване „против”, „по своя преценка” и „въздържал се” пълномощникът има/няма право да прави допълнителни предложения по точките от дневния ред по своя преценка. Упълномощаването обхваща/не обхваща въпроси, които са включени в дневния ред при условията на чл. 231, ал.1 от ТЗ и не са съобщени и обявени и съгласно чл. 223 и чл. 223а от ТЗ. В случаите по чл. 231, ал.1 от ТЗ пълномощникът има/няма право на собствена преценка дали да гласува и по какъв начин. В случаите по чл. 223а от ТЗ пълномощникът има/няма право на собствена преценка дали да гласува и по какъв начин, както и да прави/да не прави предложения за решения по допълнително включените въпроси в дневния ред.

Съгласно чл. 116, ал. 4 от ЗППЦК преупълномощаването с изброените по-горе права е нищожно.

УПЪЛНОМОЩИТЕЛ:

Забележки:

1. За всеки от въпросите от дневния ред трябва да се посочи само един от изброените начини на гласуване: «За», «против», «по своя преценка» или «въздържал се».
2. Акционерът – упълномощител следва изрично да посочи една от алтернативно дадените възможности в заключителния параграф на Пълномощното.
3. Член на Съвета на директорите на дружеството може да представлява акционер в общото събрание на акционерите само в случаите, когато акционерът изрично е посочил в пълномощното начина на гласуване по всеки от въпросите от дневния ред.

ПЪЛНОМОЩНО

Долуподписаният,, ЕГН, притежаващ л.к. №, издадена на г. от МВР, с адрес: гр., ул.№, ет....., ап....., в качеството си на представляващ, със седалище и адрес на управление в, ул.....№., ет....., рег. по ф.д. №...../.....г. по описа насът, БУЛСТАТ/ЕИК....., притежаващо /...../ броя поименни, безналични акции с право на глас от капитала на “БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД” АДСИЦ с ЕИК: 204729982, на основание чл. 116, ал. 1 от Закона за публично предлагане на ценни книжа,

УПЪЛНОМОЩАВАМ

В случай на пълномощник физическо лице

....., ЕГН, л.к. №, издадена от МВР наг., с адрес:....., ул....., №....., ет., ап.....,

или

В случай на пълномощник юридическо лице

....., със седалище и адрес на управление, ул.....№., ет....., ЕИК, представлявано от, ЕГН, притежаващ документ за самоличност. №, издаден на г. от, с адрес: гр., ул.№, ет....., ап....., в качеството му на

БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД” АДСИЦ, на 27.02.2025 г. в 10:30 часа (**Източноевропейско стандартно време EEST=UTC+3/07:30 (координирано универсално време UTC)**) в гр. София, бул. „Черни връх” № 51, Офис Х, сграда 2, ет. 5, а при липса на кворум на 12.03.2025 г. в 10:30 часа, на същото място и при същия дневен ред и да гласува с всички притежавани от мен акции по въпросите от дневния ред съгласно указания по-долу начин, а именно:

1.Придобиване от „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ на дружество по чл. 28, ал. 1 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС). **Предложение за решение:** ИОСА дава предварително одобрение и съгласие СД на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ да придобие 100% от дружествените дялове на дружество, чийто изключителен предмет на дейност е придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем и продажбата им.

Начин на гласуване:

(„За”, „Против”, „По своя преценка”, „Въздържал се”)

2. Вземане на решение за предоставяне на обезпечение от „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ на задължения по банков кредит в размер на до 70 на сто от активите на специализираното дружество, което след придобиването ще притежава статут на дъщерно дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС. **Предложение за решение:** ИОСА дава предварително одобрение и съгласие „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ да предостави

обезпечение по банков кредит в размер на до 70 на сто от активите на дъщерното си дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС.

Начин на гласуване:

(„За”, „Против”, „По своя преценка”, „Въздържал се”)

Пълномощникът е длъжен да гласува по горепосочения начин. В случаите на инструкции за гласуване „против”, „по своя преценка” и „въздържал се” пълномощникът има/няма право да прави допълнителни предложения по точките от дневния ред по своя преценка. Упълномощаването обхваща/не обхваща въпроси, които са включени в дневния ред при условията на чл. 231, ал.1 от ТЗ и не са съобщени и обявени и съгласно чл. 223 и чл. 223а от ТЗ. В случаите по чл. 231, ал.1 от ТЗ пълномощникът има /няма право на собствена преценка дали да гласува и по какъв начин. В случаите по чл. 223а от ТЗ пълномощникът има/няма право на собствена преценка дали да гласува и по какъв начин, както и да прави/да не прави предложения за решения по допълнително включените въпроси в дневния ред.

Съгласно чл. 116, ал. 4 от ЗППЦК преупълномощаването с изброените по-горе права е нищожно.

УПЪЛНОМОЩИТЕЛ:

Забележки:

1. За всеки от въпросите от дневния ред трябва да се посочи само един от изброените начини на гласуване: «За», «против», «по своя преценка» или «въздържал се».
2. Акционерът – упълномощител следва изрично да посочи една от алтернативно дадените възможности в заключителния параграф на Пълномощното.
3. Член на Съвета на директорите на дружеството може да представлява акционер в общото събрание на акционерите само в случаите, когато акционерът изрично е посочил в пълномощното начина на гласуване по всеки от въпросите от дневния ред.

**ПИСМЕНИ МАТЕРИАЛИ ПО ТОЧКИТЕ ОТ
ДНЕВНИЯ РЕД НА
ИЗВЪНРЕДНОТО ПРИСЪСТВЕНО
ЗАСЕДАНИЕ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА
АКЦИОНЕРИТЕ**

НА

„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ,

НАСРОЧЕНО ЗА 27.02.2025 Г.,

СЪОТВЕТНО ЗА 12.03.2025 Г.,

ПРИ ЛИПСА НА КВОРУМ

До
Акционерите на
„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

на Съвета на директорите на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ чрез Председателя на СД по т. 1 от дневния ред: Придобиване от „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ на дружество по чл. 28, ал. 1 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС).

Предложение за решение: ИОСА дава предварително одобрение и съгласие СД на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ да придобие 100% от дружествените дялове на дружество, чийто изключителен предмет на дейност е придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем и продажбата им.

Към писмените материали е приложен мотивиран доклад по чл. 114а, ал. 1 от ЗДСИЦДС на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, в който е представена подробна информация относно условията и стойността на сделка по придобиване на 100% от дружествените дялове на „Офис С4“ ЕООД.

До
Акционерите на
„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

на Съвета на директорите на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ чрез Председателя на СД по т. 2 от дневния ред:

Вземане на решение за предоставяне на обезпечение от „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ на задължения по банков кредит в размер на до 70 на сто от активите на специализираното дружество, което след придобиването ще притежава статут на дъщерно дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС.

Предложение за решение: ИОСА дава предварително одобрение и съгласие „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ да предостави обезпечение по банков кредит в размер на до 70 на сто от активите на дъщерното си дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС.

Съгласно разпоредбата на чл. 26, ал. 1, изречение последно от ЗДСИЦДС, за обезпечаване на задълженията по банков кредит, отпуснати на дъщерно дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, се изисква предварително одобрение за това от страна на общото събрание на акционерите на ДСИЦ.

След придобиването на дяловете от капитала на „Офис С4“ ЕООД, последното ще придобие статут на специализирано - дъщерно дружество спрямо „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, като последното ще упражнява едноличен контрол върху него. След придобиването на дружествените дялове от страна на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, се планира във връзка със строителството на бъдеща офис сграда от страна на „Офис С4“ ЕООД и съгласно ограниченията на ЗДСИЦДС да бъде изтеглен банков кредит, по който „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ като дружество - майка, осъществяващо едноличен контрол ще предостави обезпечение, за което се изисква предварително одобрение от страна на акционерите на ДСИЦ. Заемът, който ще бъде изтеглен от „Офис С4“ ЕООД ще е в рамките на ограничението по чл. 28, ал. 10 от ЗДСИЦДС, а именно до 70 на сто от активите на дружеството-заемополучател, които към 31.12.2024 г. възлизат на 5 969 хил. лв.



София, ул. "Ами Буче", № 72, ет. 2, офис 12
тел./факс 952 37 28, тел. 952 37 29, 917 01 80
e-mail: brightco@mail.bg; www.brightco.bg

ПАЗАРНА ОЦЕНКА

на

„ОФИС С4“ ЕООД

ДОКЛАД НА ОЦЕНИТЕЛЯ

София,

м. януари, 2025 година

Д О К Л А Д
за изготвена пазарна оценка на „ОФИС С4“ ЕООД,
ЕИК 207715450

I. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО

1. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Предмет на настоящата задача е разработването на пазарна оценка на еднолично търговско дружество с ограничена отговорност **„ОФИС С4“ ЕООД, ЕИК 207715450**, като на тази основа бъде определена пазарната стойност на 1 дял от капитала на дружеството.

Основна цел е определяне на пазарната стойност на капитала на дружеството към избраната ефективна дата на оценката 31.12.2024 година.

2. ИЗПЪЛНИТЕЛ И ВЪЗЛОЖИТЕЛ

Пазарната оценка на „ОФИС С4“ ЕООД е изготвена от консултантска фирма **„БРАЙТ КОНСУЛТ“ ООД**. Сертификатът на фирмата № 902600059/02.04.2019 г. за оценка на недвижими имоти и земеделски земи, машини и съоръжения, търговски предприятия и вземания, права на индустриална и интелектуална собственост и финансови активи, издаден от Камарата на независимите оценители в България, е даден в *Приложение № 1*.

Съгласно изискванията на Закона за независимите оценители, оценителския доклад е подпечатан с личните печати и подписан собственоръчно от оценителите.

Възложител на оценката е акционерно дружество със специална инвестиционна цел **„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ**.

3. ДАТА НА ИЗГОТВЯНЕ НА ОЦЕНКАТА

Направените анализи и изготвената пазарна оценка са валидни към **31.12.2024 год.** и към Законите и Наредбите, които са в сила към тази дата. Финансово-икономическите анализи са изготвени на основата на предоставената информация към същата дата, огледите и конкретните факти, установени на място.

Оценката е изготвена при отчитане на икономическите условия и на фондовия пазар на акции и пакети от акции на търговски дружества в страната в условията на икономическа и финансова криза и намалена платежоспособност на фирмите и населението.

Дата на изготвяне на оценителския доклад: м. януари, 2025 г.

4. БАЗА НА СТОЙНОСТТА

Базата за стойността представлява декларация за основните допускания, използвани във връзка с изготвяне на оценката. Всички анализи, хипотези и заключения, които са използвани в настоящата пазарна оценка за определяне на справедливата пазарна стойност на оценявания обект са подчинени на стандарта „Пазарна стойност“ /Market Value/.

Съгласно международните стандарти за оценяване, пазарната стойност е *„...оценената сума, срещу която имотът би трябвало да бъде заменен на датата на оценката в пряка сделка между желаещ купувач и желаещ продавач след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.“*

5. ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

Настоящият Доклад е изготвен въз основа на предоставената документация относно състоянието и развитието на „ОФИС С4“ ООД и конкретните данни, установени на място. Оценителският екип счита официално предоставената информация за достоверна и е изградил своите анализи, изводи и оценки на нейна основа.

Документацията е предмет на търговска тайна и конфиденциалност и не може да бъде предоставяна на трети лица без разрешение на Възложителя.

Експертите декларират, че нямат никакви настоящи или бъдещи интереси към оценяваното дружество, както и към Възложителя, които биха повлияли върху коректността на направените изводи и оценки.

6. ИЗПОЛЗВАНИ ДОКУМЕНТИ И МАТЕРИАЛИ

При изготвяне на оценката са ползвани следните документи и материали, предоставени ни от Възложителя:

- Основни данни по регистрацията на „ОФИС С4“ ЕООД в Търговския регистър на Агенция по вписванията */Приложение № 2/*;
- Счетоводен баланс и Отчет за приходите и разходите на дружеството за периода на дружеството към 31.12.2024 г. */Приложение № 3/*;
- Нотариален акт за продажба на недвижими имоти № 37, том IV, рег. № 8568, дело № 598 от 22.08.2024 г. */Приложение № 4.1./*;
- Нотариален акт за безвъзмездно право на преминаване върху поземлен имот № 29, том V, рег. № 10887, дело № 781 от 30.10.2024 г. */Приложение № 4.2./*;
- Нотариален акт за продажба на недвижими имоти № 63, том II, рег. № 1972, дело № 241 от 22.02.2024 г. */Приложение № 4.3./*;
- Скица № 15-208706/29.02.2024 г. на поземлен имот с идентификатор 68134.903.1599, издадена от СГКК, град София */Приложение № 5.1./*;
- Скица № 15-1048065/15.10.2024 г. на поземлен имот с идентификатор 68134.903.183, издадена от СГКК, град София */Приложение № 5.2./*;
- Комбинирана скица за пълна или частична идентичност на УПИ VIII- за офиси и ОДО, кв. 3, местн. „Хладилника – Витоша“ и ПИ с идентификатор 68134.903.1599, */Приложение № 5.3./*;
- Виза за проектиранена офис сграда с две подземни нива в УПИ VIII-1599 „За офиси ОДО“, кв. 3 */Приложение № 5.4./*;

При изготвяне на оценката са взети предвид и следните документи и нормативни актове:

- Български стандарти за оценяване, в сила от 01.06.2018 г. и Международните стандарти за оценяване;
- Закон за независимите оценители в България;
- Методика за оценка на търговски предприятия и вземания, машини и съоръжения и недвижими имоти, издадена от Асоциация на българските оценители.

Отчетена е и устната информация, получена от експерти на оценяваното дружество, както и резултатите от огледа на неговите имоти и други активи.

II. ОПИСАНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

1. ПРАВЕН СТАТУТ

„ОФИС С4“ ЕООД е еднолично търговско дружество с ограничена отговорност с частен капитал, регистрирано с ЕИК 207715450.

Съгласно справката, издадена от Агенцията по вписванията */Приложение № 2/*, дружеството е със седалище и адрес на управление:

*Област София (столица), община Столична,
град София 1407, район Лозенец,
бул. „Черни връх“ № 51, бл. Офис X, сграда 2, ет. 5.*

Предметът на дейност на дружеството по регистрация включва: *„Инвестиции в имоти, строителство и всяка друга дейност, която не е забранена със закон.“*

„ОФИС С4“ ЕООД е регистрирано с капитал в размер на 1 000 лева. Едноличен собственик на капитала е търговско дружество „БРАВО СКАЙ“ ЕООД, ЕИК 208036865.

„БРАВО СКАЙ“ ЕООД се представлява от управителите Асен Стоименов Лисев и Иван Христов Асенов, начин на представяне - заедно.

2. ДЕЙНОСТ И СОБСТВЕНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО

2.1. Дейност на дружеството

„ОФИС С4“ ЕООД развива икономическа активност в съответствие с основния си предмет на дейност – инвестиции в имоти и строителство. Дружеството е създадено с цел да реализира инвестиционен проект за изграждане на офис сграда с две подземни нива, разположена в УПИ VIII – 1599, кв. 3, местн. „Хладилника – Витоша“, част юг, район Лозенец, съгласно влезлия в сила ПУП, одобрен с Решение № 254 по Протокол № 17/31.05.2012 г. На СОС, поправено с Решение № 703 по протокол № 42/26.10.2017 г. И РУП, одобрени със Заповед № САГ 24-РА 53- 947/05.12.2024 г. На главния архитект на

СО, и кадастралната карта, одобрена със Заповед № РД – 18 – 739/21.11.2017 г. На Изпълнителния директор на АГКК.

Съгласно ОУП на СО, урегулираният поземлен имот попада в „Смесена многофункционална зона“ (Смф) със следните устройствени показатели:

- Максимална плътност на застрояване: 60%;
- Максимален коефициент на интензивност (Кинт): 3,5;
- Минимална озеленена площ: 40% (25% от тях – с висока дървестна растителност).

Към датата на оценката 31.12.2024 г., в изпълнение на задачата за подготовка реализацията на инвестиционния проект, са изпълнени следните дейности:

- Придобити са поземлени имоти с идентификатори 68134.903.1599 с площ 901 кв.м. и 68134.903.183 с площ 26 кв.м., върху които ще се изгради предвидената в инвестиционния проект офис сграда с две подземни нива;
- Разрушена е намиращата се в поземлен имот 68134.903.1599 сграда;
- Издадена е комбинирана скица за пълна или частична идентичност на УПИ VIII- за офиси и ОДО, кв.3 по регулационния план на гр. София, район Лозенец, НПЗ „Хладилника – Витоша“, части север и юг, и ПИ с идентификатор 68134.903.1599;
- Проект ПУП - УПИ VIII- за офиси и ОДО, кв.3 по регулационния план на гр. София, район Лозенец, НПЗ „Хладилника – Витоша“, части север и юг е съгласуван с „Електроразпределителни мрежи Запад“ ЕАД;
- Получена е Виза за проектиране на офис сграда с макс Нкк=28 м (7 етаж) с две подземни нива в УПИ VIII „за офиси и ОДО“, кв.3 по регулационния план на гр. София, район Лозенец, НПЗ „Хладилника – Витоша“, издадена от Со, направление „Архитектура и благоустройство“.

2.2. Собственост

Съгласно представените документи, дружеството притежава следните дълготрайни материални активи:

- **ЗЕМИ:**

- ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.903.1599 с площ от 901 кв.м., адрес: гр. София, район Лозенец, местн. НПЗ „Хладилника – Витоша“, ул. Сребърна“ № 4, трайно предназначение на територията: *Урбанизирана*, начин на трайно ползване: *За административна сграда, комплекс*.
Съседни на имота: 68134.903.63, 68134.903.1562, 68134.903.2619 и 68134.903.2525.
- ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.903.183 с площ от 26 кв.м., адрес: гр. София, район Лозенец, кв. Промислена зона „Хладилника“, ул. Сребърна“ № 14, трайно предназначение на територията: *Урбанизирана*, начин на трайно ползване: *За друг производствен, складов обект*.
Съседни на имота: 68134.903.63, 68134.903.1564, 68134.903.1599.

• **ПРЕДОСТАВЕНИ АВАНСИ И МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ В ПРОЦЕС НА ИЗГРАЖДАНЕ:** с балансова стойност 5 689 хил. лева

В тази група на баланса са записани направените разходи за подготовка на терена и други СМР, разходите за разработване на проекти, скици, такси и други разрешителни, свързани с инвестиционния проект. */Приложение № 3.1./*

3. АНАЛИЗ НА ФИНАНСОВИТЕ РЕЗУЛТАТИ, АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Анализът на финансовите резултати от дейността на „ОФИС С4“ ЕООД и на неговите активи и пасиви е направен на основата на счетоводните баланси и на отчетите за приходи и разходи на дружеството за 2024 г. В *Приложение № 3* са дадени годишните баланси и отчетите за приходи и разходи на дружеството за същия период.

3.1. Анализ на приходите и разходите

Предвид краткия срок на съществуване на фирмата от началото на 2024 г., анализът на приходите от оперативна дейност на „ОФИС С4“ ЕООД показва, че същите са минимални в размер на 6 хил. лева. */Приложение № 3/.*

Разходите определят финансовите резултати на дружеството. Данните показват, че *разходите за оперативната /обичайната/ дейност* през периода са в размер на 15 хил. лева, в резултат на което дружеството приключва периода със загуба в размер на 9 хил. лева.

3.2. Анализ на активите и пасивите на дружеството

Балансовата стойност на активите за 2024 г. е в размер на 5 969 хил. лева, в т.ч. нетекущи активи в размер на 5 874 хил. лева и текущи активи в размер на 95 хил. лева. */Приложение № 3/.*

В структурата на нетекущите активи, с най-висока стойност и относителен дял през 2023 г. предоставените аванси и ДМА в процес на изграждане, на стойност 5 689 хил. лева. В тази група на баланса са заведени направени разходи по събарянето на сградата в поземлен имот 68134.903.1599 с оглед подготовка на терена за изграждане на предвидената в инвестиционния проект административна сграда на 7 етажа с две подземни нива и други разходи. */Приложение № 3.1./.*

На второ място е групата поземлени имоти с обща балансова стойност 185 хил. лева.

Делът на текущите (краткотрайни) активи в общата маса на активите на „ОФИС С4“ ЕООД е Основен дял в нетекущите активи е групата на паричните средства в размер на 89 хил. лева.

Анализът на пасивите на „ОФИС С4“ ЕООД показва, че при регистриран капитал в размер на 1 000 лева, към датата на оценката той намалява със стойността на регистрираната загуба и е отрицателна величина в размер на (-) 8 хил. лева.

III. ПОДХОДИ И МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА

3.1. ИЗБОР НА МЕТОД ЗА ОЦЕНКА

Съгласно изискванията на националните и международни стандарти за оценяване, при оценката на акционерно дружество „ОФИС С4“ ЕООД са използвани следните методи:

- *Метод на чистата стойност на активите, англ. Net Assets Value,*

➤ **Метод на дисконтиране на чистите парични приходи, англ. Discounted Cash Flow Method.**

Избраните методи са подходящи за определяне пазарната стойност на търговски дружества, притежаващи материални и други активи и развиващи икономическа активност, генерираща доход.

Методът на чистата (нетна) стойност на активите е основан на подхода на активите и разглежда оценяваното дружество като търговско предприятие по смисъла на Търговския закон, т.е. като съвкупност от права, задължения и други фактически отношения. Крайният резултат от използването на този метод е пазарната стойност на собствения капитал към избраната ефективна дата на оценката. Методът е широко използван при оценка на търговски дружества и техните акции, защото на практика показва какво е реалното обезпечение на акциите с активи на самото дружество, след покриване на всички задължения към датата на оценката.

Методът на дисконтиране на чистите парични приходи за бъдещ период е основан на разбирането, че пазарната стойност на капитала на едно работещо предприятие е функция на неговия бизнес потенциал, измерен с дохода, който предприятието генерира с дейността си. Методът е подходящ за оценка на стойността на търговски дружества и обособени обекти с икономическа дейност.

3.2. МЕТОД НА ЧИСТАТА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ

Оценката на „ОФИС С4“ ЕООД по метода на чистата стойност на активите /ЧСА/, се основава на следните предположения:

- 1. Дружеството се оценява като действащо предприятие, със запазване на основния предмет на дейност;*
- 2. При пазарната оценка на неговите активи се търси онази стойност, която съответства на стандарта „Пазарна Стойност“.*

Оценката на по чистата стойност на активите (ЧСА) е направена на основата на балансовата стойност на отделните групи активи и пасиви според баланса на дружеството към 31.12.2024 г.

Следвайки логиката на метода за оценка по чистата стойност на активите, са направени следните целесъобразни пазарни корекции на отделните активи и пасиви по баланса на дружеството към 31.12.2024 г./*Приложение № 6*/:

А/ НЕТЕКУЩИ (ДЪЛГОТРАЙНИ) АКТИВИ

Дълготрайни материални активи:

- **Земя:**

Пазарната оценка на поземлени имоти с идентификатори 68134.903.1599 и 68134.903.183, намиращи се в гр. София, ул. „Сребърна“, е изготвена по метода на остатъчната стойност, тъй като върху тях ще бъде реализиран инвестиционен проект за изграждане на административна сграда на 7 етажа с два подземни нива.. Разчетите на пазарната стойност са показани в *Приложение № 7*.

Пазарната стойност на земята по този метод е индикация за приноса на земята за реализирането на конкретния инвестиционен проект.

На тази основа, пазарната стойност на поземлените имоти имоти с идентификатори 68134.903.1599 и 68134.903.183 определена по метода на остатъчната стойност, след закръгление, е в размер на

2 895 000 лева

Тази стойност е записана в коригирания баланс на дружеството за оценка по чистата стойност на активите, представен като *Приложение № 6*.

- **Предоставени аванси и други ДМА:**

Пазарната корекция действа в посока увеличение, до достигане до пазарната стойност на активите към датата на оценката.

Текущи (краткотрайни) активи

- ✓ **Материални запаси:** Без корекция.
- ✓ **Вземания:** Без корекции. Вземанията се приемат за събираеми.
- ✓ **Парични средства:** Без корекция. Този вид активи не подлежат на пазарна корекция.

След извършване на необходимите корекции и в пасива на дружеството, */Приложение № 7/*, крайната пазарната стойност на „ОФИС С4“ ЕООД, определена по метода на чистата стойност на активите, след закръгление, възлезе на

2 887 000 лева

Словом: Два милиона, осемстотин осемдесет и седем хиляди лева

или

EUR 1 476 100

Словом: Един милион, четиристотин седемдесет и шест хиляди и сто лева

3.3 МЕТОД НА ДИСКОНТИРАНЕ НА ЧИСТИТЕ ПАРИЧНИ ПРИХОДИ

Методът на дисконтиране на чистите парични приходи за бъдещ период е приложен по отношение пазарната оценка на бизнеса на „ОФИС С4“ ЕООД. При формиране на паричните потоци са взети предвид следните фактори:

- *направените разходи за реализация на инвестиционния проект;*
- *очакваните приходи и разходи от проекта след неговата реализация, по основни пера на приходите;*

Използването на подхода на бъдещата доходност и на неговите методи е свързано с установяването на следните величини:

- *бъдещите чисти парични приходи от дейността на оценяваното дружество;*
- *дисконтовата норма, с помощта на която бъдещите приходи ще бъдат приведени към настоящата им стойност.*

а/ Определяне на величината на чистите парични потоци

С оглед установяване величината на чистите парични потоци през годините на прогнозния период е разработена прогноза за развитие на дружеството през периода 2025 - 2030 г. */Приложение № 8/*.

В основата на прогнозата са заложили очакваните приходи по основни направления на дейност:

- приходи от наеми,
- приходи от паркоместа, и

- приходи от реклама.

За годините в следпрогнозния период е приет консервативен ръст от 2%, какъвто е заложения ръст на приходите по трите основни направления – от наеми, паркинг и реклама..

б/ Определяне на нормата на дисконтиране

Нормата на дисконтиране, използвана в пазарното оценяване, отразява равнището на общия и специфичен риск, присъщ за съответния бизнес към датата на изготвяната оценка и възприетия прогнозен период. Съществуват различни методи за определяне равнището на риска, които се използват в оценителската теория и практика.

Тъй като в конкретния случай предмет на оценката е дружество, което има дългосрочни и краткосрочни задължения, нормата на дисконтиране “**r**” е определена по метода на средно-претеглената цена на капитала, англ. „*Weighted Average Cost of Capital method, or WACC*”.

WACC представлява минималната приемлива възвръщаемост на инвестицията, очаквана от инвеститорите. С помощта на WACC бъдещите парични потоци се трансформират към тяхната настояща стойност.

WACC се определя по формулата:

$$WACC = Re \cdot (E/V) + Rd \cdot (1 - Tc) \cdot D/V, \text{ където}$$

Re – цена на капитала;

Rd – цена на дълга;

D – пазарна стойност на фирмения дълг;

E – пазарна стойност на фирмения капитал;

V = D+E – обща стойност на дълга и собствения капитал;

Tc – корпоративен данък, в страната 10 %

При определянето на WACC са използвани данни от изследванията на проф. Асван Дамодаран, от Stern University в Ню Йорк, САЩ, за равнището на различните видове риск, в конкретния случай за сектор „*Real Estate (Operations & Services)*”. /Приложение № 9/.

Използвайки горната формула и източници на информация, WACC се определя на

$$r = WACC = 8,05 \%$$

В *Приложение № 8* е дадена оценката на „ОФИС С4“ ЕООД по метода на дисконтиране на чистите парични потоци.

Стойността на терминалния ръст (т.е. на растежа на бизнеса след последната година на прогнозния период) е определена експертно на база наличните данни, като е възприет растеж от 2% годишно.

След извършване на необходимите разчети */Приложение № 10/* стойността на „ОФИС С4“ ЕООД, определена по метода на дисконтиране на чистите парични потоци, след закръгление, възлиза на:

EUR 6 937 300

Словом: *Шест милиона, деветстотин тридесет и седем хиляди и триста евро*

3.4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОТНОСНО КРАЙНАТА ОЦЕНКА

За илюстриране на крайните заключения относно пазарната стойност на активите и бизнеса на „ОФИС С4“ ЕООД, данните за стойността са приведени в следната Таблица:

№	Оценъчен метод	Паз. стойност в EUR
1.	Чиста (нетна) стойност на активите	1 476 100
2.	Метод на дисконтиране	6 937 300

Направените разчети и резултатите от тях дават основание за следните експертни заключения:

1. На този етап, стойността на дружеството се измерва със стойността на неговите активи и паричните потоци от дохода, който тези активи може да генерират след реализация на инвестиционния проект.

2. При оценка на пазарната стойност на едно действащо предприятие приоритет би трябвало да има оценката, получена по подхода на доходността, тъй потенциалният инвеститор е воден от размера на очакваната бъдеща печалба от бизнеса.

С оглед намаляване на риска, *крайната пазарна стойност е определена след равно претегляне на оценките, получени по метода на чистата стойност на активите (ЧСА) и дисконтиране на чистите парични приходи (ДЧПП):*

в лева

Метод на оценка	Стойност по оценка	Тегл. коефициент
Чиста Стойност на Активите (ЧСА)	1 476 100	0,10
Дисконтиране на Чистите Парични Потоци	6 937 300	0,90

На основата на приетите хипотези и направеното претегляне, крайната пазарна стойност на „ОФИС С4“ ЕООД, се определя в размер на:

EUR 6 391 000

Словом: Шест милиона, триста деветдесет и едно хиляди евро

При използването и/или тълкуването на получения резултат, трябва да се има предвид факта, че тя е определена на основата на неравнопретегляне на оценката на бизнеса на дружеството и оценката на чистата стойност на неговите активи.

*

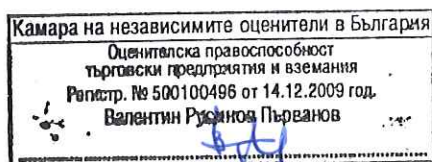
*

*

Оценителите, съставили настоящия Доклад, декларират заедно и всеки поотделно, че нямат лични интереси и отношения към оценяваното дружество, които биха повлияли върху обективността на направената оценка. Тя е извършена съвместно и на най-доброто ниво на професионалните им знания.

ОЦЕНИТЕЛИ:

1. Валентин Първанов
2. Михаил Първанов
3. Галина Чолакова



м. януари, 2025 г.
гр. София

За „БРАЙТ КОНСУЛТ“ ООД

УПРАВИТЕЛ:

/д-р инж. Валентин Първанов, REV/



ПРИЛОЖЕНИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 902600059 от 02 април 2019 год.

„БРАЙТ КОНСУЛТ” ООД

гр. София, ул. „Ами Буе” № 72, Столична община

ЕИК 831186265

ЗА ОЦЕНКА

**на недвижими имоти,
машини и съоръжения,
права на интелектуалната и индустриалната
собственост и други фактически отношения,
търговски предприятия и вземания,
финансови активи и финансови институции,
земяделски земи и трайни насаждения**

Списъкът на специализирания състав на дружеството е посочен на гърба на сертификата и е неразделна част от него.

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на

Протокол – Протоколни решения № 112 от 27 март 2019 год. на Управителния съвет на КНОБ.



Светла Дерменджиева

Председател на УС на КНОБ



CERTIFICATE OF RECOGNITION

THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGOVA)

and

CHAMBER OF PROFESSIONAL VALUERS (CPV)

certify that the person named below, having met all the requirements,
is admitted to use the title of Recognised European Valuer
and the designatory letters REV

Valentin Parvanov REV
Recognised European Valuer

Certificate Registration Number: REV-BG/CPV/2023/13

Issued on: 01/12/2018

Valid until: 30/11/2028

Validity of this certificate must be confirmed by the online register at www.tegova.org

Krzysztof Grzesik
Chairman of the Board of Directors
TEGOVA

Tzenka Bozhilova
Chairman of the Management Board
CPV

Актуално състояние

"Офис С4" ЕООД

ЕИК 207715450

Основни обстоятелства

1. ЕИК/ПИК	20240216155820
207715450	
2. Фирма/Наименование	20240216155820
Офис С4	
3. Правна форма	20240216155820
Еднолично дружество с ограничена отговорност	
4. Изписване на чужд език	20240216155820
Office S4 Ltd.	
5. Седалище и адрес на управление	20240216155820
Държава: БЪЛГАРИЯ	
Област: София (столица), Община: Столична	
Населено място: гр. София, п.к. 1407	
р-н Лозенец	
бул./ул. бул. „Черни връх“ № 51, бл. Офис Х сграда 2, ет. 5 Адрес на	
електронна поща: Accounting@mbi.bg	
6. Предмет на дейност	20240216155820
Инвестиции в имоти, строителство и всяка друга дейност, която не е	
забранена със закон.	
7. Управители	20240216155820
Асен Стоименов Лисев, Държава: БЪЛГАРИЯ	
Иван Христов Асенов, Държава: БЪЛГАРИЯ	
11. Начин на представяване	20240216155820
заедно	
23. Едноличен собственик на капитала	20241206112417
„Браво Скай“ ЕООД, ЕИК/ПИК 208036865, Държава: БЪЛГАРИЯ	
24. Прехвърляне на дружествен дял	20241206112417

Капитал

31. Размер

20240216155820

1000 лв.

32. Внесен капитал

20240216155820

1000 лева

Отчетна единица:

ОФИС С4 ЕООД

ЕИК по БУЛСТАТ / ТРРЮЛНЦ

207715450

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС КЪМ 31.12.2024 ГОДИНА

АКТИВ			
Раздели, групи, статии	Код на реда	Сума - хил.лв.	
		текуща година	предходна година
а	б	1	2
А. Записан, но невнесен капитал	01000		
Б. Нетекущи (дълготрайни) активи			
I. Нематериални активи			
Продукти от развойна дейност	02110		
Концесии, патенти, лицензии, търговски марки, програмни продукти и други подобни права и активи	02120		
Търговска репутация	02130		
Предоставени аванси и нематериални активи в процес на изграждане	02140		
в т. ч. предоставени аванси	02141		
Активи с право на ползване по оперативен лизинг (само за предприятията, прилагащи МСС)	02150		
Общо за група I	02100		
II. Дълготрайни материални активи			
Земи и сгради	02210	185	
Земи	02211	185	
Сгради	02212		
Машини, производствено оборудване и апаратура	02220		
Съоръжения и други	02230		
Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане	02240	5 689	
в т. ч. предоставени аванси	02241		
Активи с право на ползване по оперативен лизинг (само за предприятията, прилагащи МСС)	02250		
Общо за група II	02200	5 874	
III. Дългосрочни финансови активи			
Акции и дялове в предприятия от група	02310		
в т. ч. в нефинансови предприятия, вкл. централни управления	02311		
Предоставени заеми на предприятия от група	02320		
Акции и дялове в асоциирани и смесени предприятия	02330		
в т. ч. в нефинансови предприятия, вкл. централни управления	02331		
Предоставени заеми, свързани с асоциирани и смесени предприятия	02340		
Дългосрочни инвестиции	02350		
в това число:			
Дългови ценни книжа (облигации)	02351		
Капиталови ценни книжа (акции и дялове)	02352		
Инвестиционни имоти	02353		
Активи (инвестиционни имоти) с право на ползване по оперативен лизинг (само за предприятията, прилагащи МСС)	02354		
Други заеми	02360		
Изкупени собствени акции	02370		
Общо за група III	02300		
IV. Отсрочени данъци	02400		
Общо за раздел Б	02000	5 874	

АКТИВ			
Раздели, групи, статии	Код на реда	Сума - хил.лв.	
		текуща година	предходна година
а	б	1	2
В. Текущи (краткотрайни) активи			
I. Материални запаси			
Суровини и материали	03110		
Незавършено производство	03120		
в т. ч. млади животни и животни за уговяване и разплод	03121		
Продукция и стоки	03130		
Продукция	03131		
Стоки	03132		
Предоставени аванси	03140		
Общо за група I	03100		
II. Вземания			
Вземания от клиенти и доставчици	03210		
в т.ч. над 1 година	03211		
Вземания от предприятия от група	03220		
в т.ч. над 1 година	03221		
Вземания, свързани с асоциирани и смесени предприятия	03230		
в т.ч. над 1 година	03231		
Други вземания	03240	6	
в т.ч. над 1 година	03241		
Общо за група II	03200	6	
III. Инвестиции			
Акции и дялове в предприятия от група	03310		
Изкупени собствени акции	03320		
Други инвестиции	03330		
в това число:			
Дългови ценни книжа (облигации)	03331		
Капиталови ценни книжа (акции и дялове)	03332		
Общо за група III	03300		
IV. Парични средства			
Касови наличности и сметки в страната	03410	89	
Касови наличности в лева	03411		
Касови наличности във валута (левава равностойност)	03412		
Разплащателни сметки	03413	89	
Блокирани парични средства	03414		
Парични еквиваленти	03415		
Касови наличности и сметки в чужбина	03420		
Касови наличности в лева	03421		
Касови наличности във валута	03422		
Разплащателни сметки във валута	03423		
Блокирани парични средства във валута	03424		
Общо за група IV	03400	89	
Общо за раздел В	03000	95	
Г. Разходи за бъдещи периоди	04000		
Сума на актива (А+Б+В+Г)	04500	5 969	

ПАСИВ

Раздели, групи, статии	Код на реда	Сума - хил.лв.	
		текуща година	предходна година
а	б	1	2
А. Собствен капитал			
I. Записан капитал	05100	1	
Акционерен капитал	05110		
Котирани акции на финансовите пазари	05111		
Некотирани акции на финансовите пазари	05112		
Други видове записан капитал	05120	1	
в т. ч. допълнителен капитал (апортни вноски)	05121		
II. Премии от емисии	05200		
III. Резерв от последващи оценки	05300		
в т. ч. резерв от последващи оценки на финансови инструменти	05310		
IV. Резерви			
Законови резерви	05410		
Резерв, свързан с изкупени собствени акции	05420		
Резерв съгласно учредителен акт	05430		
Други резерви	05440		
в т. ч. допълнителни резерви	05441		
Общо за група IV	05400		
V. Натрупана печалба (загуба) от минали години			
Неразпределена печалба	05510		
Непокрита загуба	05520		
Общо за група V	05500		
VI. Текуща печалба (загуба)			
Текуща печалба (загуба)	05600	-9	
Авансово разпределена текуща печалба	05601		
Общо за група VI	05700	-9	
Общо за раздел А	05000	-8	
Б. Провизии и сходни задължения			
Провизии за пенсии и други подобни задължения	06100		
Провизии за данъци	06200		
в т.ч. отсрочени данъци	06210		
Други провизии и сходни задължения	06300		
Общо за раздел Б	06000		
В. Задължения			
Облигационни заеми	07100		
До 1 година	07101		
Над 1 година	07102		
в това число:			
Конвертируеми облигационни заеми	07110		
До 1 година	07111		
Над 1 година	07112		
Задължения към финансови предприятия	07200		
До 1 година	07201		
Над 1 година	07202		

ПАСИВ			
Раздели, групи, статии	Код на реда	Сума - хил.лв.	
		текуща година	предходна година
а	б	1	2
Получени аванси	07300		
До 1 година	07301		
Над 1 година	07302		
Задължения към доставчици	07400	297	
До 1 година	07401	297	
Над 1 година	07402		
Задължения по полици	07500		
До 1 година	07501		
Над 1 година	07502		
Задължения към предприятия от група	07600		
До 1 година	07601		
Над 1 година	07602		
Задължения, свързани с асоциирани и смесени предприятия	07700		
До 1 година	07701		
Над 1 година	07702		
Други задължения	07800	5 680	
До 1 година	07801		
Над 1 година	07802	5 680	
в това число:			
Към персонала	07810	5 680	
До 1 година	07811		
Над 1 година	07812	5 680	
Осигурителни задължения	07820		
До 1 година	07821		
Над 1 година	07822		
Данъчни задължения	07830		
До 1 година	07831		
Над 1 година	07832		
Задължения по договори за оперативен лизинг	07900		
До 1 година	07901		
Над 1 година	07902		
Общо за раздел В	07000	5 977	
До 1 година	07001	297	
Над 1 година	07002	5 680	
Г. Финансирания и приходи за бъдещи периоди	08000		
Финансирания	08001		
Приходи за бъдещи периоди	08002		
Сума на пасива (А+Б+В+Г)	08500	5 969	

Дата: 23/01/2025

Ръководител: Асен Лисев

Съставител: МАЯ РИКОВА

(име, презиме, фамилия)

Лице за контакт: Мая Рикова

(име, презиме, фамилия)

(подпис)

0887519598

(телефон)

Отчетна единица:

ОФИС С4 ЕООД

ЕИК по БУЛСТАТ / ТРРЮЛНЦ

207715450

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ ЗА 2024 ГОДИНА

Наименование на разходите	Код на реда	Сума - хил. лв.	
		текуща година	предходна година
а	б	1	2
А. Разходи			
I. Разходи за оперативна дейност			
Намаление на запасите от продукция и незавършено производство	10100		
Разходи за суровини, материали и външни услуги	10200	3	
Суровини и материали	10210		
Външни услуги	10220	3	
Разходи за персонала	10300		
в това число:			
Разходи за възнаграждения	10310		
в т.ч. компенсиреми отпуски	10311		
Разходи за осигуровки (към осигурителни фондове)	10320		
от тях: осигуровки, свързани с пенсии	10321		
Разходи за амортизация и обезценка	10400		
Разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи	10410		
Разходи за амортизация	10411		
в т.ч. разходи за амортизация на активи с право на ползване по оперативен лизинг (само за предприятията, прилагащи МСС)	10413		
Разходи от обезценка	10412		
Разходи от обезценка на текущи (краткотрайни) активи	10420		
Други разходи	10500	11	
в това число:			
Балансова стойност на продадените активи	10510		
Провизии	10520		
Общо за група I	10000	14	
II. Финансови разходи			
Разходи от обезценка на финансови активи, включително инвестициите, признати като текущи (краткосрочни) активи	11100		
в т.ч. отрицателни разлики от промяна на валутни курсове	11110		
Разходи за лихви и други финансови разходи	11200	1	
в това число:			
Разходи, свързани с предприятия от група	11210		
Отрицателни разлики от операции с финансови активи	11220		
от код 11200: разходи за лихви по оперативен лизинг (само за предприятията, прилагащи МСС)	11201		
Общо за група II	11000	1	
Б. Печалба от обичайна дейност	14000		
Общо разходи (I + II)	13000	15	
В. Счетоводна печалба (общо приходи - общо разходи)	14100		
III. Разходи за данъци от печалбата	14200		
IV. Други данъци, алтернативни на корпоративния данък	14300		
Г. Печалба (В - III - IV)	14400		
Всичко (Общо разходи + III + IV + Г)	14500	15	

Наименование на приходите	Код на реда	Сума - хил. лв.	
		текуща година	предходна година
а	б	1	2
А. Приходи			
I. Приходи от оперативна дейност			
Нетни приходи от продажби	15100		
Продукция	15110		
Стоки	15120		
Услуги	15130		
в това число:			
Приходи от търговско-посредническа дейност	15131		
Приходи от наеми	15132		
Приходи от промишлени услуги, вкл. услуги по производство на ишлеме	15133		
Увеличение на запасите от продукция и незавършено производство	15200		
Разходи за придобиване на активи по стопански начин	15300		
в т. ч. със строителен характер	15310		
Други приходи	15400	6	
в това число:			
Приходи от финансираня	15410		
от тях: от правителството*	15411		
Приходи от продажби на суровини и материали	15420		
Приходи от продажби на дълготрайни активи	15430		
Общо за група I	15000	6	
II. Финансови приходи			
Приходи от участия в дъщерни, асоциирани и смесени предприятия	16100		
в т. ч. приходи от участия в предприятия от група	16110		
Приходи от други инвестиции и заеми, признати като нетекущи (дългосрочни) активи	16200		
в т. ч. приходи от предприятия от група	16210		
Други лихви и финансови приходи	16300		
в това число:			
Приходи от предприятия от група	16310		
Положителни разлики от операции с финансови активи	16320		
Положителни разлики от промяна на валутни курсове	16330		
Общо за група II	16000		
Б. Загуба от обичайна дейност	19000	9	
Общо приходи (I + II)	18000	6	
В. Счетоводна загуба (общо приходи - общо разходи)	19100	9	
Г. Загуба (B + III + IV)	19200	9	
Всичко (Общо приходи + Г)	19500	15	

* Правителство - всеки държавен орган, институция, служба или други подобни органи на местно, национално или на ниво Европейски съюз.

СПРАВКА ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ ПО ВИДОВЕ И ИКОНОМИЧЕСКИ ДЕЙНОСТИ ЗА 2024ГОДИНА

Раздел I. Приходи от оперативна дейност

(Хил. левове)

Видове	Код на реда	Отчет за годината
а	б	1
Бруто приходи от продажби (код 15100, кол.1 вкл. акцизи, без ДДС)	15500	
в т. ч. приходи от населението*	15510	
Приходи от извършени работи по договор като подизпълнител	15600	
Левава равностойност на валутните приходи от износ (без приходите от продажби на дълготрайни активи по код 15430, кол.1) вкл. вътреобщностни доставки	15700	
в т. ч. приходи от предоставени услуги на чуждестранни клиенти	15710	
от тях: от страни членки на ЕС	15711	
Приходи от услуги по производство на ишлеме	15800	
в т. ч. на чуждестранни клиенти	15810	
Приходи от продажби на странични продукти, произведени от дейности, свързани с околната среда **	15900	
Приходи от финансираня от правителството като субсидии за околната среда (от код 15411, кол. 1)	15950	

* За лечебните заведения да се включват само заплатените от пациентите услуги. Не се включват приходите по договор с НЗОК.

** Включват се само приходите от продажби на странични продукти, получени от съоръжения и дейности, класифицирани като такива за околната среда. Приходите от продажби на странични продукти могат да се посочат само ако тези продукти не са основен източник на доход за предприятието, напр. продажби на гипс от газови филтри на високи комини.

Приложение №3.1.

Кореспонденция	Сума дебит	Документ: тип	Документ: номер	Документ: дата	Счетоводен текст
Д 6(4011) Електроразпределителни мрежи Запад - ЕАД	120.00 +Ф20%		0002550942	22.03.2024	СЪГЛАСУВАНЕ СКИЦИ
Д 7(4011) СОФИЙСКА ВОДА - АД	362.26 +Ф20%		7000382780	28.03.2024	УСЛУГА
М 496 Разчети по лихви	107431.86 ВД		161	31.03.2024	ЛИХВИ
Д 1(4011) Сребърна 4 - ЕООД	99.89 +Ф20%		0000000112	12.04.2024	ЕЛЕКТРОЕНЕРГИЯ
М 203 Сгради и конструкции	3754091.63 ВД		52	25.04.2024	СЪБОРЕНИ СГРАДИ
М 203 Сгради и конструкции	839282.05 ВД		52	25.04.2024	СЪБОРЕНИ СГРАДИ
Д 1(4011) Сребърна 4 - ЕООД	14.68 +Ф20%		0000000114	10.05.2024	ЕЛЕКТРОЕНЕРГИЯ
Д 1(4011) Сребърна 4 - ЕООД	476.35 +Ф20%		0000000114	10.05.2024	ЕЛЕКТРОЕНЕРГИЯ
М 496 Разчети по лихви	244407.48 ВД		162	30.06.2024	ЛИХВА
Д 9(4011) Електрохолд Продажби - ЕАД	551.12 +Ф20%		0380518793	12.07.2024	ЕЛЕКТРОЕНЕРГИЯ
Д 9(4011) Електрохолд Продажби - ЕАД	167.37 +Ф20%		0380593206	17.07.2024	ЕЛЕКТРОЕНЕРГИЯ
Д 12(4011) МОНТАЖ СТРОИТЕЛНИ КОНСТРУКЦИИ - АД	104113.35 +Ф20%		5000001661	18.07.2024	ДОСТ.НА АРМОПАКЕТИ
Д 9(4011) Електрохолд Продажби - ЕАД	83.70 +Ф20%		0380593939	25.07.2024	ЕЛЕКТРОЕНЕРГИЯ
Д 11(4011) ХИДРОИНЖЕКТ - ООД	114490.23 +Ф20%		9000001683	31.07.2024	СМР
Д 13(4011) ИВАЛ ИНЖЕНЕРИНГ - ООД	1000.00 +Ф20%		0000001719	09.08.2024	ПРОЕКТ
Д 9(4011) Електрохолд Продажби - ЕАД	110.91 +Ф20%		0382357407	13.08.2024	ЕЛЕКТРОЕНЕРГИЯ
Д 9(4011) Електрохолд Продажби - ЕАД	74.38 +Ф20%		0382360861	17.08.2024	ЕЛЕКТРОЕНЕРГИЯ
Д 11(4011) ХИДРОИНЖЕКТ - ООД	27148.56 +Ф20%		9000001693	23.08.2024	СМР
Д 9(4011) Електрохолд Продажби - ЕАД	37.20 +Ф20%		0382361667	25.08.2024	ЕЛЕКТРОЕНЕРГИЯ
Д 9(4011) Електрохолд Продажби - ЕАД	157.88 +Ф20%		0384062976	12.09.2024	ЕЛЕКТРОЕНЕРГИЯ
Д 9(4011) Електрохолд Продажби - ЕАД	31.13 +Ф20%		0384138632	17.09.2024	ЕЛЕКТРОЕНЕРГИЯ
Д 9(4011) Електрохолд Продажби - ЕАД	15.58 +Ф20%		0384139388	25.09.2024	ЕЛЕКТРОЕНЕРГИЯ
М 496 Разчети по лихви	247093.28 ВД		163	30.09.2024	ЛИХВА
Д 9(4011) Електрохолд Продажби - ЕАД	150.65 +Ф20%		0385843472	12.10.2024	ЕЛЕКТРОЕНЕРГИЯ
Д 9(4011) Електрохолд Продажби - ЕАД	98.68 +Ф20%		0385917250	15.10.2024	ЕЛЕКТРОЕНЕРГИЯ
Д 9(4011) Електрохолд Продажби - ЕАД	105.26 +Ф20%		0387612358	13.11.2024	ЕЛЕКТРОЕНЕРГИЯ
Д 9(4011) Електрохолд Продажби - ЕАД	101.96 +Ф20%		0387686737	15.11.2024	ЕЛЕКТРОЕНЕРГИЯ
М 4221 Подотчетни лица в лева	114.00 ВД		142	30.11.2024	АДМ. ТАКСИ
Д 7(4011) СОФИЙСКА ВОДА - АД	20.55 +Ф20%		0136736817	04.12.2024	ВОДА
Д 9(4011) Електрохолд Продажби - ЕАД	95.40 +Ф20%		0389369620	12.12.2024	ЕЛЕКТРОЕНЕРГИЯ
Д 9(4011) Електрохолд Продажби - ЕАД	98.68 +Ф20%		0389442279	15.12.2024	ЕЛЕКТРОЕНЕРГИЯ
М 496 Разчети по лихви	247093.28 ВД		164	30.12.2024	ЛИХВИ
Общо М 6132 Разходи за придобиване на материални дълготрайни активи	5689239.35				

Приложение №4.1.

Поземлен имот с проектен идентификатор № 68134.903.183 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири . деветстотин и три . сто осемдесет и три), с адрес на имота: град София, район „Лозенец“, квартал „Промислена зона „Хладилника“, улица „Сребърна“ № 14 (четирнадесет), с проектна площ на имота от 26,00 кв.м. (двадесет и шест квадратни метра), трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: За друг вид производствен, складов обект, при съседни на имота по скица на АГКК: поземлени имоти с идентификатори: 68134.903.63 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири . деветстотин и три . шестдесет и три), 68134.903.1564 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири . деветстотин и три), хиляда петстотин шестдесет и четири) и 68134.903.1599 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири . деветстотин и три . хиляда петстотин деветдесет и девет).

Продаваният Поземлен имот с проектен идентификатор № 68134.903.183 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири . деветстотин и три . сто осемдесет и три), представлява част от предишен Поземлен имот с идентификатор № 68134.903.1562 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири . деветстотин и три . хиляда петстотин шестдесет и девет), по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед: РД-18-739 от 21.11.2017 година на Изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър (АГКК), последно изменение, засягащо имотът от 24.01.2022 година, с адрес на поземления имот: град София, район „Лозенец“, кв. Прес мишлена зона „Хладилника“, улица „Сребърна“ № 14 (четирнадесет), с площ на имота по скица от 13 088,00 (тринадесет хиляди осемдесет и осем) квадратни метра, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за друг вид производствен, складов обект, предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: 1562 (хиляда петстотин шестдесет и девет), квартал: 3 (три), парцел: II (втори), при съседни на имота по скица на АГКК: поземлени имоти с идентификатори: 68134.903.2618 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири . деветстотин и три . две хиляди петстотин и осемнадесет), 68134.903.249 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири . деветстотин и три . хиляда петстотин и девет), 68134.903.1720 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири . деветстотин и три . хиляда седемстотин и двадесет), 68134.903.2663 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири . деветстотин и три . хиляда петстотин шестдесет и три), 68134.903.2525 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири . деветстотин и три . две хиляди петстотин двадесет и пет), 68134.903.1599 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири . деветстотин и три . хиляда петстотин деветдесет и девет) и 68134.903.63 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири . деветстотин и три . шестдесет и три).

Купувачът „Офис С4“ ЕООД е собственик на Поземлен имот с идентификатор № 68134.903.1599 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири . деветстотин и три . хиляда петстотин деветдесет и девет), който е съседен на продавания с този акт недвижим имот, и към който собствен на купувача поземлен имот ще бъде присъединен по давания с този акт недвижим имот.

Горепосочанит недвижим имот се продава за сумата от 1000 (хиляда) лева, която е заплатена от купувача на продавачите, съобразно квотите им в собствеността, изцяло преди подписването на този нотариален акт.

Асен Стоименов Лисев, в лично качество, като управител и като пълномощник на друга управляваща Иван Христов Асенов, двамата заедно представляващи „Браво Дивелъпмънт“ ЕООД, декларира че: продаваният имот, описан по-горе, не е предмет на предварителни договори за продажба с трети лица, различни от купувача, не са издавани пълномощни в полза на трети лица за извършване на разпоредителни сделки с продавания имот, описан по-горе; към датата на подписване на този нотариален акт, няма вписани обезпечения или тежести (ипотеки, възбрани и други) в полза на трети лица, доколкото му е известно не са налице към датата на подписване на настоящия договор вписани иски или молби, както и че доколкото му е известно към настоящия момент продаваният имот, описан по-горе, не е предмет на каквито и да е съдебни спорове, доколкото е известно на продавачите, към датата на подписване на този нотариален акт не са

Нотариална такса по ЗННД	Вписване по ЗО/ПВ
Удостоверяван материален интерес:	Служба по вписванията
1 314,56 лева	Вх. рег. № 66033/22.08.2024 г.
Пропорционална такса:	Акт № 118/CL/11/50468/2024 г.
Обикновена такса:	Им. партия № 922720
Допълнителна такса:	Такса за вписване по ЗДТ: 10,00 лв.
Всичко:	Кв. № 145,18 лв. 22.08.2024 г.
Сметка № 122.08.2024 г.	Съдия по вписванията: 22.08.2024 г.

НОТАРИАЛЕН АКТ

за покупко-продажба на недвижим имот

№ 37, том № IV, рег. № 8568, дело № 598/2024 година
Днес, 22.08.2024 (двадесет и втори август две хиляди двадесет и четвърта) година, пред мен **БАЛЕРИ МАНИЕВ**, Нотариус, вписан под № 053 в регистъра на Нотариалната камера на Република България, с район на действие – района на Софийски районен съд, в кантората ми в град София, улица „Георги Сава Раковски“ № 157А, се яви **Асен Стоименов Лисев**, с ЕГН 7603137223, с лична карта № 652023278, издадена на 23.06.2022 г. от МВР София, с постоянен адрес в град София, ж.к. Люлин, блок № 637 вход „А“, етаж 5, апартамент № 13, действащ в лично качество, а също така и в качеството му на управител – лично, както и като пълномощник (съгласно пълномощно с рег. № 3277 и 3278 от 19.08.2024 г., акт № 2, том 2 на нотариус **Светозар Йорданов**, с рег. № 470 на НК), на друга управляваща **Иван Христов Асенов**, с ЕГН 7807074666, с лична карта № 648438694, издадена на 20.08.2019 г. от МВР, град Пловдив, заедно представляващи „Браво Дивелъпмънт“ ЕООД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 205679639, със седалище и адрес на управление: гр. София, район „Лозенец“, бул. „Черни връх“ № 51, Офис Х, етаж 2, като продавачи от една страна, и от друга страна **Асен Стоименов Лисев**, с ЕГН 7603137223, с лична карта № 652023278, издадена на 23.06.2022 г. от МВР София, действащ в качеството му на управител – лично, както и като пълномощник (съгласно пълномощно с рег. № 3275 и 3276 от 19.08.2024 г., акт № 1, том 2 на нотариус **Светозар Йорданов**, с рег. № 470 на НК), на друга управляваща **Иван Христов Асенов**, с ЕГН 7807074666, с лична карта № 648438694, издадена на 20.08.2019 г. от МВР, град Пловдив, заедно представляващи „Офис С4“ ЕООД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 207715450, със седалище и адрес на управление: гр. София, район „Лозенец“, бул. „Черни връх“ № 51, Офис Х, етаж 2, като дружеството като купувач, и след като се уверих в нетоварната самоличност, дееспособност и представителна власт, той ми заяви, че сключва следния договор:

1. **Асен Стоименов Лисев** и **„Браво Дивелъпмънт“ ЕООД**, чрез управителите **Асен Стоименов Лисев** и **Иван Христов Асенов**, последният чрез пълномощника **Асен Стоименов Лисев**, продават на **„Офис С4“ ЕООД**, чрез управителите **Асен Стоименов Лисев** и **Иван Христов Асенов**, последният чрез пълномощника **Асен Стоименов Лисев**, следния собствен на продавачите недвижим имот, притежаван от продавачите при квоти от 1/100 (една стотна) идеална част за първия продавач и 99/100 (деветдесет и девет стотни) идеални части за втория продавач, а именно:

иницирани отчуждителни процедури; доколкото е известно на продавачите, към дата на подписване на нотариалния акт имотът, предмет на този нотариален акт, не е предмет на реституционни претенции, респ. собствеността върху него не е възстановена „ex lege“ в полза на трети лица, на основание който и да е от реституционните закони; доколкото му е известно по отношение на продавания имот, описан по-горе, не са налице издадени актове за държавна и/или общинска собственост, всички документи по отношение на недвижимия имот са истински и автентични; Асен Стоименов Лисев декларира и гарантира, че доколкото му е известно, срещу продавачите няма заведени съдебни, арбитражни, изпълнителни или обезпечителни производства и на продавача не са наложени обезпечителни мерки от Съд, данъчна администрация или други органи, които биха могли да доведат до създаване на права върху продавания имот, описан по-горе в полза на трети лица. В случай, че някое от декларираните обстоятелства по-горе се окаже неистина, както и в случай на неизпълнение от продавачите на задълженията им по-горе, в резултат на което купувачът претърпи съдебно отстранение от продавания му имот, описан по-горе, на каквото и да е основание (развалине, унищожаване или други основания), то продавачите дължат връщане на купувача на получената от него продажна цена, заедно със законната лихва от датата на плащането, заедно с обезщетение за всички претърпени от купувача вреди и пропуснати ползи, както и възстановяване на всички понесени от купувача разходи по сключването на този нотариален акт, ведно с всички други законни последици, които суми продавачите се задължават да платят на купувача в срок до 30 (тридесет) дни от поканата за това.

Владението на имота се предава от продавача на купувача днес, с подписването на този нотариален акт.

Разноските по нотариалното прехвърляне на имота се заплащат от купувача.

Данъчната оценка на имота е 1 314,56 лв. (хиляда триста и четиридесет лева и петдесет и шест стотинки), съгласно удостоверение с изх. № 7211029391 от 08.08.2024 г., на СО, Дирекция „Общински приходи“, отдел ОП Лозенец.

Асен Стоименов Лисев декларира на основание чл. 25, ал. 9 от ЗННД, че посочената продажна цена е действително уговореното плащане по сделката.

2. Асен Стоименов Лисев, в качеството му на управител и в качеството му на пълномощник на другия управител Иван Христов Асенов, двамата управители, заедно като представляващи „Офис С4“ ЕООД, заявя, че е съгласен и купува от името и за сметка на дружеството, продавания имот, подробно описан по-горе, при условията на този нотариален акт.

След като се уверих от представените документи, че продавачите са собственици на продавания имот, както и че са изпълнили особените изисквания на закона, и след като Асен Стоименов Лисев ми заяви, че няма други документи от значение за тази продажба, освен представените и описаните подробно по-долу, одобрях този нотариален акт. Актът се прочете на Асен Стоименов Лисев и след като той ми заяви, че разбира правните последици на тази сделка и одобрява прочетените им от мен нотариален акт, след което нотариалния акт се подписа от него и от мен – Нотариуса.

При одобряването на акта се представиха следните документи, установяващи правото на собственост и изпълнението на изисквания на закона, а именно:

1. Нотариален акт за собственост на недвижим имот № 33, том III, рег. № 6684, дело № 393/29.06.2022 г. на нотариус Валери Матчев, с рег. № 053 на НК, вписан в АВ с акт № 133, том СХХI, дело № 36755/2022 г.;
2. Нотариален акт за покупко-продажба на идеални части от недвижим имот № 144, том II, рег. № 5950, дело № 323/28.06.2023 г. на нотариус Валери Матчев, с рег. № 053 на НК, вписан в АВ с акт № 44, том СХI, дело № 34093/2023 г.;
3. Скица - проект № 15-808263 от 08.08.2024 г. на АГКК;
4. Удостоверение за данъчна оценка с изх. № 7211029391 от 08.08.2024 г., на СО, Дирекция „Общински приходи“, отдел ОП Лозенец;
5. Пълномощни, описани по-горе в акта;
6. Решение на ЕСК на „Браво Дивелтъпмънт“ ЕООД;

7. Решение на едноличния собственик на капитала на „Офис С4“ ЕООД;
8. Справка относно актуалното състояние на „Браво Дивелтъпмънт“ ЕООД;
9. Справка относно актуалното състояние на „Офис С4“ ЕООД;
10. Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 63, том № II, рег. № 1972, дело № 241/2024 г. на Ивайло Николов, нотариус рег. № 040 на НК, вписан в АВ с акт № 178, том № XXV, дело № 8720, вх. рег. № 12348/22.02.2024 г., партия № 828777 – относно правото на собственост на притежавания от купувача недвижим имот;
11. Скица № 15-208706 от 29.02.2024 г. на АГКК за поземлен имот с идентификатор № 68134.903.1599;
12. Справки по ДОПК;
13. Декларации по чл. 25 от ЗННД и по ЗМИП;
14. Квитанции за платен местен данък и такси.

ПРОДАВАЧИ: 1. _____ (подпис)

Асен Стоименов Лисев
(Асен Стоименов Лисев)

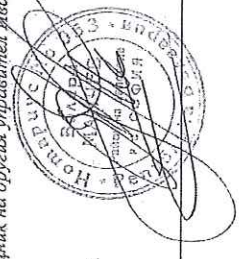
2. _____ (подпис)

Асен Стоименов Лисев
(„Браво Дивелтъпмънт“ ЕООД, чрез Асен Стоименов Лисев, като управител и като пълномощник на другия управител Иван Христов Асенов)

КУПУВАЧ: _____ (подпис)

Асен Стоименов Лисев

(„Офис С4“ ЕООД, чрез Асен Стоименов Лисев, като управител и като пълномощник на другия управител Иван Христов Асенов)



НОТАРИУС:

25.08.2018

Нотариална такса по ЗИНАД	
Удостоверяван материјален интерес:	
.....463537 95.....	лв.
Пропорционална такса.....5656 04.....	лв.
Обична такса.....26 00.....	лв.
Доп. такса.....	лв.
Всичко.....5682 04.....	лв.
Сметка №.....	от 22.02.2024г.

Вх. № 12348 от 22.03.2024г.
 Акт № 1234 том XXV изд. № 8800 2024
 Партизанска кинта: том стр.
 Тукса да вписване по ЗДТ лв.
 Квнт. № от 22.03.2024г.
 СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯ: A

НОТАРИАЛЕН АКТ
ЗА ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖНИМИ ИМОТИ

№... от 2024 г.

Днес, на 22.02.2024 г. Двадесет и втори февруари две хиляди двадесет и четвърта година, пред нас, Ивайло Николов - Нотариус с район на действие - Районен съд, град София, вписан в регистъра на Нотариалната камара с регистрационен № 040, в календара ми в град София, булевард „Панайот Битюкиев“ № 31, се явява: **АЛЕКСАНДРА ЗАХАРИЕВА МИЛУШЕВА, ЕГН 8002146853**, с.к.№ № 647145894 изд. на 14.07.2017г. от МВР София, с постоянен адрес: град София, ул. Бигла № 39, ет.7, ап.42, в качеството на управител на **„СРЕБЪРНА 4“ ЕООД, ЕИК 205792003**, със седалище и адрес на управление: град София, ул. „Гюешево“ № 83А, от една страна като **ПРОДАВАЧ** и **Асен Стоиленов Лисев, ЕГН 7603137223** с.к.№ 652023278 издадена на 23.06.2022г. от МВР София, с постоянен адрес: град София, ж.к. „Люлин“, бл. № 637, кв. А, ет. 5, ап. 13, в качеството си управител и на пълномощник на друга управител - **Иван Христов Асанов, ЕГН 7807074666**, с.к.№ 648438694 изд. на 20.08.2019г. от МВР София с нотариално заверено пълномощие с рег.№ 536/19.02.2024г. за поощит и с рег.№ 557/19.02.2024г., том 1, акт № 45 за съвършение на нотариус с рег.№ 470 на НК, РС Пловдив **Светозар Йорданов** деалната заедно представяващи **фирма „Офис С4“ ЕООД, ЕИК 207715450**, със седалище и адрес на управление: град София, бул. Черни връх № 31, Блок офис X, етаж 5, от друга страна като **КУПУВАЧ** и след като се уверял в поканата за продажба, действителност и представителна власт, същите ми заявили, че сключват следния договор:

1. "СРЕБЪРНА 4" ЕООД, представлявано от управителя АЛЕКСАНДРА ЗАХАРИЕВА МИЛУШЕВА, продава на фирма "Офис С4" ЕООД, представлявано от своите управители Асен Стоименов Лисев и Иван Христов Асенов чрез своя платимостник "Асес Стоименов Лисев" следните, собствени на "СРЕБЪРНА 4" ЕООД - продавач недвижими имоти, а именно: УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ IV-1599 (четири, отреден за имот платовиначен номер хисови петстотин деветиосет и девет), нахванат се в квартал 3 (три) местност ЕПЗ "Хисовиачка - Виношия", на плана на град София, одобрен със Записък № РД-92/05-033/12.03.2008г. на Кметта на район "Познанец" при Столичния община, целта е излож. 925/05-03-03-03, от общ. м.к.м., при съседни от север - ул. "Сребърна", от изток - УЛПН I-249, от запад - УЛПН I-249 и от юг - УЛПН II-1562, който имот е напосен в ККР като ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.903.1599 (шест осем едно три четири точка девет нула три точка едно пет десет девет), съгласно Скица на почвен имот № 15-

1052479-04.10.2023г. издадена от СГКК град София, по КKKP одобрява със Заповед РД-18-739/21.11.2017г. на ИД на АГКК, последно изменение на КKKP, засягащо ползването измот с от 05.07.2023г., адрес на ползуемата имота: град София, район Лозенец, м. ПИПЗ "Ателищия Ватония", ул. "Сребърна", № 4(четири), площ: 901(шестьста и един)кв.м., тридесет ареназираще не територията; урбанизация: жилищни идентификатор: няма номер но принадлежи административна сграда, координати: прецизни идентификатор: няма номер но принадлежи плат: 1599(хиляда петстотин деветдесет и осем), квартал 3(три), етажност: 68134.903.63.68134.903.1562. 68134.903.2019. 68134.903.2525, заедно с построените в имота сгради, състоящи се от сутерен, склад, помещение за ек. табла, предверие, коридор, тоалетина, три склада, коридор, стълбище, коридор и релана сутерен с площ от 433.58(четирестотин триста шестдесет и три)кв.м. и петдесет и осем стотини кв.м., съставляват се от: 590.65(петстотин и двестадевет язо и шестдесет и пет стотини кв.м., съставляват се от: фойе, приземни, помещения за проектантин, стъпоблицы клетка, умивания, тоалетина, четирь помещения за инструментальна работилница, два предверия, помещения за инструменти склад, коридор, два офиса, фойе, предверие, стълбище, умивания, тоалетина, стъпоблицы клетка, фойе, офис, фойе, стълбище, умивания, Vнтори этаж с нота - 3.02 метра от: заседателна зала, офис, фойе, стълбище, умивания, и тоалетина, с площ на това ниво 5.79(шестдесет и пет язо и седемдесет и девет стотини кв.м.) и на нота - 4.20 метра от: помещение за ръководител, помещение за проектантин — конструктори, помещения за счетоводство, помещения за архив, помещения за инструментальна работилница, приземно, стъпоблицы клетка, умивания и тоалетина, с площ на това ниво 406.06(четирестотин и шест язо и шест стотини кв.м.), като сградата е начислена в КKKP като: Сграда с идентификатор 68134.903.1599.3(шест осем едно три четири точка КKKP девет нула три точка едно пет девет девет точка три), съгласно Скида на сграда № 15-724669-05.07.2023г. издадена от СГКК град София, по КKKP одобрени със Заповед РД-18-739/21.11.2017г. на ИД на АГКК, последно изменение на КKKP, засягащо сградата и от 05.07.2023г., адрес на сградата: град София, район Лозенец, ул. "Сребърна", № 4(четири), сградата е разположена в помехен имот с идентификатор 68134.903.1599(шест осем едно три четири точка девет нула три точка едно пет девет девет); застройки площ: "5(седемдесет и пет)кв.м., брой етажаж: 2(два), брой самостоятелни обекти в сградата: няма данни, предназначение: административна делова сграда, стар идентификатор: няма номер но принадлежи план: няма и като Сграда с идентификатор 68134.903.1599.1(шест осем едно три четири точка девет нула три точка едно пет девет девет точка едно), съгласно Скида на сграда № 15-724664-05.07.2023г. издадена от СГКК град София, по КKKP, засягащо със Заповед РД-18-739/21.11.2017г. на ИД на АГКК, последно изменение на КKKP, засягащо сградата и от 05.07.2023г.; адрес на сградата: град София, район Лозенец, ул. "Сребърна", № 4(четири), сградата е разположена в помехен имот с идентификатор 68134.903.1562(шест осем едно три четири точка девет нула три точка едно пет девет девет); 68134.903.1599(шест осем едно три четири точка девет нула три точка едно пет девет девет); застройки площ: девето и принадлежажи към помехен имот с идентификатор 68134.903.1599(шест осем едно три четири точка девет нула три точка едно пет девет девет); застройки площ: 528(петстотин двадесет и осем)кв.м., брой этажаж: 2(два), брой самостоятелни обекти в сградата: няма данни, предназначение: административна делова сграда, стар идентификатор: няма номер но принадлежи план: няма, заедно с всички подобрения и идентификатор: няма номер но принадлежи план: няма, заедно с всички подобрения и атрибутната в плана.

Общата дълготрай оценка на произведените услугижани изомоти е 1 369 054.20лв. (един милион триста шестдесет и девет хиляди петдесет четири лева и двадесет стотински от които

дължителна оценка на сградата с идентификатор 68134.903.1599.1 е в размер на 1 090 393,80 лв. (едни милион деветдесет хиляди триста деветдесет и три лева и осемдесет стотинки), дължителна оценка на сградата с идентификатор 68134.903.1599.3 е в размер на 247 325,80 лв. (две стоти хиляди триста деветдесет и пет лева и осемдесет стотинки), дължителна оценка на сградата с идентификатор 68134.903.1599.4 е в размер на 31 334,60 лв. (тридесет и една хиляда триста тридесет и четири лева и шестдесет стотинки), видно от удостоверение с ил. № 72/1026208/2.02.2024г. изд. от СО, Дирекция Общински приходи, Офис ОП, Лозенец.

II. За покупки на недвижими имоти, подробно посочени в пункт I (първи), КУПУВАЧЪТ "Офис С4" ЕООД, представяващо от своите управители Асен Стоименов Лисев и Иван Христов Асенов чрез своя пълномощник Асен Стоименов Лисев заплата по банков път на ПРОДАВАЧА "СРЕБЪРНА 4" ЕООД, обща продажна цена в размер на 4 625 537,95 лева (четири милиона шестстотинтиринадесет и пет хиляди петстотинтиринадесет и седем лева и осемдесет стотинки), без ДДС, както следва: Сумата от 3 634 600 лева (три милиона шестстотинтиринадесет и четири хиляди и шестстотин лева) без ДДС за сграда с идентификатор 68134.903.1599.1, Сумата от 812 567,95 лева (осемстотин и двайсет хиляди петстотинтиринадесет и седем лева и деветдесет и пет стотинки) без ДДС за сграда с идентификатор 68134.903.1599.3, Сумата от 178 370 лева (сто осемдесет и осем хиляди триста и седемдесет лева) без ДДС за имот - земя, с идентификатор 68134.903.1599.4. Продажната цена на обща стойност 4 625 537,95 лева (четири милиона шестстотинтиринадесет и пет хиляди петстотинтиринадесет и седем лева и осемдесет и пет стотинки), се заплаща по банков път в равностойността им в евро, а именно 2 365 000 евро (два милиона триста шестдесет и пет хиляди евро) без ДДС, съгласно условията на тристранен договор за доверителна сметка с нотариус Ивайло Николов рез. № 040/подписан между страните и нотариуса на 30.02.2024г., като цялата продажна цена, заедно с описания по-долу ДДС, е преведена по банковата сметка на нотариуса преди подписването на този нотариален акт и нотариусът се задължава да нареди сумата по банковата сметка на продавача при условията и сроковете на договора за доверителна сметка.

Начисленото ДДС в размер на 35 674 лева (тринадесет и пет хиляди шестстотинтиринадесет и четири лева), равностойност на 18 239,83 евро (осемнадесет хиляди двеста тридесет и девет евро и осемдесет и три евроцента) върху стойността на земята да се заплати заедно и по същия начин, като цялата посочена по горе ДДС върху сградите няма да се начислява (ДДС ще бъде с нулева ставка).

III. ПРОДАВАЧЪТ "СРЕБЪРНА 4" ЕООД, декларира, в качеството си на изключителен собственик на описаните подробно в пункт I (първи) от настоящия нотариален акт недвижими имоти, че тя е единствен легитимен собственик на гореспоменатите недвижими имоти, предмет на настоящия нотариален акт, че върху имотите и на собственост няма учредени реални права, правото и на собственост не е обременено с тежест, имотите не са предмет на искова, изпълнително и/или обезпечително производство и не свидетелстват каквито и да било реални или облигаторни претенции на трети лица по отношение на имотите или част от последните, в това число включено преобарителни договори за прехвърляне на собствеността върху имотите с трети лица, сключени договори за наем, с включение на договор за наем за част от продавания имот с наемател "АСЕМБЛ ГРУП", ЕООД с ЕИК 204373212, който договор ще бъде прекратен в срок от 60 шестдесет дни от днес; декларира, че не са и известни каквито и да било заецителни и/или заветни разпоредбали спрямо трети лица по отношение на имотите или част от последните,

декларира, че към настоящия момент върху недвижими имоти няма наложени обременителни мерки по Закона за притворнодействие на корупцията и за отнемане на незаконно придобитото имущество (Обл. ДВ. бр. 19 Юли 2018г. изм. и доп. ДВ. бр. 30 от 6 Март 2018г., доп. ДВ. бр. 21 от 9 Март 2018г., доп. ДВ. бр. 41 от 18 Май 2018г., изм. ДВ. бр. 98 от 27 Ноември 2018г., изм. и доп. ДВ. бр. 1 от 3 Януари 2019г., изм. ДВ. бр. 17 от 26 Февруари 2019г., изм. ДВ. бр. 79 от 8 Октомври 2019г., изм. ДВ. бр. 83 от 22 Октомври 2019г., изм. ДВ. бр. 69 от 4 Август 2020г., доп. ДВ. бр. 70 от 1 Август 2020г., доп. ДВ. бр. 12 от 12 Февруари 2021г.).

IV. ПРОДАВАЧЪТ "СРЕБЪРНА 4" ЕООД се задължава да предове класието върху недвижими имоти, предмет на продажбата, съгласно този Нотариален акт, по КУПУВАЧА в деня на получаване на продажната цена по банковата сметка на дружествено продавач.

V. КУПУВАЧЪТ заявя, че е съгласен и купувач описаните в пункт I (първи) недвижими имоти, на цялата и при условията, посочени в настоящия нотариален акт.

VI. Страните се споразумяват, че разпоските по нотариалното прехвърляне - нотариални такси, такса вписване и местен данък при възмездно придобиване на имот се поемат от КУПУВАЧА. ПРОДАВАЧЪТ се задължава да заплати към датата на прехвърляне на собствеността всички дължими от него данъци за имота, вкл. за построения върху него сгради, а към датата на предаване на владението - да заплати съответната му част от всички дължими корпоративни сметки за имота вкл. за построения върху него сгради, като ток, вода и др.

VII. Страните - продавач и купувач заявява, че са съгласни, одобряват и сключват настоящия договор за продажба на недвижими имоти, по своя воля, при всички останали условия, посочени в нотариалния акт, като на основание чл. 25 ал. 9 от ЗНН декларират, че посочената в настоящия нотариален акт продажна цена е действително уговореното плащане по сделката.

След като се увериха, че ПРОДАВАЧЪТ е собственик на недвижими имоти и че са изпълнени особените изисквания на закона, съставих този нотариален акт, актът се прочете на страните и след одобрението му, се подписа от тях и от мен - Нотариуса. При съставянето на акта се предоставиха следните документи, удостоверяващи правото на собственост и особените изисквания на закона:

1. Нотариален акт за покупка - продажба на недвижими имоти №185 том II, рег. № 6788, дело № 676 от 15.06.2023г. на нотариус Ивайло Николов, номер 040 в регистъра на НК, с район на действие СРС. 2. Договор за продажба на обособена част "Стомагителен път към индустриален път" от издържаността на "ЗМАТ-Технопроцес" ЕАД, градо София, вписан в книгите за вписване с вх. рег. № 19107, том 14, акт № 117/1998г.; 3. Договор за покупка - продажба на обособен имот, ескючен по реда на закона за държавната собственост, вписан в вх. рег. № 16455, том 12, дело № 178.2000г.; 4. Договор за покупка - продажба на обособен имот, ескючен по реда на закона за държавната собственост, вписан в вх. рег. № 16456, том 10, дело № 179.2000г.; 5. Нотариален акт за заплата на недвижими имоти акт № 200, том XII, рег. № 18444, дело № 2199.2008г. на нотариус в рег. № 040 на НК, вписан в вх. рег. № 91673, акт № 123, том ССXXXVII, дело № 63856/11.12.2008г.; 6. Нотариален акт за собственост на недвижими имоти № 166, том I, рег. № 1807, дело № 144 от 20.02.2023 г. на нотариус в рег. № 040 на НК, вписан в вх. рег. № 9683.20.02.2023 г., акт № 140, том XVII, дело № 6853.2023 г.; 7. Нотариален акт за доброволна обекта на недвижими имоти №103 том II, рег. № 3026, дело № 261 от 17.03.2023г. на нотариус Ивайло Николов, номер 040 в регистъра

на НК с район на действа СРС; 8. Удостоверение № 32.17.04.2008г. за пазващите в експлоатация на строеж изд. от СО, район Лозенец; 9. Разрешение за ползване № 185-РЗ-СЮ-208.23.07.2002г. изд. от ДНСК, Отдел Териториална инспекция София- юз: 10. Разрешение за постоване №1/29.01.2001г. изд. от СО район Лозенец; 11. Удостоверение с изх. № НО-15-7636-31/18.05.2022г. изд. от Министерството на земеделието, Области-дирекция "Земеделие", София-град, Общинска служба земеделие-западна; 12. Решение на еднотичен собственик на капитала на "СРЕБЪРНА 4" ЕООД с удостоверение подпис и дата рег. № 1960 за поотис 1961 за съдържанието акт 5 том 2б на потвърде Николай Николов рег. № 040 СРС; 13. Удостоверение с изх. № О.123-3640.21.03.2022г. изд. от Области административна на област София, Областен управител на област София; 14. Удостоверение № към Р.11122-ГР94-367/128.02.2022г. на СО, район Лозенец; 15. Удостоверение № към Р.11122-ГР94-368/128.02.2022г. на СО, район Лозенец; 16. Заповед № РД-5-146.29.05.2000г. на Област София, Областен управител; 17. Разрешение за строеж № 155/03.11.2000г. изд. от СО, район Лозенец и Лозенец; 18. Разрешение за строеж № 156/03.11.2000г. изд. от СО, район Лозенец и Лозенец; 19. Разрешение за строеж №80.30.03.2001г. изд. от СО, район Лозенец и общинската записка към него; 20. Протокол от 28.09.2023г. за преликване на сграда Новинификатор 68134.903.1599.2 изд. от "ГЕОКАД - 93" ЕООД ЕИК 131186850, вписан в регистъра на АГКК; 21. Удостоверение за данъчна оценка с изх. № 7211026208.12.02.2024г. изд. от СО, Дирекция Общински приходи, Отдел ОП Лозенец; 22. Скина на поземлен имот № 15-1052-170-04.10.2023г. издадена от СГКК-град София; 23. Скина на сграда № 15-724669-05.07.2023г. издадена от СГКК-град София; 24. Скина на сграда № 15-724664-05.07.2023г. издадена от СГКК-град София; 25. Решение на еднотичен собственик на капитала на купувача 26. Декларация по чл. 264, ал.1 ДОПК на продавача; 27. Декларация по чл.42, ал. 2, т. 2 от ЗМНП; 28. Декларация по чл. 66, ал. 2 от ЗМНП на купувача; 29. Пълномощно - описано; 30. Вн. бележки за внесени такси.

ПРОДАВАЧ:

Александра Захарева Митншева

За "СРЕБЪРНА 4" ЕООД - АЛЕКСАНДРА ЗАХАРЕВА МИТНШЕВА

КУПУВАЧ:

Асен Стоянов Лисев

За "Офис С4" ЕООД - АСЕН СТОЯНОВ ЛИСЕВ

Асен Стоянов Лисев

За "Офис С4" ЕООД - АСЕН СТОЯНОВ ЛИСЕВ - ПОДПИСНИК

НОТАРИУС:





АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв. Павлово, ул. Мусала №1
тел. 02/855 45 40, факс: 02/855 53 33
AGAC@CADASTRE.BG | WWW.CADASTRE.BG

стр. 1 от 1

СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. СОФИЯ

1618, кв. "ПАВЛОВО", Ул. "МУСАЛА" №1, 02/8188338,
sofia@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 15-208706-29.02.2024 г.

Поземлен имот с идентификатор 68134.903.1599

Гр. София, общ. Столична, обл. София (столица)

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-739/21.11.2017 г.

на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 29.02.2024 г.

Адрес на поземления имот: гр. София, район Лозенец, м. НПЗ "Хладилника - Витоша", ул.

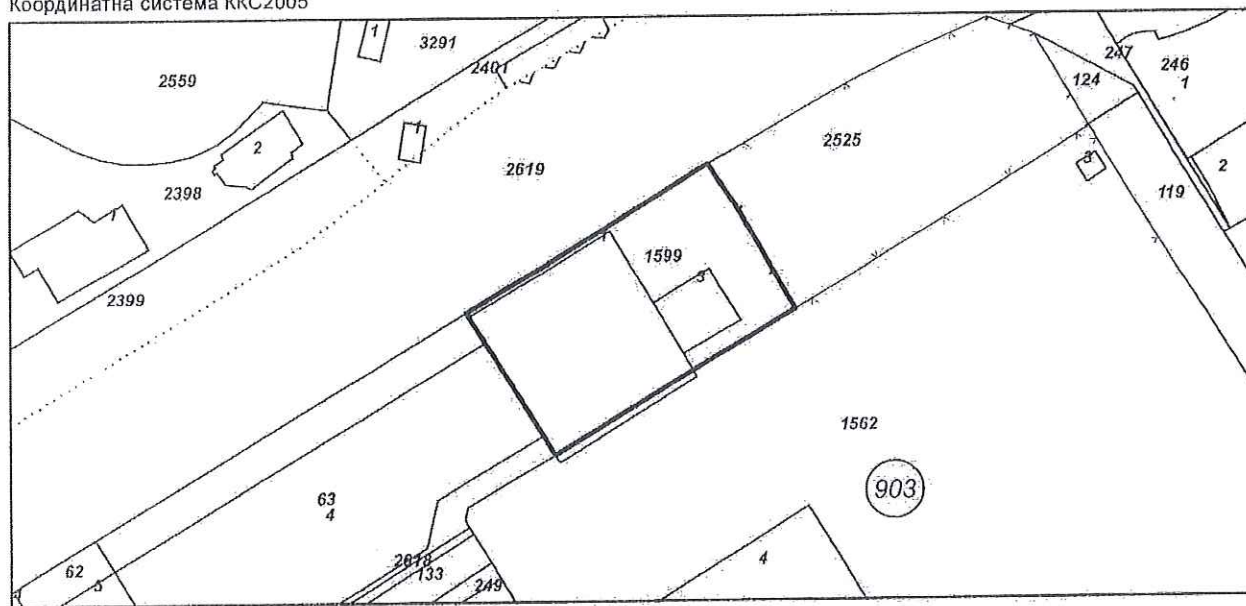
"Сребърна" № 4

Площ: 901 кв. м

Трайно предназначение на територията: Урбанизирана

Начин на трайно ползване: За административна сграда, комплекс

Координатна система ККС2005



М 1:1000

Предишен идентификатор: няма

Номер по предходен план: 1599, квартал: 3

Съседи: 68134.903.63, 68134.903.1562, 68134.903.2619, 68134.903.2525

Собственици по данни от КРНИ:

1. 207715450, "Офис С4" ЕООД

Няма данни за идеалните части

Нотариален акт № 178 том XXV рег. 12348 дело 8720 от 22.02.2024г., издаден от Служба по вписванията

- гр.София

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:

няма данни

Скица № 15-208706-29.02.2024 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-109033-26.02.2024 г.



/Мария Ракарова/



СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. СОФИЯ

1618, кв. "ПАВЛОВО", Ул. "МУСАЛА" №1, 02/8188338,
sofia@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-1048065-15.10.2024 г.

Поземлен имот с идентификатор 68134.903.183

Гр. София, общ. Столична, обл. София (столица)

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-739/21.11.2017 г.
на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот:
няма данни за изменение

Адрес на поземления имот: гр. София, район Лозенец, кв. Промислена зона "Хладилника", ул.
Сребърна № 14

Площ: 26 кв. м

Трайно предназначение на територията: Урбанизирана

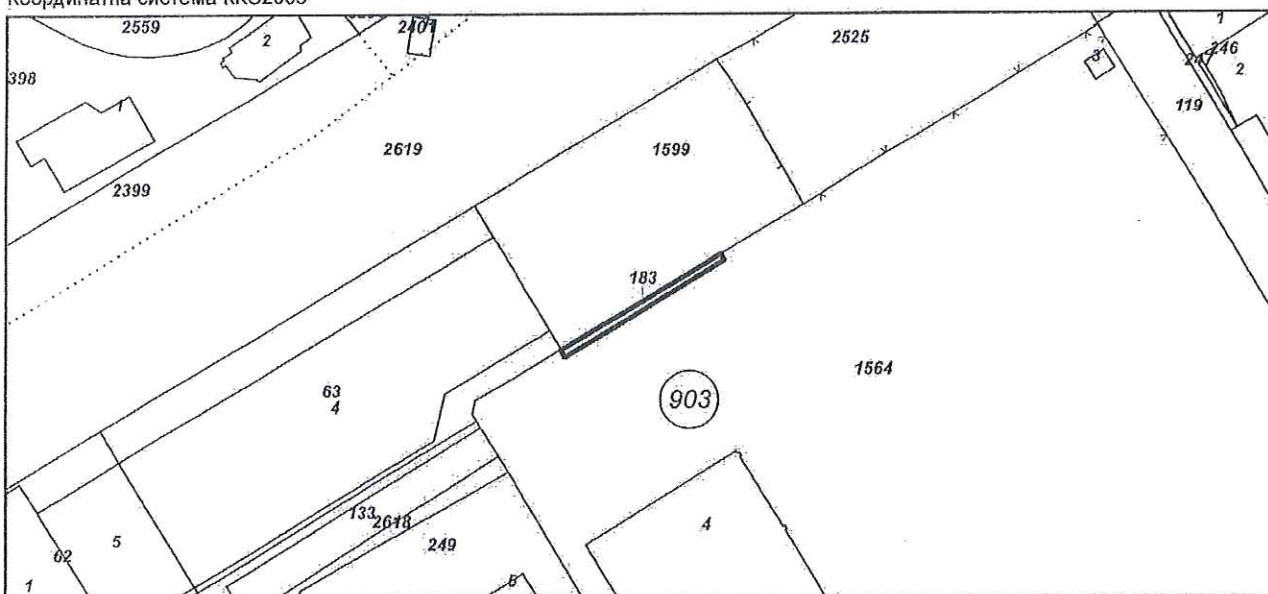
Начин на трайно ползване: За друг вид производствен, складов обект

Предишен идентификатор: 68134.903.1562

Номер по предходен план: 1562, квартал: 3

Съседи: 68134.903.63, 68134.903.1564, 68134.903.1599

Координатна система ККС2005



М 1:1000

Собственици по данни от КРНИ:

1. 207715450, "Офис С4" ЕООД

площ 26 кв. м от правото на собственост

Нотариален акт № 118 том СЛИИ рег. 66033 дело 50768 от 22.08.2024г., издаден от Служба по
вписванията - гр.София

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:

няма данни

Скица № 15-1048065-15.10.2024 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-557942-11.10.2024 г.



останалата част от поземлен имот с идентификатор 68134.903.1599 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири . деветстотин и три . хиляда петстотин деветдесет и девет), която е обозначена на приложената скица със зелен цвят и са намира между координатите на характерни точки 7, 8, 9 и 10 (седем, осем, девет и десет), както следва: -----

Точка 7 : 4727257.697 и 321144.549; -----
Точка 8: 4727237.903 и 321156.519; -----
Точка 9: 4727237.143 и 321155.225; -----
Точка 10: 4727256.921 и 321143.265. -----

Б) право на ползване на парцела на автомобил (от ниво терен към подземно ниво -1 (минус едно), през сервитутна зона с ширина от 8,00 (осем) метра и площ от 186,20 кв.м. (сто осемдесет и шест цило и двадесет стотни квадратни метра), при граници: останалата част от поземлен имот с идентификатор 68134.903.1599 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири . деветстотин и три . хиляда петстотин деветдесет и девет), от северозапад - останалата част от поземлен имот с идентификатор 68134.903.1599 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири . деветстотин и три . хиляда петстотин деветдесет и девет), от югоизток - Господствания имот - поземлен имот с идентификатор „Сребърна“, от югоизток - Господствания имот - поземлен имот с идентификатор 68134.903.1564 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири . деветстотин и три . хиляда петстотин деветдесет и четири), и от югозапад - останалата част от поземлен имот с идентификатор 68134.903.1599 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири . деветстотин и три . хиляда петстотин деветдесет и девет); която сервитутна зона е обозначена на приложената скица със син цвят и са намира между координатите на характерни точки 1, 2, 3, 4, 5 и 6 (едно, две, три, четири, пет и шест), както следва: -----

Точка 1 : 4727262.052 и 321151.748; -----
Точка 2: 4727242.170 и 321163.699; -----
Точка 3: 4727240.500 и 321160.938; -----
Точка 4: 4727238.235 и 321157.084; -----
Точка 5: 4727238.080 и 321156.820; -----
Точка 6: 4727257.878 и 321144.848. -----

Иkonto 2 (две) сервитутни зони ще служат съответно за двупосочно преминаване на пешеходни, велосипедни и автомобили от улица „Сребърна“ през „Служещия“ към „Господствания“ имот и обратно. -----

Данъчната оценка на сервитутните зони е в размер на 13 960,88 лева (тринадесет хиляди деветстотин и шестдесет лева и осемдесет и осем стотника), съгласно удостоверение с изх. № 7211030602 от 29.10.2024 година на СО, Дирекция „Общински приходи“, отдел ОП Лозенец. -----

2. Асен Стояменов Лисев, като управител и като пълномощник на другия управител на приемателя по договора заявя, че е съгласен и приема от името и за сметка на „Браво Дивелъпмънт“ ЕООД така учреденото безвъзмездно и безсрочно право на преминаване, подробно описано в точка 1 (първа), в полза на собствения на „Браво Дивелъпмънт“ ЕООД недвижим имот, при условията на този нотариален акт. -----

След като се уверих от представените документи, че учредителят на описаното по-горе отграничено вещно право е собственник на имота, върху който се учредява правото на преминаване, както и че са изпълнени особените изисквания на закона, и след като участниците в нотариалното производство ми заявиха, че нямат други документи от значение за тази сделка, освен представените и подробно описаните по-долу, одобрих този нотариален акт. След като изясних волята на страните и участниците, и фактическото положение, запознах Асен Стояменов Лисев ясно и недвусмислено с правните последици от договора, който сключва, прочетох му акта, той ми заяви, че разбира правните последици от тази сделка, одобри прочетения от мен нотариален акт, след което той се подписа от него и от мен – Нотариуса. -----

При одобряването на акта ми се представиха следните документи, установяващи правото на собственост и изпълнението на особените изисквания на закона, а именно: -----

1. Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 63, том № II, рег. №

1972, дело № 241/2024 г. на Ивайло Николов, нотариус рег. № 040 на НК, вписан в АВ с акт № 178, том XXV, дело № 8720, вх. рег. № 12348/22.02.2024 г., парцела № 828777;
2. Скица № 15-208706 от 29.02.2024 г. на АГКК за поземлен имот с идентификатор № 68134.903.1599;
3. Скица на поземлен имот № 15-1048066-15.10.2024 г. на АГКК;
4. Транспровъчен картел;
5. Удостоверение за данъчна оценка с изх. № 7211030602 от 29.10.2024 г. на СО, Дирекция „Общински приходи“, отдел ОП Лозенец;
6. Пълномощни, описани по-горе в акта;
7. Решение на едноличния собственик на капитала на „Браво Дивелъпмънт“ ЕООД;
8. Решение на едноличния собственик на капитала на „Офис С4“ ЕООД;
9. Справка относно актуалното състояние на „Браво Дивелъпмънт“ ЕООД;
10. Справка относно актуалното състояние на „Офис С4“ ЕООД;
11. Декларация по ЗМИП и справки по ДОПК;
12. Нотариален акт за собственост на недвижим имот № 33, том III, рег. № 6684, дело № 393/29.06.2022 г. на нотариус Валери Манчев, с рег. № 053 на НК, вписан в АВ с акт № 133, том СХХI, дело № 36755/2022 г.; Нотариален акт за покупко-продажба на идеални части от недвижим имот № 144, том II, рег. № 5950, дело № 323/28.06.2023 г. на нотариус Валери Манчев, с рег. № 053 на НК, вписан в АВ с акт № 44, том СХI, дело № 34093/2023 г. и Нотариален акт за покупко-продажба на идеална част от недвижим имот № 28, том V, рег. № 10 886, дело № 780/30.10.2024 г. на нотариус Валери Манчев, с рег. № 053 на НК, вписан в АВ на 30.10.2024 г. – легитимирации правото на собственост на господстващия имот;
13. Квитанции за платен местен данък и такси.

УЧРЕДИТЕЛ: _____ (подпис)

(„Офис С4“ ЕООД, чрез Асен Стояменов Лисев, като управител и като пълномощник на другия управител Иван Христов Асенов)

ПРИЕМАТЕЛ: _____ (подпис)

(„Браво Дивелъпмънт“ ЕООД, чрез Асен Стояменов Лисев, като управител и като пълномощник на другия управител Иван Христов Асенов)

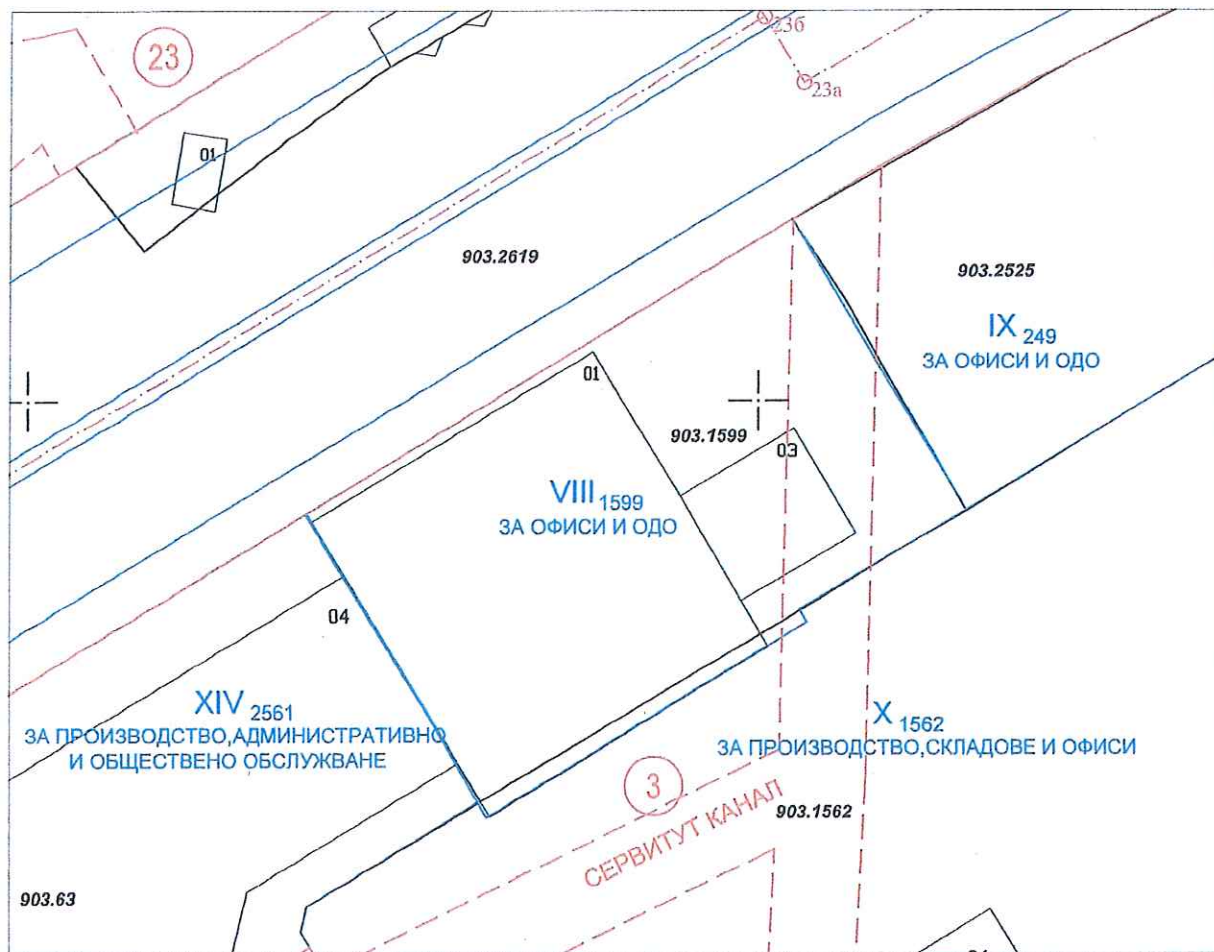
НОТАРИУС:

КОМБИНИРАНА СКИЦА ЗА ПЪЛНА ИЛИ ЧАСТИЧНА ИДЕНТИЧНОСТ

На УПИ VIII - за офиси и ОДО, кв. 3 по по регулационния план на град София, район Лозенец, М. НПЗ "ХЛАДИЛНИКА - ВИТОША" ЧАСТИ СЕВЕР И ЮГ, одобрен с РЕШЕНИЕ № 254 ПО ПРОТОКОЛ № 17/31.05.2012г. НА СОС; РЕШЕНИЕ № 703 ПО ПРОТОКОЛ № 26.10.2017г. - ЗА ПОПРАВКА НА ОФГ НА СОС

и

Поземлен имот с идентификатор 68134.903.1599 по кадастралната карта на град София, одобрена със Заповед №РД-18-739/21.11.2017 г. на Изпълнителния Директор на АГКК.



М 1:500

Забележки:

1. Поземлен имот с идентификатор 68134.903.1599 е с площ 901 m²;
2. УПИ VIII - за офиси и ОДО е с площ 926 m²;
3. Данните от кадастралната карта са получени от информационната система на АГКК, чрез интернет достъп с Услуга №238375-28.01.2024 г.;
4. Данните от плана за регулация са получени от Извадка от ПР на УПИ VIII - за офиси и ОДО, кв. 3 по по регулационния план на град София, район Лозенец, М. НПЗ "ХЛАДИЛНИКА - ВИТОША" ЧАСТИ СЕВЕР И ЮГ, одобрен с РЕШЕНИЕ № 254 ПО ПРОТОКОЛ № 17/31.05.2012г. НА СОС; РЕШЕНИЕ № 703 ПО ПРОТОКОЛ № 26.10.2017г. - ЗА ПОПРАВКА НА ОФГ НА СОС

ЛЕГЕНДА:

Цвят на линията Карта/план

Кадастрална карта
Регулационен план

Изпълнител:
"ГЕОГРАФ" ООД - Заповед РД 15-17/01.03.2011 г.
правоспособно лице инж. Красимир Зинovieв
Заповед 511/04.07.2001 г.

София, 19.02.2024 г.



НАПРАВЛЕНИЕ

"АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО"

адрес: гр. София, ул. Сердика № 5, тел.: 02/980 68 98, office@sofia.bg

Приложение № 5.4.

НП София <https://nag.sofia.bg>

НКМ САГ24-Р00-2878-11

30.12.2024

14.01.2025

Код за достъп:

Х3АР53УЕКСУ



ВИЗА ЗА ПРОЕКТИРАНЕ

На основание заповед № РД-09-09-67/30.08.2024 г. на Вр.И.Д. Гл. архитект на СО,
чл. 140, ал. 1, ал. 2 и ал. 7 от ЗУТ

Важи за инвестиционно проектиране на офис сграда с макс. НКк=28 м (7 ет.) с две подземни нива, разположена в УПИ VIII-1599 „За офиси и ОДО“, кв. 3, м. НПЗ „Хаджиджика-Витшоша“-част Юг, район „Лозенец“, съгласно влезлия в сила ПУП, одобрен с Решение № 254 по протокол № 17/31.05.2012 г. на СОС, поправено с Решение № 703 по протокол № 42/26.10.2017 г., и РУП, одобрен със заповед № САГ24-РА53-947/05.12.2024 г. на главния архитект на СО, и кадастрална карта, одобрена със заповед № РД-18-739/21.11.2017 г. на Изпълнителния директор на АГКК.

По ОУП на СО УПИ попада в „Смесена многофункционална зона“ (Смф), съгласно т. 12 от Приложенията към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване – 60%; максимален коефициент на интензивност (Кинт) – 3,5; минимална озеленена площ 40% (мин. 25% от озел. площ е с висока дървесна растителност).

В инвестиционния проект да се предвиди необходимия почвен слой върху частта от подземния гараж, където ще бъде разположена висока дървесна растителност.

Да се спазят санитарно-хигиенните и противопожарни изисквания и съгласувания със съответните институции.

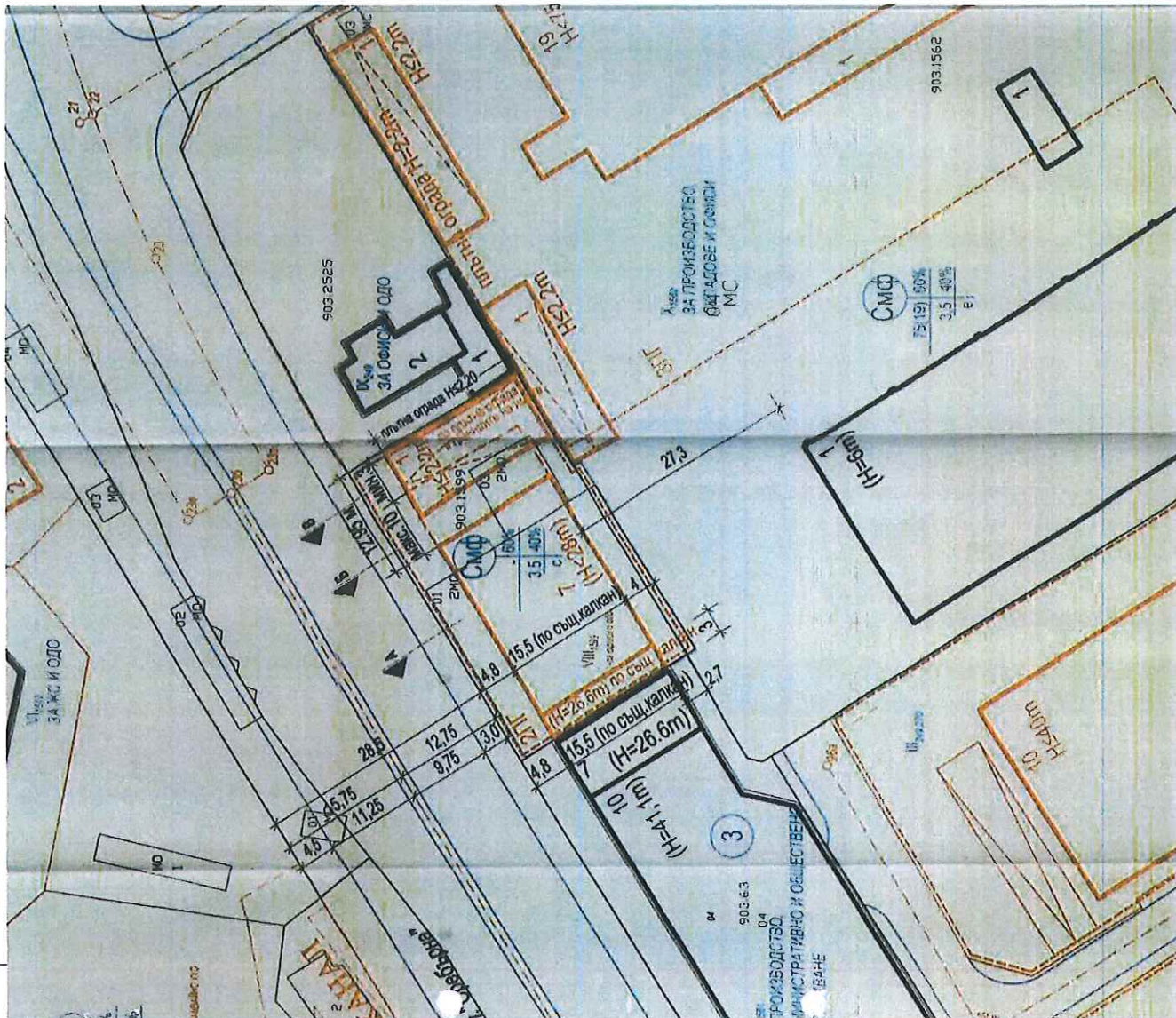
За съгласуване и одобряване на инвестиционен проект и издаване на разрешение за строеж следва да се представят изходните данни, необходими за проектирането и за присъединяване към мрежите на техническата инфраструктура от съответния експлоатационни дружества.

Силуетите към одобрения със заповед № САГ24-РА53-947/05.12.2024 г. на главния архитект на СО работен устройствен план са неразделна част от настоящата виза.

Визата да се публикува на интернет страницата на Столична община – Направление „Архитектура и градоустройство“ (nag.sofia.bg).



Вр.И.Д. ДИРЕКТОР ДИРЕКЦИЯ
„ТЕРИТОРИАЛНО ПЛАНИРАНЕ“
арх. Пандора Моева
дата: 13.01.2025 г.



ПАЗАРНА ОЦЕНКА НА "ОФИС С 4" ЕООД
КОРИГИРАН БАЛАНС към 31.12.2024 г.

Метод на чистата стойност на активите ЧСА

АКТИВ	31.12.2024 г.	Пазарна корекция	Пазарна стойност	СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	31.12.2024 г.	Пазарна корекция	Пазарна стойност
Б/ НЕТЕКУЩИ АКТИВИ				СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
II. Дълготрайни материални активи				Регистриран капитал	1		1
Земни и сгради, в т.ч.	185	2 710	2 895	Резерви		2 895	2 895
Земни	185	2 710	2 895	Финансов резултат			
Сгради		0		Неразпределени печалби			
Предоставени аванси и ДМА в процес на изграждане	5 689	0	5 689				
ОБЩО нетекущи активи	5 874	2 710	8 584	Непокрита загуба			
В/ ТЕКУЩИ АКТИВИ				Общо за група:		0	
Материални запаси				Текуща печалба/загуба	-9		-9
Вземания	6		6	ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	-8	2 895	2 887
Парични средства	89		89	ТЕКУЩИ ПАСИВИ			
ОБЩО текущи активи	95		95	Задължения към доставчици	297		297
				Други задължения	5 680		5 680
				ОБЩО текущи пасиви	5 977		5 977
				До 1 година	297		297
					5 680		5 680
ОБЩО АКТИВИ	5 969	2 710	8 679	ОБЩО ПАСИВИ	5 977	0	5 977
				ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	5 969	2 895	8 864

ЧИСТА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ: 2 887 000 лева

Residual / ОСТАТЪЧЕН МЕТОД

DATA			
Land Plot Surface / Площ на имота		0 926,0 m ²	
Building Coefficient / GBA Above Ground / Кинт		3 241,0 m ²	
Density / Плътност на застрояването	3.50		
Underground Levels / Подземни нива	60.00		
Административна площ	1 2	1 800,0 m ²	
Паркоместа площ		3 241 m ²	
		1 800 m ²	
GROSS DEVELOPMENT VALUE / Допускания за остатъчен метод			
Офисна площ (наем):		566 397,16 €	
Vacancy / Незаетост		11 327,94 €	
Gross Income Offices / Брутен приход от офиси			555 069,22 €
Retail / Търговска площ (наем):			
Vacancy / Незаетост		0,00 €	
Gross Income Retail / Брутен приход от търг. помещения		0,00 €	
Parking Spaces (Underground) / Подземни паркоместа		7 560,00 €	
Vacancy / Незаетост		151,20 €	
Gross Income Parking / Брутен приход от паркинг			7 408,80 €
Total Gross Income / Брутен приход			
Capitalization rate / Норма на капитализация			562 478,02 €
Capitalization rate parking / Норма на капитализация паркинг площи			7 162 183,44 €
			82 320,00 €
GROSS DEVELOPMENT VALUE INCOME PRODUCING / Брутен приход			
Gross Development Value rounded to / Закръглен до 4-ти знак			7 244 503,44 €
			7 240 000,00 €
COSTS / Строителни разходи			
Project Hard Costs			
Landscaping / Вертикална планировка		50 000 €	
Construction Cost Offices / CMP промишлена площ		1 889 091 €	
Construction Cost Underground Areas & Storage Areas / CMP подземни нива		734 580 €	
			2 673 670,57 €
Soft Costs			
Technical Services / Технически услуги			
Architect & Engineers / Инженерни услуги		80 210 €	
Verifiers, Inspectors, Checking / Установяване		26 737 €	
			106 946,82 €

Marketing / Маркетинг				
Marketing / Маркетинг			26 737 €	
Agent's Fees / Брокерски услуги			72 400 €	
	1,00% @ hard costs			99 136,71 €
	1,00% @ gross development value			
Other Expenses / Други				
Legal, Accounting, General Administration / Правни, счетоводни и др.			26 737 €	
Insurance / Застраховки:			53 473 €	
	1,00% @ hard costs			80 210,12 €
	2,00% @ hard costs			
Project Contingency / Непредвидени разходи:				
Contingency @ soft costs, marketing & other expenses / По точки 5, 6	1,00%		2 863 €	
Contingency @ hard costs / По точка 3	1,00%		26 737 €	29 599,64 €
Project Management / Управление на проекта:				
	2,00% @ total costs		59 257 €	59 256,54 €
Financing Costs / Финансови разходи:				
Total Project Cost / Стойност на проекта:				
Lender's Fees & Costs	2,00%		3 048 820 €	
Interest Rate for Lending @ / Лихвен процент по кредит на предприемача:	7,00%			60 976,41 €
over (years) / Период (години):	2,00			
applied to (%) of costs/time	10,00%			44 177,41 €
ESTIMATED TOTAL CONSTRUCTION COST / Обща с-ст на строителните р-ди:				3 153 974,21 €
Developer's Profit / Печалба за предприемача:				
Developer's Profit / Печалба за предприемача:	30,0%			2 172 000,00 €
CONSTRUCTION COST & DEVELOPER'S PROFIT / Брутна приходна стойност:				5 325 974,21 €
RESIDUAL VALUE / ОСТАТЪЧНА СТОЙНОСТ:				1 914 025,79 €
Transfer Tax / Данъчно облагане:		10,00%		1 722 623,21 €
Present Value / Настояща стойност:				
Present Value (years) / Период на дисконтиране:	2,00			
@	8,00%		0,857	1 476 871,75 €
LAND PLOT VALUE / Стойност на имота:				1 480 000,00 €
			(per sq m) / на кв. м	1 600 €

ПАЗАРНА ОЦЕНКА НА "ОФИС С4" ЕООД

метод на дисконтираните чисти парични потоци

ПОКАЗАТЕЛИ	ОТЧЕТ	ПРОГНОЗА					
		1	2	3	4	5	6
		2025	2026	2027	2028	2029	2030
РАЗХОДИ							
за изграждане		6 400 000					
			-	-	-	-	
ОБЩО РАЗХОДИ		6 400 000					
ПРИХОДИ							
Приходи от офис площи			700 056	714 057	728 338	742 905	757 763
Приходи от паркоместа			80 640	82 253	83 898	85 576	87 287
Приходи от реклама			60 000	61 200	62 424	63 672	64 946
ОБЩО ПРИХОДИ:			840 696	857 510	874 660	892 153	909 996
Нетен паричен поток		- 6 400 000	840 696	857 510	874 660	892 153	909 996
Норма на дисконтиране /WACC/Real Estate (Operations & Services)	8.05%						
Дисконтов фактор		0.9255	0.8565	0.7927	0.7337	0.6790	0.6284
Дисконтиран паричен поток		- 5 923 184	720 094	679 775	641 712	605 781	571 861
Терминален ръст	2%						
Терминална стойност						9 641 301	
Пазарна стойност на предприятието						6 937 341	

Date updated:	05.11.25	
Created by:	Aswath Damodaran, adamodar@stern.nyu.edu	
What is this data?	Cost of equity and capital (updateable)	Emerging Markets
Home Page:	http://www.damodaran.com	
Data website:	https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/data.html	
Companies in each industry:	https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/pc/datasets/indname.xls	
Variable definitions:	https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/variable.htm	

To update this spreadsheet, enter the following

Long Term Treasury bond rate =

Risk Premium to Use for Equity =

Global Default Spread to add to cost of debt =

Do you want to use the marginal tax rate for cost of debt?

If yes, enter the marginal tax rate to use

4.58%
6.79%
1.85%

Yes
25.32%

These costs of capital are in US\$. To convert to a different currency, please enter

Expected inflation rate in local currency =

Expected inflation rate in US \$ =

9.00%
3.00%

Cost of Debt Lookup Table (based on std dev in stock prices)

Standard Deviation	Basis Spread
0	0.3
0.30001	0.45
0.45001	0.65
0.65001	0.8
0.80001	0.9
0.90001	1
1.00001	10

Industry Name	Number of Firms	Beta	Cost of Equity	E/(D+E)	Std Dev in Stock	Cost of Debt	Tax Rate	After-tax Cost of Debt	D/(D+E)	Cost of Capital	Cost of Capital (Local)
Construction Supplies	572	0.93	10.90%	71.72%	34.67%	7.38%	14.48%	5.51%	28.28%	9.37%	15.74%
Real Estate (Development)	774	0.96	11.09%	31.77%	42.03%	7.38%	15.14%	5.51%	68.23%	7.28%	13.53%
Real Estate (General/Diversified)	203	0.92	10.80%	48.54%	32.37%	7.38%	12.84%	5.51%	51.46%	8.08%	14.37%
Real Estate (Operations & Services)	386	0.83	10.19%	54.33%	37.18%	7.38%	12.82%	5.51%	45.67%	8.05%	14.35%

YouTube
Video explaining g. estimation choices and

Notes
Pricing ratios (or multiples) can be used to price companies, with the end game of determining whether they are under or over priced.

ПРАВИЛА ЗА ГЛАСУВАНЕ ПО КОРЕСПОНДЕНЦИЯ ЗА СВИКАНОТО ЗА 20.12.2024 Г.
ИЗВЪНРЕДНО ЗАСЕДАНИЕ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ
НА „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД” АДСИЦ, СЪОТВЕТНО ЗА 09.01.2025 Г., ПРИ ЛИПСА НА
КВОРУМ

Съгласно устава на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, правото на глас може да се упражни от акционерите чрез кореспонденция преди датата на общото събрание, като в този случай се прилагат настоящите Правила за гласуване чрез кореспонденция на общо събрание на акционерите на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ („Дружеството“).

Лицата, вписани като акционери на Дружеството, с право на глас в регистрите на „Централен депозитар“ АД 14 дни (четирнадесет дни) преди датата на Общото събрание, могат да упражнят правото си на глас преди датата на провеждане на Общото събрание чрез кореспонденция.

Правото на глас в Общото събрание може да бъде упражнено чрез:

А. изрично, писмено, нотариално заверено волеизявление, изходящо от акционер на Дружеството и изпратено посредством поща или куриер;

или

Б. електронен документ /електронен образ/ на изявлението, който е подписан с квалифициран електронен подпис /КЕП/ от акционера и изпратено посредством електронно съобщение, което съдържа:

1. данни за идентификация на акционера;
2. брой на акциите, за които се отнася;
3. дневен ред на въпросите, предложени за обсъждане на Общото събрание;
4. предложенията за решения по всеки от въпросите от дневния ред;
5. начин на гласуване по всеки от въпросите в дневния ред (За всеки от въпросите от дневния ред трябва да се посочи само един от изброените начини на гласуване: «за», «против» или «въздържал се»);
6. дата и подпис.

Необходимите данни за идентификация са:

- на акционер – физическо лице - име, ЕГН/ЛНЧ, адрес;
- на акционер - юридическо лице - наименование, ЕИК/БУЛСТАТ или номер в съответния национален регистър, седалище и адрес на управление, както и пълните имена на представляващия/те акционера - юридическо лице.

Волеизявлението, направено на чужд език, трябва да бъде съпроводено с легализиран превод на български език, в съответствие с изискванията на действащото законодателство.

Като валидно средство за изпращане на волеизявлението за упражняване правото на глас чрез кореспонденция, акционерите на Дружеството могат да използват:

1. поща или куриер – за изпращане на нотариално завереното волеизявление на адреса за кореспонденция на Дружеството - „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, гр. София 1407, район Лозенец, бул. „Черни връх“ № 51, Офис Х, сграда 2, етаж 5;

2. електронна поща – за подаване на електронното съобщение, съдържащо електронния документ /електронния образ/ на подписаното с квалифициран електронен подпис /КЕП/ изявление, което електронно съобщение е изпратено до i.daskalov@irsbg.info

В случай че правото на глас се упражнява чрез кореспонденция от акционер – юридическо лице, изричното волеизявление следва да е придружено от оригинал на актуално удостоверение за търговска регистрация на съответното дружество – акционер (само за акционер – юридическо лице, който не е учреден по българското право, или не е вписан в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел към Агенцията по вписванията на Р. България). Удостоверението за търговска регистрация, издадено на чужд език, трябва да бъде съпроводено с превод на български език, в съответствие с изискванията на действащото законодателство.

За валидно гласуване чрез кореспонденция се приема вотът, който е получен от Дружеството не по-късно от деня, предхождащ датата на Общото събрание и отговаря на нормативните изисквания и на правилата, приети в Дружеството. Акционерите носят отговорност за съдържанието на волеизявлението си и за надлежното му получаване от Дружеството.

В случай че акционер на Дружеството, който е упражнил правото си на глас чрез кореспонденция, присъства лично на Общото събрание, упражненото от него право на глас чрез кореспонденция е валидно, освен ако акционерът заяви обратното. В този случай, по въпросите, по които акционерът гласува, упражненото от него право на глас чрез кореспонденция отпада.

Акциите на лицата, гласували чрез кореспонденция, се вземат предвид при определянето на кворума за Общото събрание, а гласуването се отбелязва в протокола.

ПРАВИЛА ЗА ГЛАСУВАНЕ ЧРЕЗ ПЪЛНОМОЩНИК НА СВИКАНОТО ЗА 27.02.2025 Г.
ИЗВЪНРЕДНО ЗАСЕДАНИЕ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ
НА “БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД” АДСИЦ, СЪОТВЕТНО ЗА 12.03.2025 Г., ПРИ ЛИПСА НА
КВОРУМ

В случай на представителство на акционер в общото събрание на акционерите на дружеството, на основание на разпоредбата на чл. 31 от Устава на дружеството е необходимо представителят на акционер в общото събрание да бъде упълномощен писмено, за конкретно Общо събрание с изрично пълномощно, съгласно изискванията на ЗППЦК и актовете по прилагането му.

В случаите, когато юридическото лице не се представлява от законния си представител, пълномощникът представя документ за самоличност, оригинал на актуално удостоверение за търговска регистрация на съответното дружество – акционер и изрично заверено пълномощно за конкретното общо събрание със съдържанието по чл. 116, ал. 1 ЗППЦК.

В случай на представителство на акционер на дружеството от юридическо лице – пълномощник се представя освен документ за самоличност на представляващия дружеството - пълномощник, оригинал на актуално удостоверение за търговска регистрация на съответното дружество – пълномощник и изрично пълномощно за конкретното общо събрание със съдържанието по чл. 116, ал. 1 ЗППЦК.

На основание чл. 116, ал. 4 от ЗППЦК преупълномощаването с правата предоставени на пълномощника съгласно даденото му пълномощно е нищожно, както и пълномощното дадено в нарушение на разпоредбата на чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК.

Удостоверението за търговска регистрация, както и пълномощното за представителство в Общото събрание на акционерите, издадени на чужд език трябва да бъдат съпроводени с легализиран превод на български език, в съответствие с изискванията на действащото законодателство. При несъответствие между текстовете, за верни се приемат данните в превода на български език.

Съветът на директорите на “БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД” АДСИЦ представя образец на писмено пълномощно на хартиен и електронен носител, заедно с материалите за общото събрание. Образецът на пълномощно е на разположение и на електронната страница на дружеството <https://bpf.bg/%d0%be%d1%81%d0%b0-%d0%bf%d0%be%d0%ba%d0%b0%d0%bd%d0%b8/>

При поискване, образец на писмено пълномощно се представя и след свикване на извънредното заседание на общото събрание на акционерите.

“БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД” АДСИЦ ще получава и приема за валидни уведомления и пълномощни по електронен път на следната електронна поща: i.daskalov@irsbg.info , като електронните съобщения следва да са подписани с универсален електронен подпис (УЕП) от упълномощителя и към тях да е приложен електронен документ (електронен образ) на пълномощното, който също да е подписан с универсален електронен подпис (УЕП) от упълномощителя.

Съгласно чл. 26, ал. 1 от Устава на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ е допустимо и гласуване чрез кореспонденция, като се използва поща, включително електронна поща, куриер или друг технически възможен начин. Гласуването чрез електронни средства не е приложимо за конкретното общо събрание.



ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ГЛАСУВАНЕ ЧРЕЗ КОРЕСПОНДЕНЦИЯ

за упражняване на право на глас на Извънредното общо събрание на акционерите на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, насрочено за 27.02.2025 г., с начален час на провеждане от 10.30 часа EEST=UTC+3/07:30 (координирано универсално време UTC)), съответно при липса на кворум за 12.03.2025 г., с начален час на провеждане от 10:30 часа EEST=UTC+3 (координирано универсално време UTC))

ИДЕНТИФИКАЦИОНЕН КОД НА СЪБИТИЕТО: BPF27022025EGMS

В случай на акционер юридическо лице:

Подписаният,, ЕГН, в качеството ми на представляващ, със седалище и адрес на управление, ул., №, ет....., ЕИК - акционер, притежаващ /...../ броя поименни, безналични акции с право на глас от капитала на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, гр. София, на основание чл. 226 от ТЗ, във връзка с чл. 116, ал. 1 от Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК)

В случай на акционер физическо лице:

Подписаният,, ЕГН, с адрес: гр., ул.№, ет....., ап....., в качеството ми на акционер, притежаващ /...../ броя поименни, безналични акции с право на глас от капитала на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, гр. София, на основание чл. 226 от ТЗ във връзка с чл. 116, ал. 1 от Закона за публично предлагане на ценни книжа

С настоящата декларация, на основание чл.115, ал. 5 от ЗППЦК, както и предвид възможността, предоставена в чл. 26 от Устава на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ упражнявам правото си на глас чрез кореспонденция на извънредното общо събрание на акционерите на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, свикано за 27.02.2025 г., от 10:30 часа EEST=UTC+3 (координирано универсално време UTC), съответно за 12.03.2025 г. от 10.30 часа (Източноевропейско стандартно време EEST=UTC+3 (координирано универсално време UTC)) в седалището на дружеството в гр. София, район „Лозенец“, бул. „Черни връх“ № 51, бл. Офис X, сграда 2, ет. 5

ДЕКЛАРИРАМ, ЧЕ:

гласувам с притежаваните от мен броя акции и броя права на глас¹ от капитала на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ по въпросите от дневния ред на Извънредното Общо събрание на акционерите на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ по следния начин:

¹ Посочва се само, ако броят права на глас не съвпада с броя притежавани акции

I. ВЪПРОСИ ПО СЪЩЕСТВО:

1. Придобиване от „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ на дружество по чл. 28, ал. 1 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС).

Предложение за решение: ИОСА дава предварително одобрение и съгласие СД на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ да придобие 100% от дружествените дялове на дружество, чийто изключителен предмет на дейност е придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем и продажбата им.

Начин на гласуване:

- **ЗА**
- **ПРОТИВ**
- **ВЪЗДЪРЖАЛ СЕ**

(Подчертайте избрания начин на гласуване)

2. Вземане на решение за предоставяне на обезпечение от „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ на задължения по банков кредит в размер на до 70 на сто от активите на специализираното дружество, което след придобиването ще притежава статут на дъщерно дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС.

Предложение за решение: ИОСА дава предварително одобрение и съгласие „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ да предостави обезпечение по банков кредит в размер на до 70 на сто от активите на дъщерното си дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС.

Начин на гласуване:

- **ЗА**
- **ПРОТИВ**
- **ВЪЗДЪРЖАЛ СЕ**

(Подчертайте избрания начин на гласуване)

Известно ми е, че съгласно чл. 115, ал. 6 от ЗППЦК, за да бъде валиден вотът ми, упражнен с настоящата декларация², е необходимо същата, заедно с документите,

² Правото на глас в общото събрание може да бъде упражнено чрез:

А. изрично, писмено, нотариално заверено волеизявление и изпратено посредством поща или куриер; или

посочени в правилата за гласуване чрез кореспонденция и описани в поканата за свикване на Извънредното Общо събрание на акционерите на „Браво Пропърти Фонд” АД СИЦ, свикано за 27.02.2025 г., от 10.30 часа (Източноевропейско стандартно време EEST=UTC+3 (координирано универсално време UTC)), а при липса на кворум на тази дата - на 12.03.2025 г. в 10.30 часа (Източноевропейско стандартно време EEST=UTC+3 (координирано универсално време UTC)), да са получени в дружеството по един от указаните в поканата начини най-късно в деня, предхождащ датата на общото събрание.

ДЕКЛАРАТОР:

.....
(подпис)

(дата)

.....
(име)