

**Материал по точки 1 от дневния ред на редовното общо събрание на акционерите на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ, насрочено за 18.06.2026 г. от 12:30 часа**

Годишният доклад на Съвета на директорите за дейността на дружеството през 2025 г. одитирания годишен финансов отчет на дружеството за 2025 г. и одиторският доклад, изготвени в Европейски единен електронен формат, съгласно Делегиран Регламент (ЕС) 2019/815, са представени на Комисията за финансов надзор (вх. № РГ-05-1781-6/27.03.2026 г.), „Българска фондова борса“ АД и обществеността на 27.03.2026 г. и са достъпни, чрез бюлетина на Investor.bg на електронен адрес - <https://www.investor.bg/bulletin/1/3726/0/0/0/1> и на корпоративната страница на дружеството на електронен адрес <https://bravohome.bg/%d1%84%d0%b8%d0%bd%d0%b0%d0%bd%d1%81%d0%be%d0%b2%d0%b8-%d0%be%d1%82%d1%87%d0%b5%d1%82%d0%b8/>.

Ангел Василев Ангелов,  
ЕГН 7707166563, роден на 16 юли 1977 година,  
в град София, област София  
Република България,

гражданин на Република България,  
поставен през 1995 година и

завършил през 2000 година петгодишен курс на обучение  
във Факултет по комуникационна техника и технологии

специалност

Комуникационна техника и технологии

специализация

Радиокомуникационна техника

професионална квалификация

**ИНЖЕНЕР ПО КОМУНИКАЦИОННА ТЕХНИКА  
И ТЕХНОЛОГИИ**

Среден успех от курса на обучение

Оценка от защитата на дипломната работа

Протокол на държавните изпити  
№ 170507

ДЕКАН:

Регистраторски №

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

ДИПЛОМА

ЗА  
ВИСШЕ ОБРАЗОВАНИЕ

## Ангел Ангелов

Тел.: +359 889570927 (мобилен)

E-mail: aangelov@mbl.bg

### Топ умения

- Стратегическо управление в енергетика и телекомуникации
- Лидерство в корпоративни трансформации и иновации
- Управление на P&L и глобални бизнес операции
- Финансово и корпоративно управление на мултинационални компании

### Езици

- Български (Майчин или двуезичен)
- Английски (Майчин или двуезичен)
- Немски (Майчин или двуезичен)
- Испански (Майчин или двуезичен)

### Професионален опит

26 години

#### ➤ MBL

- Директор Стратегия, Бизнес Развитие и Иновации  
*Януари 2026 – Настояще (4 месеца)*

#### ➤ ЕНЕРГО-ПРО Варна ЕАД

- Председател на Управителния Съвет и Главен Изпълнителен Директор  
*Октомври 2018 – Ноември 2025 (7 години)*

#### ➤ NOKIA Solutions and Networks EOOD

- Менеджър клиенти и член на ръководния екип за България  
*Юли 2014 – Септември 2018 (4 години и 3 месеца)*

#### ➤ NOKIA SIEMENS Networks EOOD

- Менеджър клиенти и член на ръководния екип за България  
*Октомври 2009 – Юли 2014 (4 години и 9 месеца)*

- Менеджър продажби и член на ръководния екип за България  
*Април 2008 – Октомври 2009 (1 година и 6 месеца)*
- **SIEMENS Networks EOOD**
  - Инженер технически продажби  
*Декември 2006 – Април 2008 (1 година и 4 месеца)*
- **SIEMENS EOOD**
  - Инженер продажби  
*Октомври 2005 – Декември 2006 (1 година и 2 месеца)*
- **SIEMENS Information and Communication EOOD**
  - Инженер продажби  
*Януари 2002 – Октомври 2005 (3 години и 10 месеца)*
- **SONEX Telecommunication**
  - Управител  
*Март 2001 – Януари 2002 (10 месеца)*
- **РАД Група**
  - Търговец, ICT Технологии  
*Март 2000 – Декември 2000 (9 месеца)*

#### **Образование**

- **Университет за Национално и Световно Стопанство, София**  
*2011 – 2013*
  - Магистър по Международни икономически отношения
- **Технически Университет, София**  
*1995 – 2000*
  - Магистър по Комуникационна техника и технологии
- **Втора Английска Езикова Гимназия, София**

1990 – 1995

- Средно образование с профил английски език

### Професионален профил

Ангел Ангелов е утвърден лидер в секторите енергетика и телекомуникации с над 25-годишен професионален опит на международни и български пазари. Той е бил председател на Управителния съвет и главен изпълнителен директор на едно от водещите енергийни предприятия в България – **ЕНЕРГО-ПРО Варна ЕАД**, където ръководи операциите на компанията в период на значими пазарни трансформации и растеж.

Кариерното му развитие започва в телекомуникационния сектор, като е заемал водещи ръководни позиции в глобални компании като **Nokia Solutions and Networks** и **Siemens**. В тези организации той е бил отговорен за стратегическо управление и развитие на ключови бизнес направления, като изграждането на стратегически партньорства и управление на сложни корпоративни проекти в региона. През своята кариера е ръководил значителни проекти за внедряване на нови технологии и дигитални решения, които са довели до успешни трансформации и ефективност в бизнеса.

Г-н Ангелов притежава солидно академично образование, включително магистърска степен по международни икономически отношения от Университета за Национално и Световно Стопанство в София и магистърска степен по комуникационни технологии от Техническия университет в София. Тези знания, съчетани с практическия му опит в стратегическо лидерство, финансово управление и иновации, го правят един от най-уважаваните и опитни специалисти в енергийния и телекомуникационния сектор.

Неговият принос е не само в стратегическото управление и корпоративното лидерство, но и в изпълнението на сложни бизнес трансформации, които позволяват на компаниите да оптимизират своите операции, да подобрят конкурентоспособността и да се адаптират към променящите се условия на глобалните пазари.

To whom it may concern



## REFERENCE

Mr. Angel Angelov, born on 16th of July 1977 was employed at our company Nokia Solutions and Networks EOOD (former Siemens and former Nokia Siemens Networks EOOD) from 02.10.2002 until 31.10.2018.

Martin Bogoev  
Managing Director

Angel Angelov held several positions in our company including technical expert roles, sales management and country management function.

Mobile + 359888444008  
martin.bogoev@nokia.com

31.10.2018

Mr. Angelov possessed an in-depth, comprehensive and practical knowledge of his role and responsibilities and was a great asset to the company. His ability to quickly comprehend and adapt to a situation enabled him to familiarize with the area of his responsibility in a prompt and efficient manner.

Office address:  
118 Bulgaria Blvd.  
ABACUS Business Center  
1618 Sofia, Bulgaria  
Tel: +359 (2) 8115 105  
Fax: +359 2 8211052

Mr. Angelov fully understood and acknowledged his scope of work and carried out his responsibilities in a reliable and self-sufficient manner. Even under heavy workload, Mr. Angelov remained precise and did not fail to meet the timelines. He reacted flexibly to new tasks, instantly recognizing the essentials without losing perspective of the overall situation.

Mr. Angelov demonstrated an outstanding degree of engagement & self-motivation and pursued the tasks and projects which were assigned to him with great persistence. He exhibited commitment and took initiatives to help his colleagues wherever necessary.

He attended to the requests and needs of his customers with great seriousness. Due to his friendly and polite demeanor, he always contributed to a positive working environment.

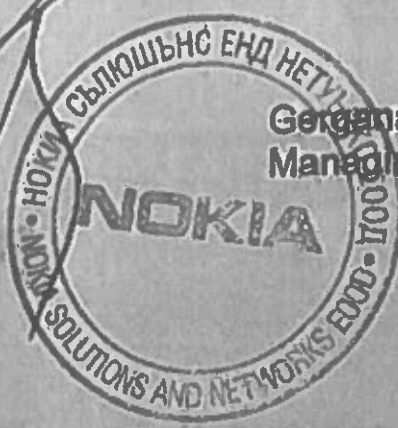
He was appreciated by his superiors, colleagues and business partners alike. Owing to his exemplary conduct, Mr. Angelov integrated smoothly

into a very international and multi-cultural team and his engaging disposition and dedication had a positive influence on the team.

Hereby, we sincerely would like to thank Mr. Angel Angelov for his valuable contribution to our company in the past years and would like to wish him every success in his future endeavors.

**Nokia Solutions and Networks EOOD**

Martin Bogdanov  
Managing Director



Gerana Sokolova  
Managing Director

---

**ПРАВИЛА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКОВЕТЕ**

**НА**

**„БРАВО ХОУМ”**

**ЕДНОЛИЧНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО  
СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ**

**При участия в учредяването или придобиването на  
дялове или акции в специализирано дружество по чл.  
28 от Закона за дружествата със специална  
инвестиционна цел и дружествата за секюритизация**

---

## I. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ

**Чл. 1.** (1) С настоящите правила се определят дейностите по управление на рисковете, във връзка с участие на „Браво Хоум“ ЕАДСИЦ, в учредяването или придобиването на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 28 от ЗДСИЦДС.

(2) Правилата имат за цел да установят:

а) организационната структура, нивата на отговорност и отчетност при управление на рисковете в дружеството.

б) политики за управление на рисковете в Дружеството, в резултат на участие в специализирано дружество.

(3) В „Браво Хоум“ ЕАДСИЦ функционират системи за идентифициране и управление на риска, съпътстващи дейността на „Браво Хоум“ ЕАДСИЦ при участие в учредяването или придобиването на дялове или акции в дружество по чл. 28 от ЗДСИЦДС и подпомагат тяхното ефективно управление.

## II. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

**Чл. 2.** (1) Организационната структура в дружеството, свързана с управлението на риска, включва:

а) Съвет на директорите;

б) Лицето, което управлява и представлява Дружеството;

в) Служители, работещи по договор в Дружеството;

г) Одитен комитет.

Доколкото в настоящите правила се използва терминът „Общо събрание на акционерите“, при едноличната структура на капитала на „Браво Хоум“ ЕАДСИЦ същият следва да се тълкува като „Едноличен собственик на капитала“, освен когато приложимото законодателство изисква провеждане на общо събрание по правилата за публично дружество.

(2) Съветът на директорите, както и лицето, което управлява и представлява „Браво Хоум“ ЕАДСИЦ имат решаваща роля по отношение на изграждане на системата за идентифициране и управление на риска. Те изпълняват както управляваща и насочваща функция, така и текущ мониторинг.

(3) Съветът на директорите има следните отговорности във връзка с управлението на рисковете при участие на „Браво Хоум“ ЕАДСИЦ в специализирано дружество по чл. 28 от ЗДСИЦДС, а именно:

- изготвя правила за управление на риска, които се приемат от Общото събрание на акционерите и следи за възникване на необходимост от тяхната актуализация;

- най-малко веднъж годишно оценява правилата, като при констатиране на непълноти и/или необходимост от подобряване на управлението на риска изготвя проект на изменения, които предлага за одобрение от страна на Общото събрание на акционерите.

- осъществява предварителен контрол за целесъобразност, преди подлагане предложението за участие на „Браво Хоум“ ЕАДСИЦ в специализирани дружества по чл. 28 от ЗДСИЦДС на обсъждане от страна на Общото събрание на акционерите при стриктно спазване на ограниченията по чл. 40 от Устава на дружеството, както и на разпоредбите на чл. 114 и чл. 114а от Закона за публичното предлагане на ценни книжа в границите определени в чл. 25, ал. 4 от ЗДСИЦДС;

- съобразява установените в ЗДСИЦДС граници за осъществяване на сделки на вътрешните пазари, и на сделки на територията на други държави членки на ЕС, като определя пределно допустимите нива по основните видове риск;
- контролира рисковите фактори за дружеството, произтичащи от участие на ДСИЦ в специализирано дружество, предварително идентифицирани от изпълнителния директор и взема решения в рамките на своите правомощия;
- съгласува взетите от управляващия и представляващия Дружеството решения за кадрово, софтуерно и друго осигуряване на дейностите по управление на риска.

**Чл. 3.** Представляващият и управляващият дружеството има следните компетентности по отношение на управлението на риска:

1. Организира точното прилагане на приетите от Общото събрание на акционерите правила за управление;
2. Следи за спазване точното прилагане на приетите от ОСА правила за управление на рисковете;
3. Контролира спазването на приетите от Съвета на директорите лимити за сделки и допустими нива на риск;
4. Най-малко веднъж годишно в сътрудничество с Одитния комитет извършва преглед и оценка на правилата, като в случай на констатиране на непълноти и необходимост от подобряване на управлението на риска, предлага на Съвета на директорите да бъдат предприети съответни действия по свикване на Общо събрание на акционерите на Дружеството за приемане на промени в правилата;
5. Взема решения за кадрово, материално-техническо и методическо осигуряване на дейностите, свързани с управлението на риска.

**Чл. 4.** Съгласно настоящите правила всяко звено (отдел) в Дружеството участва както в установяването, така и в управлението на рисковете с цел да се улесни идентифицирането на проблеми, които са свързани с установяването на рисковете при участие в специализирано дружество.

1. Всички членове на Съвета на директорите, както и директорът за връзки с инвеститорите, участват в идентифицирането и управлението на рисковете посредством постоянен мониторинг за възникване, респ. за наличието на евентуални рискове, наблюдение върху задълженията за разкриване на регулирана информация, предотвратяване на конфликт на интереси и своевременно уведомяване на Съвета на директорите при установяване на рискови обстоятелства;
2. Одитният комитет участва в идентифицирането и управлението на рисковете, при осъществяване на правомощията си по чл. 108 от Закона за независимия финансов одит, включително следи за възникването, респективно за наличието на евентуални рискове, като своевременно информира Съвета на директорите при установяването на такива.

### **III. СИСТЕМА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКА.**

**Чл. 5.** (1) Функционирането на системата за управлението на риска се осъществява чрез следните взаимно свързани елементи:

1. контролна среда;
2. управление на риска;
3. контролни дейности;
4. информация и комуникация;
5. мониторинг;

(2) Контролната среда се отнася до цялостното управление на дружеството и включва всички механизми, чрез които органите на управление на „Браво Хоум“

ЕАДСИЦ могат да влияят върху вземане на решение за участие в специализирани дружества по чл. 28 от ЗДСИЦДС.

(3) Управлението на риска е процесът по идентифициране, оценяване и мониторинг на рисковете, които могат да повлияят върху постигането на инвестиционните цели на дружеството, както и въвеждане на необходимите контролни дейности, с оглед ограничаването на рисковете или ранното им предвиждане и избягване.

(4) Контролните дейности включват:

1. предварителен контрол за целесъобразност, който се извършва от членовете на Съвета на директорите на „Браво Хоум“ ЕАДСИЦ, преди подлагане на предложението за участие в специализирани дружества по чл. 28 от ЗДСИЦДС на обсъждане от Общото събрание на акционерите.

2. процедури за вземане на предварително, овластително решение от страна на акционерите, съгласно чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, респективно от Съвета на директорите в случаите, когато не е налице необходимост от вземане на овластително решение от акционерите;

3. проверка за наличие на заинтересовани лица и потенциални конфликти на интереси съгласно чл. 40 и чл. 41 от Устава на дружеството и приложимите разпоредби на ЗППЦК;

4. привеждане в изпълнение на взетото решение от акционерите за участие в специализирани дружества по чл. 28 от ЗДСИЦДС;

5. текущ анализ за целесъобразност на притежавана инвестиция в специализирани дружества.

6. извършване на независима оценка на недвижимите имоти или на участието в специализирани дружества, когато това се изисква от ЗДСИЦДС, ЗППЦК или Устава на дружеството.

(5) Информацията и комуникацията е предоставяне на информация по всички информационни канали от страна на ръководството на „Браво Хоум“ ЕАДСИЦ, във връзка с участието му в специализирани дружества. Целта ѝ е да се повиши осведомеността на инвеститорите, с оглед постигането на заложените инвестиционни цели.

(6) Мониторингът включва процедури по наблюдение, осъществявани от членовете на Съвета на директорите върху дейността както на „Браво Хоум“ ЕАДСИЦ, така и върху специализираните дружества по чл. 28 от ЗДСИЦДС.

#### **IV. ИДЕНТИФИКАЦИЯ, АНАЛИЗ И ОЦЕНКА НА РИСКА. ВИДОВЕ РИСК.**

**Чл. 6.** (1) Идентификацията на риска представлява процес, в рамките на който изпълнителният директор на „Браво Хоум“ ЕАДСИЦ съставя изчерпателен списък на рисковете, които могат да провокират, подбудят, задържат, ускорят или забавят постигането на инвестиционните цели, свързани с участието в специализирано дружество.

(2) Идентификацията на риска се състои от проверка на влиянието от конкретни последствия, включително странични и натрупващи се влияния. Ръководството извършва проверка на широк спектър от последствия, дори когато източникът или причината за риска от инвестиране в специализирани дружества, може да не са очевидни.

(3) Съветът на директорите на „Браво Хоум“ ЕАДСИЦ извършва идентифицирането на източниците на риск, влиянието им върху дружеството и специализираните дружества и определя причините за проявлението им, както и последствията им върху бизнеса им.

**Чл. 7.** (1) Анализът на риска представлява процес, в рамките на който Съветът на директорите на „Браво Хоум“ ЕАДСИЦ събира данни за оценяване на риска и за вземането на решения за предприемане на конкретни действия/мерки за въздействие на риска. При извършването на анализ на риска, свързан с участието в специализирано дружество, се позволява да се изберат най-подходящите методи и стратегия за въздействие върху него, като Съветът на директорите на дружеството прави избор на конкретно решение, действия и мерки, в зависимост от видовете и нивата на риск.

(2) Процесът по анализ на риска включва отчитането на причините и източниците на риск, на техните положителни и отрицателни последици и на възможността тези последици да повлияят върху изпълнението на инвестиционните цели, свързани с участието в специализирани дружества по чл. 28 от ЗДСИЦДС.

(3) Стадиите в процеса по анализ на риска, съгласно предходната алинея се документират.

**Чл. 8.** (1) Извършването на оценката на риска от страна на Съвета на директорите на „Браво Хоум“ ЕАДСИЦ представлява процес за начина, по който корпоративното ръководство на дружеството определя рисковете, които следва да бъдат управлявани.

(2) Оценката на риска включва сравняване на нивото на риск, определено по време на анализа, с вероятността от проявяване на този риск. На база извършеното сравняване е възможно да се проучи нивото на риск, влиянието му върху ДСИЦ и специализираните дружества и необходимостта от въздействие върху този риск.

(3) Съветът на директорите на дружеството идентифицира следните видове риск, релевантни към Дружеството и специализираните дружества и осъществяваната от тях дейност: общи (систематични) и специфични (несистематични) рискове.

(4) Общите (систематични) рискове са свързани с макросредата, в която дружествата функционират, поради което в повечето случаи, същите не подлежат на управление от страна на ръководния екип.

(5) Специфичните (несистематични) рискове са пряко относими към дейността на „Браво Хоум“ ЕАДСИЦ и специализираните дружества и зависят предимно от корпоративното ръководство. За тяхното минимизиране се разчита на повишаване ефективността от вътрешно-фирменото планиране и прогнозиране, което осигурява възможности за преодоляване на евентуални негативни последици от настъпило рисково събитие. Съветът на директорите отчита и рисковете, произтичащи от статута на дружеството като публично дружество и емитент на ценни книжа, включително риск от неспазване на задълженията за разкриване на информация, риск от нарушения на режима за вътрешна информация, риск от конфликт на интереси и риск при сделки със заинтересовани лица.

**Чл. 9.** (1) По отношение на специфичните (несистематичните) рискове, Съветът на директорите на „Браво Хоум“ ЕАДСИЦ идентифицира два вида несистематични рискове, а именно: секторен (отраслов) риск, касаещ несигурността в развитието на отрасъла като цяло, и общофирмен риск, произтичащ от спецификите на конкретното дружество.

(2) При участие в специализирани дружества, ръководството на „Браво Хоум“ ЕАДСИЦ идентифицира следните секторни (отраслови) рискове:

- а) Неблагоприятни изменения на пазарните цени;
- б) Намаление на равнището на наемите;
- в) Увеличаване на стойността на строителните материали и услугите;
- г) Повишение на застрахователните премии;
- д) Забава при придобиването на имоти;

- е) Неликвидни инвестиции;
  - ж) Зависимост на Дружеството от наемателите на недвижими имоти;
  - з) Свободни имоти и необходимост от преустройство;
  - и) Рискове, свързани с ремонтирането на недвижими имоти;
  - к) Конкуренция за ограничените обекти на инвестиране;
  - л) Непокрити от застраховки загуби;
  - м) Забава или неизпълнение на строителни и довършителни дейности;
  - н) Забава на процедури по издаване на административни актове, разрешения за строеж и разрешения за ползване;
  - о) Непродадени или незаети жилищни и търговски площи;
  - п) Намаляване на търсенето на жилищни имоти;
  - р) Трудности при управлението на проекти в ранен етап на развитие;
- (3) При участие в специализирано дружество, което извършва дейността по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, ръководството на „Браво Хоум“ ЕАДСИЦ идентифицира следните общофирмени рискове:
- а) Зависимост на дружеството от ключов персонал;
  - б) Зависимост на дружеството от състоянието на системите за операционен, административен и финансов контрол;
  - в) Зависимост на дружеството от финансиране на планираните капиталови разходи и инвестиции;
  - г) Валутен риск;
  - д) Кредитен риск;
  - е) Лихвен риск;
  - ж) Ликвиден риск;
  - з) Риск от сключване на сделки със свързани лица при условия, различаващи се от пазарните;
  - и) Риск от силно конкурентна среда в сектора на недвижимите имоти;
  - к) Риск от недостатъчен оборотен капитал на специализираното дружество за изплащане на дивиденди в полза на ДСИЦ;
  - л) Риск от отрицателен финансов резултат, при осъществяваната инвестиционна дейност от специализираното дружество;
  - м) Риск от неизпълнение от страна на трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС;
  - н) Риск от недостатъчен контрол върху външно възложени дейности;
  - о) Риск от неспазване на нормативните изисквания за публично разкриване на информация;
  - п) Риск от санкции от страна на КФН или регулиран пазар;

**Чл. 10.** (1) Ръководството на „Браво Хоум“ ЕАДСИЦ има решаваща роля при осъществяването на основната инвестиционна цел на специализираните дружества, с оглед запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите на публичното дружество и получаване на доход на базата на управлението на идентифицираните рискове и диверсификация на портфейла от недвижими имоти, инвестиционни проекти и източници на приходи.

(2) Специализираните дружества инвестират в недвижими имоти (сгради и земя), както на територията на Република България, така и на територията на друга държава членка на ЕС. Ръководството на ЕАДСИЦ има решаваща роля при вземането на решение за осъществяване на експлоатацията на придобитите от специализираните дружества недвижими имоти, посредством отдаването им под наем, лизинг, аренда, или продажба, за което се прилагат съответно разпоредбите на чл. 114 и чл. 114а от ЗППЦК.

(3) Постигането на инвестиционните цели на специализираните дружества, се осъществява посредством:

- а) реализиране на текущи доходи от експлоатация на недвижими имоти под формата на наеми и други текущи плащания и
- б) нарастване стойността на инвестициите в недвижимите имоти, притежавани от специализирани дружества.

(4) Намалването на несистематичния риск за акционерите, в специализираните дружества се постига чрез изграждане на динамичен и добре диверсифициран портфейл от активи, формиран от различни видове недвижими имоти.

**Чл. 11.** Общият план на корпоративното ръководство на Дружеството за управление на риска при участие в специализирано дружество по чл. 28 от ЗДСИЦДС, се фокусира върху непредвидимостта на имотния и финансовите пазари, както в България, така и в държавите членки на ЕС, на чиято територия специализираните дружества възнамеряват да инвестират, честите законодателни промени в секторите, в които дружествата ще оперират, като се стреми да минимизира потенциалното отрицателно въздействие върху финансовото състояние както на публичното дружество, така и на специализираните дружества, както и върху рисковете, произтичащи от възлагането на дейности на трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС, строителната дейност, поддръжката, експлоатацията и реализацията на недвижими имоти.

**Чл. 12.** (1) Определянето на допустимите нива на риск се извършва въз основа на следните критерии, свързани с идентификацията на рисковете и оценка на честотата, както и степента им на въздействие върху дейността на дружеството, а именно:

- а) пазарна възвръщаемост и риск за съответния клас имоти, в които дружеството инвестира;
- б) публикувани от надеждни източници за средната стойност на наемните цени на незаетите площи за съответните класове имоти;
- в) локация и качество на конкретните имоти;
- г) данъчен режим и ниво на задължителни такси;
- д) ликвидност и волатилност на съответния клас имоти за конкретния пазар;
- е) възможности за диверсификация;
- ж) етап на развитие на инвестиционния проект;
- з) наличие на административни разрешения и регулаторен статус;
- и) зависимост от външни изпълнители и строителни компании;
- к) степен на концентрация на инвестициите в определен сегмент от пазара на недвижими имоти.

(2) Въз основа на посочените критерии, рисковете се категоризират на приемливи и неприемливи, съобразно пазарното ниво на възвръщаемост и риска за съответния клас имоти.

## V. ОГРАНИЧАВАНЕ НА РИСКА

**Чл. 13** (1) Ограничаване на горепосочените рискове при участие на „Браво Хоум“ ЕАДСИЦ в специализирано дружество по чл. 28 от ЗДСИЦДС се осъществява чрез прилагане на подходящи мерки – контрол, прехвърляне или избягване на неприемливи рискове.

(2) Въз основа на резултатите от оценката на риска, се определят възможните мерки за ограничаването му.

(3) Ограничаването на риска се налага, в случаите когато идентифицираните нива на риск надхвърлят приетите за допустими. Ограничаването на риска се осъществява по няколко начина:

- а) избягване на риска чрез прекратяване на дейността, която го поражда или заменянето ѝ с алтернативна.
  - б) намаляване на възможността за проява на риска – чрез внедряване на контролни процеси и механизми, подобряване на надзора върху дейността, както и провеждането на обучения.
  - в) намаляване на ефекта от проявяване на риска.
  - г) прехвърляне на риска към трети страни.
- (4) Ограничителните мерки се одобряват от Съвета на директорите и се съгласуват с Одитния комитет.
- (5) Определените мерки за ограничаване на риска, оценката на остатъчния риск след приемане на ограничителните мерки и приетите за допустими нива на риск следва да се документират.

## VI. ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

**Чл. 14** (1) Настоящите правила са приети на основание чл. 9, ал. 3, във връзка с чл. 28 от ЗДСИЦДС на заседание на Общото събрание на акционерите, проведено на 18.06.2026 г.

(2) При противоречие на настоящите правила с разпоредбите на Устава на „Браво Хоум“ ЕАДСИЦ и/или императивни разпоредби на ЗДСИЦДС, ЗППЦК и/или друг нормативен акт се прилагат разпоредбите на Устава, императивните разпоредби на ЗДСИЦДС, ЗППЦК и/или друг нормативен акт, без да е необходимо незабавното изменение на правилата, освен ако в Устава, законовия, подзаконовия и/или друг нормативен акт изрично не се предвижда това.

ул. "Георги Софийски" 24  
ет. 5, ап. 16  
гр. София, 1606  
България

Тел.: 0898463411  
e-mail: atanas@bojinova-ivanov.eu

## Автобиография

### АТАНАС ИЛИЕВ ИВАНОВ

#### Премишен опит

---

От Юли 2013 г. – до сега	Управляващ съдружник в Адвокатско дружество „Божинова и Иванов“
От Март 2006 г. – до сега	Адвокат – член на Софийска адвокатска колегия <ul style="list-style-type: none"><li>Сфери на дейност: Търговско и Дружествено право; Застрахователно право; Недвижими имоти и строителство – консултации, сделки, делби; Енергетика; Приватизация и Инвестиции; Процесуално представителство;</li></ul>
От Май 2014 г. – до сега	Член на Съвета на директорите на „БКС СРЕДЕЦ“ АД
От Юни 2009 г. – 2017 г.	Член на Одитния комитет на „М+С Хидравлик“ АД
Октомври 2003 г. – Март 2006 г.	Юрисконсулт в ЗК “Орел” АД <ul style="list-style-type: none"><li>Процесуално представителство;</li><li>Консултации по правни казуси; Изготвяне на договори, правни становища; пълномощни и всички документи, касаещи юридическите аспекти от работата на компанията; Проследяване за измененията и допълненията в нормативната уредба и прилагането им, съобразно дейността на дружеството;</li></ul>

- Изготвяне и съдействие при подготовка на вътрешни нормативни актове свързани с дейността на дружеството; Изготвяне и актуализация на общи условия по видовете застраховки; Участие в разработването на нови застрахователни продукти или актуализирането на съществуващите такива;

Юли 2003 – Септември 2003.

Стажант – юрист към СГС

Май 2001 – Октомври 2001

Work and Travel програма в САЩ

Януари 1998 – Март 2003

“Божинова- Арнаудов”- адвокатска кантора  
стажант – юрист

Подготовка на дела; Справки; Изготвяне на договори

### **Образование:**

---

Октомври 2005 г.

Успешно положен изпит за адвокат към САК

Януари 2005 – Май 2005

Завършен курс по юридически английски език и получен сертификат от Българската ИДЛО Алумни Асоциация

Октомври 2003

Успешно положен практико- теоретичен изпит и придобита юридическа правоспособност

Октомври 1997 - Април 2003  
висше образование

СУ “Св. Климент Охридски”, Юридически Факултет,  
Специалност- Право, степен - Магистър

1990 –1995  
средно образование

Първа английска езикова гимназия, София

### **Допълнителни умения**

Владеене на чужди езици: Английски език – отличен писмен и говорим;  
Компютърни умения: Windows, Microsoft Office, Internet;  
Шофьорска книжка;

### **Семейно положение**

Женен, с три деца



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

СОФИЙСКИ УНИВЕРСИТЕТ  
„СВ. КЛИМЕНТ ОХРИДСКИ“

ФАКУЛТЕТ *Юридически*

# ДИПЛОМА

Серия А – 2002 СУ

№ **161541**



(подпис на притежателя)

ЗА ВИСШЕ ОБРАЗОВАНИЕ  
НА ОБРАЗОВАТЕЛНО-КВАЛИФИКАЦИОННА СТЕПЕН

**МАГИСТЪР**

по специалност

*Граво*

и професионална квалификация

*Юрист*

Атанас Янев Убанов

ЕГН [redacted], (име, презиме и фамилия) роден на 17.10. 1976 г.

в гр. (с) София област София

държава Р България гражданин на Р България

Завърши през 2002 г. пет годишен курс на обучение

по специалност Право

специализация (и) Международно право и международни отношения

със среден успех мн. добър 4.63  
(с думи и цифри)

Положени държавни изпити със среден успех добър 4.00  
(с думи и цифри)

Защитена дипломна работа с успех -  
(с думи и цифри)

Протокол на Държавната изпитна комисия № 002/04.2003 г.

Завършена втора специалност -

със среден успех -  
(с думи и цифри)

Положени държавни изпити със среден успех -  
(с думи и цифри)

Защитена дипломна работа с успех -  
(с думи и цифри)

Протокол на Държавната изпитна комисия № -

ДЕКАН: [Signature]

РЕКТОР: [Signature]

**ПРАВИЛА ЗА ГЛАСУВАНЕ ЧРЕЗ ПЪЛНОМОЩНИК НА СВИКАНОТО ЗА  
18.06.2026 Г. ЗАСЕДАНИЕ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ НА  
„БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ**

В случай на представителство на акционер на общото събрание (ОСА) на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ упълномощаването трябва да е за конкретно общо събрание, да е изрично и да е с минималното съдържание, определено в закона.

Акционерите, юридически лица се представляват в общото събрание от техните представителни органи или от специално упълномощени за събранието лица.

Пълномощниците на акционери – юридически лица се легитимират с писмено изрично пълномощно, издадено за това ОСА, подписано саморъчно от законния представител на акционера и отговарящо на изискванията на чл. 116, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) (образец на пълномощното е приложен към материалите за ОСА на хартиен и електронен носител и е на разположение на интернет страницата на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ <https://bravohome.bg/#investor>), документ за самоличност, удостоверение за актуално състояние, съответно актуално удостоверение за вписване в търговския регистър или друг подобен документ за акционери – чуждестранни юридически лица.

Пълномощниците на акционерите – физически лица се легитимират с представяне на документ за самоличност и писмено, изрично пълномощно, издадено за това ОСА, подписано саморъчно от упълномощителя – акционер и отговарящо на изискванията на чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК (образец на пълномощното е приложен към материалите за ОСА на хартиен и електронен носител и е на разположение на интернет страницата на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ: <https://bravohome.bg/#investor>).

При 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 от ЗППЦК, съответно горепосочените документи според вида на акционера (физическо или юридическо лице).

Удостоверението за търговска регистрация, както и пълномощното за представителство в ОСА, издадени на чужд език, трябва да бъдат придружени 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.

Всеки, който е упълномощен да представлява акционер/и в ОСА, следва да уведоми за това „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ и да представи на адреса на управление на дружеството оригинал на пълномощното, въз основа на което ще се осъществи представителството, най-късно до 17:00 ч. (14:00 UTC), на работния ден, предхождащ деня на ОСА, а именно най-късно до 17.06.2026 г.

Преупълномощаването с правата по предоставените пълномощни, както и пълномощно, дадено в нарушение на правилата на ЗППЦК, е нищожно.

Ако бъдат представени повече от едно пълномощно по чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК издадени от един и същ акционер, валидно е по-късно издаденото пълномощно.

„БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ ще получава и приема за валидни уведомления и пълномощни по електронен път на следната електронна поща: [alexander\\_tz@irsbg.info](mailto:alexander_tz@irsbg.info).

Електронните съобщения следва да бъдат подписани с универсален електронен подпис от упълномощителя и към тях да бъде приложен електронен документ (електронен образ) на пълномощното, който също да е подписан с универсален


електронен подпис от упълномощителя, съгласно изискванията на действащото законодателство.

Гласуването чрез кореспонденция не е допустимо съгласно действащия устав на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ.

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

За „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ:

ASEN  
STOIMENOV  
LISEV



Digitally signed by  
ASEN STOIMENOV  
LISEV  
Date: 2026.05.18  
09:55:51 +03'00'

---

Асен Лисев  
Изпълнителен директор

## ПРОЕКТ ЗА ИЗМЕНЕНИЕ

# ПОЛИТИКА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА "БРАВО ХОУМ" ЕАДСИЦ

Настоящата Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите е разработена от Съвета на директорите на дружеството в съответствие с изискванията на НАРЕДБА № 48 на КФН от 20 март 2013 г. за изискванията към възнагражденията като отчита и препоръките на Националния кодекс за корпоративно управление, приета на общо събрание на акционерите на дружеството от 06.02.2026 г.

### I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ, както и всяко нейно изменение и допълнение, се разработва от Съвета на директорите на дружеството и се утвърждава от Общото събрание на акционерите. Съветът на директорите на Дружеството разработва политиката, като поне веднъж годишно прави преглед на политиката, съответно предлага на Общото събрание на акционерите най-малко веднъж на всеки четири години преразглеждане на политиката.
2. Политиката има за цел да установи обективни критерии при определяне на възнагражденията на корпоративното ръководство на компанията, с оглед привличане и задържане на квалифицирани и лоялни членове на съвета и мотивирането им да работят в интерес на компанията и акционерите като избягват потенциален и реален конфликт на интереси. Начинът на определяне на възнаграждението на членовете на Съвета на директорите допринася от една страна за по-добро планиране на разходите, а от друга стимулира ръководството, което в крайна сметка ще допринесе за постигане на бизнес целите и за устойчивото развитие на дружеството.
3. „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ прилага Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на Директорите в съответствие с нормативните изисквания за публичните дружества, целите, дългосрочните интереси и стратегията за бъдещо развитие на дружеството, както и финансово-икономическото му положение в контекста на националната и европейска икономическа конюнктура, при отчитане препоръките на Националния Кодекс за корпоративно управление. При изготвяне на политиката за възнагражденията са отчетени възнагражденията и условията на труд на служителите в Дружеството, като са взети предвид: от една страна спецификата в дейността на ДСИЦ, а от друга средната численост на персонала, работната заплата и стаж, както и организационната култура, производителност, работно натоварване, условия на труд и работна среда.
4. (изм. с Решение на ОСА от 18.06.2026 г.) „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ оповестява политиката си за възнагражденията и всяка последваща промяна в нея по ясен и достъпен начин, посредством публикуването ѝ на електронната страница на дружеството. Описание и разяснение на съществените промени и начинът, по който са отчетени резултатите от гласуванията на общото събрание, становищата на акционерите и протоколите от общите събрания, на които е била разглеждана и гласувана политиката за възнагражденията се отразяват в „Протокол за измененията и допълненията“, съгласно Приложение 1 към настоящата политика и който става неразделна част от нея.

## ПРОЕКТ ЗА ИЗМЕНЕНИЕ

5. „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ разкрива пред акционерите си начина, по който прилага политиката за възнагражденията, в доклад, който е самостоятелен документ към годишния финансов отчет на дружеството и също се публикува на електронната му страница. Докладът съдържа програма за прилагане на политиката за възнагражденията за следващата финансова година или за по-дълъг период, преглед на начина, по който политиката за възнагражденията е прилагана през годината, включително всички ползи под всякаква форма, които са предоставени или дължими на настоящите и бившите членове на Съвета на директорите, с акцент върху съществените изменения, приети в нея, спрямо предходната финансова година и минимално изискуемото съдържание съгласно чл. 13 от Наредба № 48.

6. Приетата политика за възнагражденията с посочени в нея дата на приемането и дата на влизането и в сила и резултатите от гласуването на общото събрание на акционерите се публикува незабавно на интернет страницата на дружеството и е достъпна безплатно най-малко докато е в сила. След провеждане на общото събрание, на което е одобрен годишният финансов отчет, доклада по т. 5 се публикува на интернет страницата на Дружеството, който е достъпен безплатно за срок от 10 години. След изтичане на срока по изречение първо доклада остава на разположение на обществеността, като личните данни на членовете на Съвета на директорите се заличават.

### II. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

1. (изм. с Решение на ОСА от 18.06.2026 г.) Всички членове на Съвета на директорите на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ получават постоянни възнаграждения, чийто конкретен размер се одобрява от Общото събрание на акционерите на Дружеството.

2. (отм. с Решение на ОСА от 18.06.2026 г.).

3. „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ може да изплаща на членовете на СД, допълнително (бонусно) възнаграждение, по решение на Общото събрание на акционерите, в което се посочва неговия размер и при настъпване на какви обстоятелства същото се начислява и изплаща.

4. Изплащането на променливото възнаграждение се извършва при спазване изискванията на чл.44 (2) от Устава, като месечното възнаграждение на Член на СД да не надхвърля 1% от капитала. Изплащането на променливото възнаграждение се извършва и при спазване на съотношението, съгласно което 60 % от начисленото за съответната година, се изплаща след вземане на решение от общото събрание на акционерите за предоставянето му, съответно 40% от начисленото за съответната година, се изплаща не по-рано от три години след датата на вземане на решение от общото събрание на акционерите за предоставянето му.

5. Допълнителното възнаграждение следва да отчита:

- Задълженията и приноса на всеки един член на съвета в дейността и резултатите на дружеството;
- Възможността за подбор и задържане на квалифицирани и лоялни членове на съвета;
- Наличието на съответствие на интересите на членовете на съвета и дългосрочните интереси на дружеството.

## ПРОЕКТ ЗА ИЗМЕНЕНИЕ

### III. СРОК НА ДОГОВОРИТЕ ЗА УПРАВЛЕНИЕ, УСЛОВИЯ, СРОК НА ПРЕДИЗВЕСТИЕ ЗА ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДОГОВОРИТЕ, ОБЕЗЩЕТЕНИЯ ПРИ ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДОГОВОРА С ЧЛЕН НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

1. (изм. с Решение на ОСА от 18.06.2026 г.) Сроковете на действие са определени в договорите за управление и контрол, които се сключват с всеки член на СД и са в рамките на определения от общото събрание петгодишен мандат за управление на членовете на СД. В договорите за управление и контрол с членовете на СД не се предвижда срок на предизвестие. При прекратяване на договора с изпълнителен член на СД на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ поради изтичане и неподновяване на мандата, за който е избран, дружеството не дължи обезщетение.

2. При прекратяване на договора на изпълнителния член на СД на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ преди изтичане на мандата, за който е избран, в случаи различни от:

- Възникване на обстоятелства, представляващи нормативна забрана, пречатваща упражняване функциите на член на СД и изпълнителния член;
- Прекратяването на договора е по молба на изпълнителния член на СД;
- Смърт или поставяне под запрещение на изпълнителния член;
- Извършване на действия или бездействия, причиняващи вреди на Дружеството;
- Извършване на нарушения на закона, устава или решенията на Общото събрание на акционерите, както и при системни нарушения на задълженията си по договор за възлагане на управление между изпълнителния член и Дружеството,

Дружеството се задължава да заплати обезщетение в размер на тройния размер на brutното възнаграждение до оставащия срок на договора за възлагане на управление, включително допълнителни (бонусни) възнаграждения, и обезщетение, съответстващо на неизползваните неприсъствени дни.

3. Общият размер на дължимото обезщетение при предсрочно прекратяване на договора с изпълнителен член на съвета на директорите на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ не може да надвишава сумата от изплатените годишни постоянни възнаграждения на лицето за 2 години.

4. Обезщетенията по т. 2 не се дължат, в случай че прекратяването на договора се дължи на незадоволителни резултати и/или виновно поведение на изпълнителния директор.

### IV. ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

**Параграф §1.** Политиката за възнагражденията на членовете на СД на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ влиза в сила от датата на нейното приемане от Общото събрание на акционерите на дружеството 06.02.2026 г.

**Параграф §2.** Изменения и допълнения на Политиката за възнагражденията на членовете на СД на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ се правят по реда на нейното приемане.

**Параграф §3.** При промени в законодателството, които отменят или изменят разпоредби на настоящата Политика за възнагражденията, Общото събрание приема решение за изменение или допълнение на Политика. До приемане на това решение засегнатите разпоредби се тълкуват в съответствие със законите на страната, Устава на дружеството и общоприетите принципи и добри практики на корпоративно управление.

# ПРОЕКТ ЗА ИЗМЕНЕНИЕ

## Приложение № 1

## ПРОТОКОЛ ОТ

18.06.2026 г

за измененията и допълненията на

Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „БРАВО  
ХОУМ“ ЕАДСИЦ

Дата на последно изменение / допълнение	описание и разяснение на съществените промени	резултати от гласуванията на общото събрание	становищата на акционерите
18.06.2026 г.	Измененията са в раздел II, т. 1 и 2, с приетите изменения се постига гъвкавост при определяне от ОСА на постоянното възнаграждение на членовете на Съвета на директорите на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ. Измененията са в раздел I, т. 4 и раздел III, т. 1, с приетите изменения се постига съответствие с приетите изменения в Наредба № 48 на КФН		

Приложения: [прилага се Протокола от Общото събрание, на което прието съответното изменение/допълнение]

За „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ:

.....  
Асен Лисев  
Изпълнителен директор

Регистрационен номер: 260508012000019667

Registration number: 260508012000019667

Валидно до: 08.11.2026

Date of expiry: 08.11.2026

ЦАИС „Съдебен статус“

**ЕЛЕКТРОННО СВИДЕТЕЛСТВО ЗА СЪДИМОСТ  
ELECTRONIC CONVICTION STATUS CERTIFICATE**

**МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО НА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ  
MINISTRY OF JUSTICE OF THE REPUBLIC OF BULGARIA**

Удостоверява, че лицето: МАРИЯ КОНСТАНТИНОВА АЛИ

Certifies that the person: MARIA KONSTANTINOVA ALI

Personal number: [REDACTED]

Роден(а): [REDACTED] г.

Date of birth: [REDACTED]



Настоящото важи за: Работа - Постъпване като член на Съвета на директорите на дружество.

Дата на издаване: 08.05.2026

Date of issue: 08.05.2026



Адрес за проверка / Verify at:

\_\_\_\_\_

*Забелжка (Попр. – ДВ, бр. 15 от 2013 г., изм., бр. 18 от 2018 г.) Електронното свидетелство за съдимост само в електронния си вид, достъпно на интернет страница на Министерството на правосъдието, има същата сила като свидетелството за съдимост, издадено на хартиен носител.*

*Електронното свидетелство за съдимост е достъпно от заинтересованото лице на страницата на Министерството на правосъдието чрез предоставения код за достъп.*

*Note: The Electronic Conviction Status Certificate in electronic format only is accessible through the web page of the Ministry of Justice and has the same legal value as the Conviction Status Certificate issued on paper.*

*Persons concerned access to Electronic Conviction Status Certificate through the web page of the Ministry of Justice via access code.*

**ДЕКЛАРАЦИЯ**  
**по чл. 234, ал. 2 и СЪГЛАСИЕ**  
**по чл. 234, ал. 4 от**  
**Търговския закон**

Долуподписаната, Мария Константинова Али, в качеството ми на лице, предложено за член на Съвета на директорите на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ, с ЕИК: 208313910, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Черни връх“ № 51, офис X, сграда 2, ет. 5, с настоящото

**ИЗРАЗЯВАМ СЪГЛАСИЕТО СИ:**

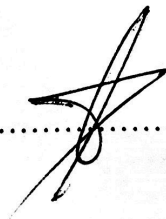
да бъда член на Съвета на директорите на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ, с ЕИК: 208313910, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Черни връх“ № 51, офис X, сграда 2, ет. 5,

**ДЕКЛАРИРАМ ЧЕ:**

1. Не съм била член на управителен или контролен орган на дружество, прекратено поради несъстоятелност, през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, при което са останали неудовлетворени кредитори.
2. Не съм и лице, което е било управител, член на управителен или контролен орган на дружество, за което е било установено с влязло в сила наказателно постановление неизпълнение на задължения по създаване и съхраняване на определените му нива от запаси по Закона за запасите от нефт и нефтопродукти.
3. С оглед изискванията на Търговския закон и Устава на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ няма пречки и ограничения да бъда избрана като член на Съвета на директорите.

Известна ми е отговорността по чл. 313 от Наказателния кодекс.

ДЕКЛАРАТОР: .....



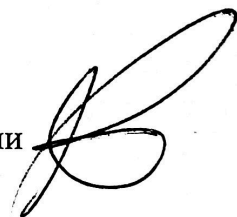
## ДЕКЛАРАЦИЯ по чл. 116а<sup>1</sup>, ал. 2 от ЗППЗК

Долуподписаната, Мария Константинова Али, в качеството ми на лице предложено за член на Съвета на Директорите на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ, с ЕИК 208313910, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. "Черни връх" № 51, офис X, сграда 2, ет. 5

### ДЕКЛАРИРАМ:

1. Не съм служител в публичното дружество „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ;
2. Не съм акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ и не съм свързано лице с публичното дружество;
3. Не съм лице, което е в трайни търговски отношения с „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ;
4. Не съм член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице по т. 2 и 3;
5. Не съм свързано лице с друг член на Съвета на директорите на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ.

Мария Константинова Али



УВЕДОМЛЕНИЕ  
по чл. 237, ал. 3 от  
Търговския закон

Долуподписаната Мария Константинова Али, в качеството ми на лице, предложено за член на Съвета на директорите на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ, с ЕИК: 208313910, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. "Черни връх" № 51, офис X, сграда 2, ет. 5, с настоящото

УВЕДОМЯВАМ

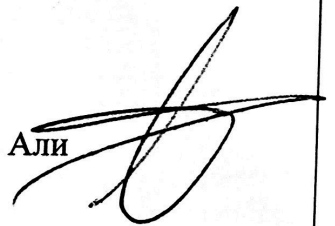
Общото събрание на акционерите на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ, че:

1. Аз не участвам в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник;
2. Аз притежавам 50 на сто от капитала в „ИНТЕРНЕШИНЪЛ НЕТУОРКС“ ООД;
3. Аз участвам в управлението на „ИНТЕРНЕШИНЪЛ НЕТУОРКС“ ООД, като управител;
4. Аз не участвам в управлението на други дружества или кооперации като прокурист;

Известно ми е, че при промяна в горните обстоятелства дължа незабавно писмено уведомление.

Известна ми е отговорността по чл. 313 от Наказателния кодекс.

Мария Константинова Али



**Декларация съгласно чл. 10, ал. 2, т. 2-5 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС)**

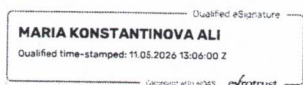
Долуподписаният, Мария Константинова Али, л.к. № \_\_\_\_\_ изд. на \_\_\_\_\_  
г. от МВР- София, в качеството ми на лице, предложено за член на Съвета на директорите на „Браво Хоум“ ЕАДСИЦ, с настоящото

**Декларирам, че**

- Не съм обявяван в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорен съдружник в търговско дружество и не се намирам в производство за обявяване в несъстоятелност;
- Не съм бил член на управителен или контролен орган на дружеството или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори;
- Не съм лишен от право да заемам материалноотговорна длъжност;
- Не съм съпруг или роднина до трета степен включително, по права или по съребрена линия с членовете на Съвета на директорите на „Браво Хоум“ ЕАДСИЦ – Асен Стоименов Лисев, Владислав Димитров Христов;
- Не съм съпруг или роднина до трета степен включително, по права или по съребрена линия с управителите на третите лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС „Ем Би Ел“ ЕООД, ЕИК 175139520, представлявано от управителя Асен Стоименов Лисев, Браво Кънстръкшън ООД, ЕИК 207180834, представлявано от управителя Георги Иванов Кючуков и „МН Прогрес Консулт“ ЕООД, ЕИК 202218042 представлявано от управителя Мая Николаева Боронсузова .

11.05.2026 г.

Декларатор:



**Декларация съгласно чл. 10, ал. 2, т. 2-5 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС)**

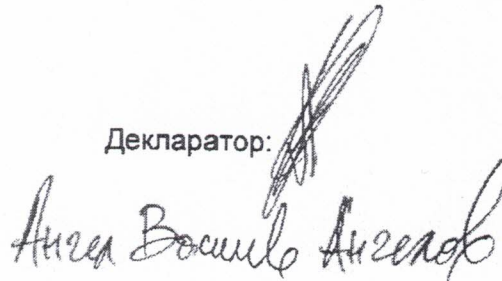
Долуподписаният, Ангел Василев Ангелов, л.к. \_\_\_\_\_, изд. на \_\_\_\_\_ г. от МВР- София, в качеството ми на лице, предложено за член на Съвета на директорите на „Браво Хоум“ ЕАДСИЦ, с настоящото

**Декларирам, че**

- Не съм обявяван в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорен съдружник в търговско дружество и не се намирам в производство за обявяване в несъстоятелност;
- Не съм бил член на управителен или контролен орган на дружеството или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори;
- Не съм лишен от право да заемам материалноотговорна длъжност;
- Не съм съпруг или роднина до трета степен включително, по права или по сребрена линия с членовете на Съвета на директорите на „Браво Хоум“ ЕАДСИЦ – Асен Стоименов Лисев, Константин Василев Проданов;
- Не съм съпруг или роднина до трета степен включително, по права или по сребрена линия с управителите на на третите лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС „Ем Би Ел“ ЕООД, ЕИК 175139520, представлявано от управителя Асен Стоименов Лисев, Браво Кънстръкшън ООД, ЕИК 207180834, представлявано от управителя Георги Иванов Кючуков и „МН Прогрес Консулт“ ЕООД, ЕИК 202218042 представлявано от управителя Мая Николаева Боронсузова .

07.05.2026 г.

Декларатор:



Регистрационен номер: 260407012000015053

Registration number: 260407012000015053

Валидно до: 07.10.2026

Date of expiry: 07.10.2026

ЦАИС „Съдебен статус“

**ЕЛЕКТРОННО СВИДЕТЕЛСТВО ЗА СЪДИМОСТ  
ELECTRONIC CONVICTION STATUS CERTIFICATE**

**МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО НА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ  
MINISTRY OF JUSTICE OF THE REPUBLIC OF BULGARIA**

Удостоверява, че лицето: АНГЕЛ ВАСИЛЕВ АНГЕЛОВ

Certifies that the person: ANGEL VASILEV ANGELOV

ЕГН:

Personal number.

Роден(а):

Date of birth:



Настоящото важи за: Търговски закон

Дата на издаване: 07.04.2026

Date of issue: 07.04.2026



Адрес за проверка / Verify at:

*Забележка (Попр. ДВ. бр. 15 от 2013 г., изм., бр. 18 от 2018 г.) Електронното свидетелство за съдимост само в електронния си вид, достъпно на интернет страница на Министерството на правосъдието, има същата сила като свидетелството за съдимост, издадено на хартиен носител.*

*Електронното свидетелство за съдимост е достъпно от заинтересованото лице на страницата на Министерството на правосъдието чрез предоставения код за достъп.*

*Note: The Electronic Conviction Status Certificate in electronic format only is accessible through the web page of the Ministry of Justice and has the same legal value as the Conviction Status Certificate issued on paper.*

*Persons concerned access to Electronic Conviction Status Certificate through the web page of the Ministry of Justice via access code.*

# ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 107, ал. 5 от ЗНФОИСУ

Долуподписаният, Атанас Илиев Иванов, давам съгласие да бъде избран/а за член на одитния комитет на „Браво Хоум“ ЕАДСИЦ, като:

I. Декларирам, че притежавам образователно-квалификационна степен ”магистър” и имам познания в областта, в която работи предприятието.

II. Декларирам, че не съм:

1. изпълнителен член на орган на управление или контрол или служител на предприятието;
2. лице, което е в трайни търговски отношения с предприятието;
3. член на орган на управление или контрол, прокурист или служител на лице по т. 2;
4. свързано лице с друг член на орган на управление или контрол или с член на одитния комитет на предприятието от обществен интерес.

Известно ми е, че при промяна на някое от декларираните тук обстоятелства съм длъжен незабавно да уведомя СД на предприятието и да прекратя изпълняването на функциите си като член на одитния комитет.

Декларатор:

ATANA  
S ILIEV  
IVANOV

Digitally signed  
by ATANAS  
ILIEV IVANOV  
Date:  
2026.05.14  
11:11:03 +03'00'

**ДОКЛАД**  
**ЗА ДЕЙНОСТТА НА ДИРЕКТОРА ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ НА „БРАВО**  
**ХОУМ“ ЕАДСИЦ ЗА 2025 г.**

**УВАЖАЕМИ АКЦИОНЕРИ,**  
**УВАЖАЕМИ ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ**

На основание разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа, представяме отчет на Директора за връзки с инвеститорите (ДВИ) на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ за 2025 г. Той отразява дейността на Директора за връзки с инвеститорите, отговорностите и задълженията му и процеса на осъществяване на ефективна и полезна комуникация на дружеството с инвеститорите и надзорните органи.

От 01.10.2025 г. до 31.12.2025 г. длъжността Директор за връзки с инвеститорите е заемана от Александър Цветков.

**I. ПРАВОМОЩИЯ**

Директорът за връзки с инвеститорите е отговорен пред инвеститорите на АДСИЦ и пред управителния орган на Дружеството, за всички предприети от него действия.

Основните цели и насоки в дейността на ДВИ бяха насочени към изпълнение на задълженията и отговорностите, произтичащи от съответните разпоредби на ЗППЦК, ЗДСИЦ и Устава на дружеството, а именно:

1. осъществяване на ефективна комуникация между корпоративното ръководство на дружеството и инвеститорите, Комисия за финансов надзор, „Българска фондовата борса“ АД и „Централен депозитар“ АД;

2. своевременно представяне на пълна и достоверна информация относно текущото финансово и икономическо състояние на дружеството, както и всяка друга съществена за инвеститорите информация, включително на финансовите отчети;

3. подпомагане на корпоративното ръководство на дружеството с изготвяне и представяне на мотивирани становища по въпроси свързани с корпоративното управление и публичния статут на дружеството, с изготвянето на корпоративни документи, както и по отношение организацията и провеждането на заседания на общи събрания на акционерите;

4. водене и съхраняване на пълни протоколи от заседанията на Съвета на директорите.

През периода на работа ДВИ осъществява комуникацията между инвеститорите на дружеството и неговото корпоративното ръководство. Изпълнява добросъвестно своите задължения съгласно изискванията на ЗППЦК и актовете по прилагането му, Устава на дружеството и други вътрешни актове на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ. Осъществява дейността си, като се води от принципа за равноправно третиране на акционерите и защита на техните права и интереси.

**II. ПРИНЦИПИ НА ПОВЕДЕНИЕ НА ДВИ В НЕГОВАТА ДЕЙНОСТ**

Водещо в дейността на ДВИ е стремежът към максимална прозрачност и откритост към акционерите на дружество, поддържане на дух на лоялност към акционерите и към дружеството. Едновременно с това се прилагат правилата съгласно действащото законодателство, Устава на дружеството и решенията на Съвета на директорите. Основната цел на дейността на Директора за връзки с инвеститорите е да бъде осигурен равен и навременен достъп на акционерите и потенциалните инвеститори до информацията, която оказва влияние върху вземането на решение да придобият, задържат или прехвърлят акции на дружеството. Директорът за връзки с инвеститорите следва да поддържа високи стандарти в разкриването на информацията, общуването с медиите и институциите.

Водещите принципи в комуникацията с инвеститори, надзорен орган, медии и други значими институции от страна на Директора за връзки с инвеститорите са честност, точност, достоверност и обективност на предоставяната информация.

### **III. ОТНОШЕНИЯ С НАДЗОРНИЯ ОРГАН, РЕГУЛИРАНИЯ ПАЗАР НА ЦЕННИ КНИЖА И ОБЩЕСТВЕННОСТТА**

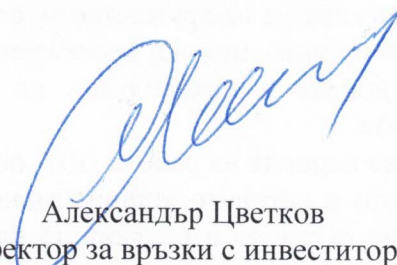
Информацията към надзорния орган, обществеността и регулирания пазар на ценни книжа се разкрива периодично и инцидентно, по реда и в сроковете, посочени в законодателството. През 2025 г. не е имало случай подобна информация да бъде забавена или да не бъде спазен срокът за нейното разкриване. Незабавно, след получаване на съответната информация – финансов отчет, вътрешна информация и други, съм предприемал необходимите действия по разкриването ѝ.

### **IV. РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ**

Контактът с директора за връзки с инвеститорите се осъществява лесно и удобно посредством общодостъпен електронен адрес и телефон. Дружеството разкрива информация към обществеността посредством платформата на investor.bg както и на уебсайта на дружеството <https://bravohome.bg/>. Във връзка със законовите задължения и през времето, през което съм осъществявал дейността на ДВИ през 2025 г., „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ е оповестило пред обществеността и изпрати на Комисията за финансов надзор и Българска фондова борса всичката нормативно определена за разкриване информация.

### **V. ПЛАНИРАНЕ НА ДЕЙНОСТТА ЗА 2026 ГОДИНА**

През 2026 година Директорът за връзки с инвеститорите ще продължи да спазва стриктно задълженията си, като оказва съдействие на Съвета на директорите, настоящите и потенциалните акционери на компанията в осъществяването на връзки помежду им и в осигуряване на максимална прозрачност в дейността на дружеството. Директорът за връзки с инвеститорите ще продължи да развива и надгражда познанията си в областта на капиталовите пазари, като участва в семинари, конференции и други събития, които са насочени към задълбочено изследване на материята или към придобиване на нови знания в областта.



Александър Цветков  
Директор за връзки с инвеститорите  
на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ

**ПИСМЕНИ МАТЕРИАЛИ ПО ТОЧКА ЧЕТИРИНАДЕСЕТА ОТ ДНЕВНИЯ РЕД НА  
РЕДОВНОТО ГОДИШНО ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ НА „БРАВО ХОУМ“  
ЕАДСИЦ**

**ОТНОСНО: УСЛОВИЯ И ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТ НА СДЕЛКА, ИЗРАЗЯВАЩА СЕ В  
ПОКУПКА НА АКТИВИ ОТ ПУБЛИЧНОТО ДРУЖЕСТВО „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ,  
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, 11.05.2026 г.

Настоящите писмени материали са изготвени с оглед спазване на императивната разпоредба на чл. 28, ал. 2, изречение второ от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) и съдържа информация относно условията и целесъобразността на сделка, изразяваща се в покупка от страна на „Браво Хоум“ ЕАДСИЦ на всички дружествени дялове от капитала на търговско дружество „ОФИС С 4“ ЕООД, ЕИК 207715450, представлявано от Асен Стоименов Лисев – управител. Насрещна страна по сделката е „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, ЕИК 204729982, което е едноличният собственик на капитала на дружествените дялове, предмет на придобиване.

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.

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 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.

По отношение на приложимостта на отделните прагове, предвидени в чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК, се достигна до заключение, че спрямо конкретната сделка, 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 Хоум“ ЕАДСИЦ, а именно съгласно последния одитиран годишен финансов отчет към 31.12.2025 г., представен на КФН и обществеността на 27.03.2026 г., както и счетоводния баланс на индивидуална основа на Дружеството към 31.03.2026 г., представен на КФН и обществеността на 29.04.2026 г.

#### **1. Описание на предложената сделка:**

В изпълнение на изискванията на приложимото законодателство, се предлага ОСА да приеме решение за предварително овластяване на сделка, в резултат на която изпълнителния директор на Дружеството ще сключи сделка по придобиване на дружествени дялове от капитала на „ОФИС С4“ ЕООД. В резултат на сделката публичното дружество – „Браво Хоум“ ЕАДСИЦ 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:**

Предмет на сделката е сключване на сделка, в резултат на която „Браво Хоум“ ЕАДСИЦ 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 Хоум“ ЕАДСИЦ ще сключат сделка по придобиване на дялове от капитала на дружество, което притежава предмет на дейност, съгласно изискванията на чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС.

## **3. Стойност на сделката:**

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 документ, справедливата пазарна стойност на дяловете на придобиваното дружество е EUR 6 031 930.

Уговорената цена, по която „Браво Хоум“ ЕАДСИЦ ще придобие дружествените дялове на „ОФИС С4“ ЕООД е не по-висока от 6.300.000,00 евро, 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 27.03.2026 г. и последния изготвен счетоводен баланс за първото тримесечие на 2026 г. на „Браво Хоум“ ЕАДСИЦ, разкрит публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК на 29.04.2026 г.

За целите на изчисляване на релевантния праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, предложение първо от ЗППЦК е взет предвид именно последният изготвен, преди датата на сключване на сделката счетоводен баланс на „Браво Хоум“ ЕАДСИЦ, отразяващ по ниската стойност на активите на Дружеството към 31.03.2026 г., съгласно който стойността на активите на дружеството възлизат на 326 хил. евро.

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 31.12.2025 г.	335 хил. евро
2. Праг от 2 на сто от стойността съгласно ЗППЦК	<b>6,7 хил. евро</b>
3. Сума на активите съгласно последния счетоводен баланс към 31.03.2026 г.	326 хил. евро
4. Праг от 2 на сто от стойността съгласно ЗППЦК	<b>6,52 хил. евро</b>

Предвид гореизложеното, активът, който „Браво Хоум“ ЕАДСИЦ ще придобие от насрещната страна – „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ надвишава праг от две на сто от по-ниската стойност на активите на Дружеството, отразена в последно изготвения счетоводен баланс към 31.03.2026 г.

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

#### **4. В чия полза се извършва сделката:**

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

Ползата за приобретателя на дяловете „Браво Хоум“ ЕАДСИЦ се изразява във възможността да придобие инвестиция в перспективно дружество - „ОФИС С4“ ЕООД, което притежава парцел и стартирал строеж на него 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 да възлизат на 840 хил. евро. Придобиването на дружествените дялове е в съответствие с инвестиционната стратегия на дружеството за изграждане на портфейл от висококачествени недвижими имоти и проекти за развитие.

Ползата за насрещната страна по сделката – продавачът на дяловете - „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ се изразява във възможността за освобождаване на ликвиден ресурс, оптимизация на инвестиционния портфейл и насочване на капитала към други инвестиционни проекти и дейности.

#### **5. Други съществени елементи, за да е информацията пълна и да не е подвеждаща:**

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 Хоум“ ЕАДСИЦ 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 или придобиването на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 28 от ЗДСИЦДС. Същите предстои да бъдат приети от общо събрание на акционерите на „Браво Хоум“ ЕАДСИЦ, насрочено за провеждане на 15.06.2026 г.

**6. 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:**

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

**6.1.1 Констатации за заинтересованост спрямо изпълнителния директор на „Браво Хоум“ ЕАДСИЦ– Асен Стоименов Лисев:**

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

Г-н Лисев е едноличен собственик на капитала, член на СД и представляващ „Браво Хоум“ ЕАДСИЦ, и същевременно е член на СД, изпълнителен директор и представляващ насрещната страна по сделката – „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, където притежава пряко 118 672 броя акции, представляващи 0.32% от капитала му.

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 първо 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 не по-висока от 6.300.000,00 евро, г-н Асен Лисев, не може да упражнява правото си на глас по притежаваните от него акции от капитала на „Браво Хоум“ ЕАДСИЦ, относно вземането на предварително овластително решение от страна на акционерите по сделката, описана в настоящия писмен материал.***

**7. Относно сделки със заинтересовани лица – пазарната оценка на сделката:**

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 Хоум“ ЕАДСИЦ. 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.

**8. Описание на икономическата изгода за публичното дружество от сделката:**

Предложената сделка ще позволи на „Браво Хоум“ ЕАДСИЦ 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 Хоум“ ЕАДСИЦ се стреми да прилага стратегия за попълване на портфейла си от недвижими имоти с проекти, по които ще се извършват строежи и подобрения, с цел извличане на доходност от отдаването под наем и/или продажбата им след въвеждане в експлоатация. 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. Сделката е в съответствие със стратегията на дружеството за изграждане и развитие на портфейл от недвижими имоти и инвестиционни проекти с потенциал за реализиране на доходност от наеми, капиталов ръст и последваща реализация.

### **Заклучение**

Придобиването на дялово участие в „ОФИС С4“ ЕООД ще създаде възможност за увеличаване на активите на дружеството и заявяване на присъствието му на пазара на недвижими имоти. Въз основа на изложеното, СД на „Браво Хоум“ ЕАДСИЦ предлага на акционерите да приемат решение за одобряване сключването на предложената сделка, съгласно посочените условия и параметри.

Мария К. Али е предприемач и бизнес професионалист с опит в управлението, развитието и позиционирането на проекти в сферата на недвижимите имоти, бизнес развитието, маркетинга и стратегическия растеж.

В професионалния си път тя има практически опит в управлението и развитието на недвижими имоти, включително работа, свързана с property management, управление на бизнес сгради, отношения с наематели, позициониране на активи и повишаване на тяхната пазарна стойност. Участвала е в процеси, свързани с привличане и управление на наематели, оптимизиране на заетостта на офис пространства и развитието на дългосрочни стратегии за устойчиво управление на активи.

През годините Мария Али разширява професионалния си фокус и към предприемачеството, като активно участва в изграждането и развитието на компании в различни сектори. Нейният опит включва управление на бизнес операции, изграждане на търговски стратегии, развитие на партньорства и идентифициране на нови възможности за растеж.

Паралелно с това тя изгражда силна експертиза в сферата на маркетинга и стратегическото позициониране, като разработва стратегии за растеж, бранд развитие и пазарно разширяване за компании в България и международни пазари. Работата ѝ е фокусирана върху създаването на устойчиви бизнес модели, изграждането на силно пазарно присъствие и реализирането на дългосрочна стойност.

Мария К. Али е разпознаваема със своя предприемачески подход, стратегическо мислене и способност да развива бизнеси в различни етапи от тяхното развитие — от оперативното управление и бизнес растеж до маркетинг стратегия и разширяване на нови пазари.



София, ул. "Ами Буе", № 72, ет. 2, офис 12  
тел./факс 952 37 28, тел. 952 37 29, 917 01 80  
e-mail: [brightco@mail.bg](mailto:brightco@mail.bg); [www.brightco.bg](http://www.brightco.bg)

---

# **ПАЗАРНА ОЦЕНКА**

**на**

## **„ОФИС С4“ ЕООД**

# **ДОКЛАД НА ОЦЕНИТЕЛЯ**

**София,**

**м. май, 2026 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 31.03.2026 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 Хоум ЕАДСИЦ.

**3. ДАТА НА ИЗГОТВЯНЕ НА ОЦЕНКАТА**

Направените анализи и изготвената пазарна оценка са валидни към **31.03.2026** 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.

Дата на изготвяне на оценителския доклад: м. май, 2026 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, са подчинени на изискванията тя да отговаря на стандарта "Пазарна стойност" /англ. Market Value/, като за основа е приета дефиницията, дадена от Международните стандарти за оценяване (IVS):

Пазарната стойност е „Оценената сума, срещу която даден актив или пасив би трябвало да се прехвърли към датата на оценката чрез сделка при пазарни условия между желаещ купувач и желаещ продавач, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда“.

Дефиниция съгласно Български стандарти за оценяване (БСО): Пазарната стойност отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценявания обект/ актив. Пазарната стойност не отчита характеристики и/или предимства на даден обект/ актив, които имат стойност за конкретен собственик или конкретен купувач, а отразява характеристики и/или предимства, отнасящи се до физически, технически, технологични, географски, икономически, юридически и други съществени обстоятелства за оценявания обект/ актив. При определяне на пазарна стойност водещи следва да бъдат единствено условията на свободен пазар. Пазарната стойност би определила цената, на която следва разумно да се очаква извършването на продажба на абсолютно или ограничено вещно право чрез частен договор към деня на оценката му, ако са налице следните предпоставки:

- наличие на необвързани продавач и купувач с нужната за целта готовност, разумно аргументирана към условията на предстоящата сделка;

- разумен срок, през който да се договори сделката, като се държи сметка за характера на предмета на сделката и състоянието на пазара при неизменяема (статична) стойност по време на срока на договаряне;

- предмета на сделката се предлага свободно на пазара с разумна гласност;

- не се взимат предвид допълнителни оферти от специални купувачи, ръководени от крайни цели;

- възмездното прехвърляне на права по сделката се извършва по ефективен начин чрез пари в брой и без отложени плащания, при което крайната цена да представлява нормалните съображения за продадена собственост, не засегната от специални или натрупващи се финансови или продажбени отстъпки за когото и да е от страните по сделката.

## 5. ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

Настоящият Доклад е изготвен въз основа на предоставената документация, огледите и конкретните данни, установени на място. Оценителите считат официално предоставената информация за достоверна и са изградили своята оценка на нейна основа.

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

Оценителите декларират, че нямат никакви настоящи или бъдещи интереси към оценявания обект, както и към Възложителя, които биха повлияли върху оценката.

Настоящият доклад, както и съдържащите се в него анализи, обобщения и заключения, са свързани със следните предположения и ограничаващи предпоставки:

оценката по правило е субективна и представлява единствено преценка за стойността на оценявания обект;

за нуждите на настоящата оценка са преценявани фактите и условията, които са съществували към договорената дата на оценката. Последвали събития и условия не са и не могат да бъдат отчитани при извършване на оценката;

оценителите не могат да поемат отговорност за въпроси, изискващи експертен опит в други области, като геоложки, строителни, електрически, конструктивни и други инженерни и свързани с околната среда въпроси, изискващи специални експертизи и анализи, без да се ограничават с посочените;

притежаването на този оценителски доклад или копие от него не носи със себе си правото на цялостна или частична публикация, както и не може да се ползва от трети лица без да са предварително упълномощени за това от Възложителя на оценката;

анализите и стойностите, представени в този доклад, са приложими само за конкретната цел, отразена в него и не могат да бъдат използвани извън контекста на доклада;

□ информацията, преценките и мненията, съдържащи се в настоящия доклад и получени от източници извън подписалите доклада, се приемат за достоверни и не са били независимо проверявани;

## 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 31.03.2026 г. /*Приложение № 3*/;
- Нотариален акт за продажба на недвижими имоти № 37, том IV, рег. № 8568, дело № 598 от 22.08.2024 г.
- Нотариален акт за безвъзмездно право на преминаване върху поземлен имот № 29, том V, рег. № 10887, дело № 781 от 30.10.2024 г.
- Нотариален акт за продажба на недвижими имоти № 63, том II, рег. № 1972, дело № 241 от 22.02.2024 г.
- Скица № 15-208706/29.02.2024 г. на поземлен имот с идентификатор 68134.903.1599, издадена от СГКК, град София
- Скица № 15-1048065/15.10.2024 г. на поземлен имот с идентификатор 68134.903.183, издадена от СГКК, град София
- 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,
- Виза за проектиране на офис сграда с две подземни нива в УПИ VIII-1599 „За офиси ОДО“, кв. 3

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;

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 2947444.31 евро. Едноличен собственик на капитала е търговско дружество БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД, ЕИК/ПИК 204729982,.

### **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 31.03.2026 г., е бетонизирано ниво +4,64 м и се работи по вертикалите на следващото ниво +8,21 м

- *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 етажа) 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“.*
- *Получено Разрешение за строеж 43/11.06.2025 г за строителство на сграда със следните параметри:3240,02кв.м надземно ниво, подземно 1767,48 кв.м и РЗП, включващо подземно ниво 5007,50 кв.м.*

## 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.

### **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 към 31.03.2026 г.

#### ***3.1. Анализ на приходите и разходите***

Предвид краткия срок на съществуване на фирмата, анализът на приходите от оперативна дейност на „ОФИС С4“ ЕООД показва, че дружеството не реализира приходи.

***Разходите*** определят финансовите резултати на дружеството. Данните показват, че *разходите за оперативната /обичайната/ дейност* през периода са в размер на 1 хил. евро, в резултат на което дружеството приключва периода със загуба в размер на 6 хил. евро.

### **3.2. Анализ на активите и пасивите на дружеството**

Балансовата стойност на активите към 31.03.2026 г. е в размер на 5333 хил. евро, в т.ч. нетекущи активи в размер на 4318 хил. евро и текущи активи в размер на 1015 хил. евро.

В структурата на нетекущите активи, Имоти, машини и съоръжения са на стойност 4318 хил. евро

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.

Основен дял в текущите активи е групата на вземания по аванси и други вземания в размер на 999 хил. евро.

Анализът на пасивите на „ОФИС С4“ ЕООД показва, че при регистриран капитал в размер на 2947 хил евро, към датата на оценката той намалява със стойността на регистрираната загуба и е със стойност 2 929 хил. евро

## **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 „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 31.03.2026 г.

#### **А/ НЕТЕКУЩИ (ДЪЛГОТРАЙНИ) АКТИВИ**

##### **Дълготрайни материални активи:**

- Имоти, машини и съоръжения:**

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..

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

Земя:

**1 487 000 евро**

Имоти, машини и съоръжения

**5 705 000 евро**

#### **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, крайната пазарната стойност на „ОФИС С4“ ЕООД, определена по метода на чистата стойност на активите, след закръгление, възлезе на

**4 316 000 евро**

### **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 прихода;*

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 2026 - 2030 г.

В основата на прогнозата са заложи очакваните и преходи по основни направления на дейност:

- приходи от наеми,

***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:

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

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)*”.

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

$$r = \text{WACC} = 7,52 \%$$

*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 стойността на „ОФИС С4“ ЕООД, определена по метода на дисконтиране на чистите парични потоци, след закръгление, възлиза на:

**6 767 328 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	Теглови коеф
1.	Чиста (нетна) стойност на активите	4 316 000 евро	0,3
2.	Метод на дисконтиране	6 767 328 евро	0,7

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, които 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 претегляне на оценките, получени по метода на чистата стойност на активите (ЧСА) и дисконтиране на чистите парични приходи (ДЧПП):*

**6 031 930 евро**

При използването и/или тълкуването на получения резултат, трябва да се има предвид факта, че тя е определена на основата на неравно претегляне 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 съвестно и на най-доброто ниво на професионалните им знания.

ОЦЕНИТЕЛИ:

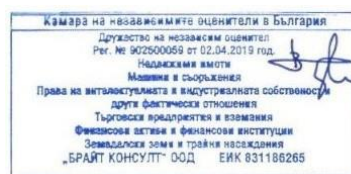


м. май 2026 г.

гр. София


За „БРАЙТ КОНСУЛТ“ ООД

УПРАВИТЕЛ:



/д-р инж. Валентин Първанов, REV/

### Основни обстоятелства

<b>1. ЕИК/ПИК</b> 207715450	20
<b>2. Фирма/Наименование</b> Офис С4	20
<b>3. Правна форма</b> Еднолично дружество с ограничена отговорност	20
<b>4. Изписване на чужд език</b> Office S4 Ltd.	20
<b>5. Седалище и адрес на управление</b> 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 X сграда 2, ет. 5 Адрес на електронна поща: <a href="mailto:Accounting@mbl.bg">Accounting@mbl.bg</a>	20
<b>6. Предмет на дейност</b> Инвестиции в имоти, строителство и всяка друга дейност, която не е забранена със закон.	20
<b>7. Управители</b> Асен Стоименов Лисев, Държава: БЪЛГАРИЯ	20
<b>11. Начин на представяване</b>  <i>Заличено обстоятелство.</i>	20
<b>23. Едноличен собственик на капитала</b> БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД, ЕИК/ПИК 204729982, Държава: БЪЛГАРИЯ	20
<b>24. Прехвърляне на дружествен дял</b>	20

### Капитал

<b>31. Размер</b> 2947444.31 €	20
<b>32. Внесен капитал</b> 2947444.31 €	20
<b>33. Непарична вноска</b> Описание: Непарична вноска (апорт) на вземания, придобити по силата на Договор за цесия от 31.01.2025 г., сключен между „Браво Скай“ ЕООД (цесионер) и „Браво Дивелъпмънт“ ЕООД (цедент) и произтичащи от Договор за паричен заем от 20.02.2024 г. Стойност: 5763719.28 лв. Номер на акт за назначаване на вещи лица: 20250220200843/24.02.2025	20

„ОФИС С4“ ЕООД  
Междинен финансов отчет  
31 МАРТ 2026

## МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

(всички суми са в хиляди евро)

	Прил.	31 март 2026	31 декември 2025
<b>АКТИВИ</b>			
<b>Нетекущи активи</b>			
Имоти, машини и съоръжения	3	4,318	3,338
<b>Нетекущи активи общо</b>		<b>4,318</b>	<b>3,338</b>
<b>Текущи активи</b>			
Вземания по аванси		716	766
Други вземания	4	283	196
Парични средства и еквиваленти	5	16	462
<b>Текущи активи общо</b>		<b>1,015</b>	<b>1,424</b>
<b>Общо активи</b>		<b>5,333</b>	<b>4,762</b>
<b>КАПИТАЛ</b>			
<b>Капитал и резерви на собствениците</b>			
Основен капитал		2,947	2,947
Неразпределена печалба/загуба	6	(18)	(12)
<b>Общо капитал</b>		<b>2,929</b>	<b>2,935</b>
<b>ПАСИВИ</b>			
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Задължения по получени банкови кредити	7	1,891	1,372
Нетекущи задължения към свързани лица	10	153	153
<b>Нетекущи пасиви общо</b>		<b>2,044</b>	<b>1,525</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Текуща част от задължения по получени банкови	8	285	276
Задължения към доставчици	9	75	26
<b>Текущи пасиви общо</b>		<b>360</b>	<b>302</b>
<b>Общо пасиви</b>		<b>2,404</b>	<b>1,827</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>		<b>5,333</b>	<b>4,762</b>

Настоящият междинен финансов отчет е одобрен от управителя на 29.04.2026 г.

ASEN  
STOIMENOV  
LISEV

Управител:  
Асен Лисев

MAYA Nikolaeva  
Rikova

Digitally signed by MAYA  
Nikolaeva Rikova  
Date: 2026.04.29 14:43:48  
+0300'

Съставител: МН Прогрес  
Консулт ЕООД  
Мая Рикова

„ОФИС С4“ ЕООД  
Междинен финансов отчет  
31 МАРТ 2026

**МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД**

(всички суми са в хиляди евро)

	Прил	31 март 2026	31 март 2025
Разходи за външни услуги		(1)	(1)
Печалба/(Загуба) от дейността		(1)	(1)
Финансови разходи		(5)	-
Печалба/(Загуба) от финансова дейност		(5)	-
Разход за данък		-	-
Печалба/(загуба) за периода	6	(6)	(1)
Друг всеобхватен доход		-	-
Общо всеобхватен доход за периода		(6)	(1)

Настоящият междинен финансов отчет е одобрен с решение на управителя на 29.04.2026 г.

ASEN  
STOIMENOV  
LISEV

Digitally signed by ASEN  
STOIMENOV LISEV  
Date: 2026.04.29  
14:40:14 +02'00'

Управител:

Асен Лисев

MAYA  
Nikolaeva  
Rikova

Digitally signed by  
MAYA Nikolaeva Rikova  
Date: 2026.04.29  
14:44:06 +03'00'

Съставител: МН Прогрес

Консулт ЕООД

Мая Рикова

	Оценяван обект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Вид имот	търговски площи	търговски площи	търговски площи	търговски площи
Адрес	гр. София, кв. Хладилника	гр. София, кв. Хладилника	гр. София, кв. Хладилника	гр. София, кв. Хладилника
Офертна цена (EUR)		1 950	5 000	3 300
Площ (кв.м)		121,00	250,00	174,00
Офертна цена (EUR/кв.м)		16,12	20,00	18,97
Отчисление за офертност (%)		-5%	-5%	-5%
Дата на офертата		мар.26	мар.26	мар.26
Корекция (%)		0%	0%	0%
Местоположение	гр. София, кв. Хладилника	гр. София, кв. Хладилника	гр. София, кв. Хладилника	гр. София, кв. Хладилника
Корекция (%)		0%	0%	0%

#### Технически параметри

	Монолитна	Монолитна	Монолитна	Монолитна
Тип конструкция				
Корекция (%)		0%	0%	0%
Година на строителство		няма информация	няма информация	няма информация
Корекция (%)		0%	0%	0%
Площ		121,00	250,00	174,00
Корекция (%)		0%	0%	0%

#### Текущо състояние

	добро	добро	добро	добро
Текущо състояние				
Корекция (%)		0%	0%	0%
Инсталации (Ел, ВиК, ТЕЦ, асансьор, СОТ, др.)	да	изградени	изградени	изградени
Корекция (%)		0%	0%	0%
Допълнителни помещения (мазе, склад, паркомясто, др.)	не	не	не	не
Корекция (%)		0%	0%	0%
Обзавеждане:		не	не	не
Корекция (%)		0%	0%	0%

Крайна корекция (%)	-5%	-5%	-5%
Стойност след корекции (EUR/кв.м) / Анализи	€ 15,31	€ 19,00	€ 18,02

Стойност след корекции (EUR/кв.м) / Обект на оценката	34 BGN	17 EUR
<b>Аналог 1</b>	<p>търговски обект под наем, намиращ се на бул. Черни връх, който привлича интензивен пешеходен и автомобилен трафик, отличен за развитието на Вашия бизнес. Сградата е със съвременен дизайн, а строителството използва висококачествени материали, което гарантира устойчивост и елегантност.</p>	
<b>Източник</b>	<p><a href="https://www.imot.bg/obiava-2m176226123584580-dava-pod-naem-magazin-grad-sofiya-krastova-vada">https://www.imot.bg/obiava-2m176226123584580-dava-pod-naem-magazin-grad-sofiya-krastova-vada</a></p>	
<b>Аналог 2</b>	<p>търговски обект - ресторант с красива градина под наем в нова модерна сграда с АКТ 16 в кв. Кръстова вада.</p>	
<b>Източник</b>	<p><a href="https://www.imot.bg/obiava-2m176970810783005-dava-pod-naem-magazin-grad-sofiya-krastova-vada">https://www.imot.bg/obiava-2m176970810783005-dava-pod-naem-magazin-grad-sofiya-krastova-vada</a></p>	
<b>Аналог 3</b>	<p>просторен обект с площ 174 кв.м., разположен на едно от най-динамичните и комуникативни места в София. Имотът е с чисто нова фасада и отлична локация, което го прави подходящ както за офис, представителство, салон за услуги, така и за магазин или шоурум.</p>	
<b>Източник</b>	<p><a href="https://www.imot.bg/obiava-2m175869675780565-dava-pod-naem-magazin-grad-sofiya-krastova-vada-bul-cherni-vrah">https://www.imot.bg/obiava-2m175869675780565-dava-pod-naem-magazin-grad-sofiya-krastova-vada-bul-cherni-vrah</a></p>	

	Оценяван обект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Вид имот	офис	офис	офис	офис
Адрес	гр. София, кв. Хладилника	гр. София, кв. Хладилника	гр. София, кв. Хладилника	гр. София, кв. Хладилника
Офертна цена (EUR)		5 600	4 600	21 180
Площ (кв.м)		350,00	279,00	1 246,00
Офертна цена (EUR/кв.м)		16,00	16,49	17,00
Отчисление за офертност (%)		-5%	-5%	-5%
Дата на офертата		мар.26	мар.26	мар.26
Корекция (%)		0%	0%	0%
Местоположение	гр. София, кв. Хладилника	гр. София, кв. Хладилника	гр. София, кв. Хладилника	гр. София, кв. Хладилника
Корекция (%)		0%	0%	0%

#### Технически параметри

	Монолитна	Монолитна	Монолитна	Монолитна
Тип конструкция				
Корекция (%)		0%	0%	0%
Година на строителство		няма информация	няма информация	няма информация
Корекция (%)		0%	0%	0%
Площ		350,00	279,00	1246,00
Корекция (%)		0%	0%	0%

#### Текущо състояние

	добро	добро	добро	добро
Текущо състояние				
Корекция (%)		0%	0%	0%
Инсталации (Ел, ВиК, ТЕЦ, асансьор, СОТ, др.)	да	изградени	изградени	изградени
Корекция (%)		0%	0%	0%
Допълнителни помещения (мазе, склад, паркомясто, др.)	не	не	не	не
Корекция (%)		0%	0%	0%
Обзавеждане:		не	не	не
Корекция (%)		0%	0%	0%

Крайна корекция (%)	-5%	-5%	-5%
Стойност след корекции (EUR/кв.м) / Аналози	€ 15,20	€ 15,66	€ 16,15

Стойност след корекции (EUR/кв.м) / Обект на оценката	31 BGN	16 EUR
<b>Аналог 1</b>		
Източник	<a href="https://www.imot.bg/obiava-2h176941988237714-dava-pod-naem-ofis-grad-sofiya-krastova-vada">https://www.imot.bg/obiava-2h176941988237714-dava-pod-naem-ofis-grad-sofiya-krastova-vada</a>	
<b>Аналог 2</b>		
Източник	<a href="https://www.imot.bg/obiava-2h176892480424191-dava-pod-naem-ofis-grad-sofiya-krastova-vada">https://www.imot.bg/obiava-2h176892480424191-dava-pod-naem-ofis-grad-sofiya-krastova-vada</a>	
<b>Аналог 3</b>		
Източник	<a href="https://www.imot.bg/obiava-2h176821200292087-dava-pod-naem-ofis-grad-sofiya-krastova-vada">https://www.imot.bg/obiava-2h176821200292087-dava-pod-naem-ofis-grad-sofiya-krastova-vada</a>	

Офисът позволява свободно разпределение на работната площ според нуждите на наемателя. Оборудван е в съответствие със съвременните изисквания за бизнес сгради. Сградата е с луксозни общи части, модерен асансьор, централна климатизация

Сградата се намира на изключително комуникативна локация, непосредствено до Paradise Center и метростанция Витоша . Районът предлага всички необходими удобства за градски живот спирки на градски транспорт, магазини, заведения, банкови офиси, разнообразни търговски услуги.

Офис площи в модерна бизнес сграда клас А с чудесна локация в един от най - бързоразвиващите се райони в столицата - кв. Кръстова вада. Локацията предлага, прекрасни панорамни гледки към планина Витоша, удобни транспортни връзки чрез бул. Черни връх, ул. Сребърна и бул. Тодор Каблешков. Безспорно предимство е и

	Оценяван обект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Вид имот	паркомьято	паркомьято	паркомьято	паркомьято
Адрес	гр. София, кв. Хладилника	гр. София, кв. Хладилника	гр. София, кв. Хладилника	гр. София, кв. Хладилника
Офертна цена (EUR)		136	130	150
Площ (кв.м)	32,00	1,00	1,00	1,00
Офертна цена (EUR/кв.м)		136,00	130,00	150,00
Отчисление за офертност (%)		-5%	-5%	-5%
Дата на офертата		мар.26	мар.26	мар.26
Корекция (%)		0%	0%	0%
Местоположение	гр. София, кв. Хладилника	гр. София, кв. Хладилника	гр. София, кв. Хладилника	гр. София, кв. Хладилника
Корекция (%)		0%	0%	0%

#### Технически параметри

	Монолитна	Монолитна	Монолитна	Монолитна
Тип конструкция	Монолитна	Монолитна	Монолитна	Монолитна
Корекция (%)		0%	0%	0%
Година на строителство		идентично	идентично	идентично
Корекция (%)		0%	0%	0%
Площ	32	1,00	1,00	1,00
Корекция (%)		0%	0%	0%

#### Текущо състояние

	добро	добро	добро	добро
Текущо състояние	добро	добро	добро	добро
Корекция (%)		0%	0%	0%
Инсталации (Ел, ВиК, ТЕЦ, асансьор, СОТ, др.)	да	изградени	изградени	изградени
Корекция (%)		0%	0%	0%

Крайна корекция (%)	-5%	-5%	-5%
Стойност след корекции (EUR/кв.м) / Аналози	€ 129,20	€ 123,50	€ 142,50

Стойност след корекции (EUR/кв.м) / Обект на оценката	258 BGN	132 EUR
<b>Аналог 1</b>	подземно паркомьято с трифазна зарядна станция в луксозната сграда Smart Tower, кв. Кръстова вада, на 100 м от Paradise Center и в непосредствена близост до метростанция Vitosha Metro Station.	
<b>Източник</b>	<a href="https://www.imot.bg/obiava-2p177247929193316-dava-pod-naem-garazh-parkomyasto-grad-sofiya-krastova-vada">https://www.imot.bg/obiava-2p177247929193316-dava-pod-naem-garazh-parkomyasto-grad-sofiya-krastova-vada</a>	
<b>Аналог 2</b>	Паркоместа под Наем, Директно от собственика, в сграда South End, на Бул. Черни Врх N:182	
<b>Източник</b>	<a href="https://www.imot.bg/obiava-2p176373838853634-dava-pod-naem-garazh-parkomyasto-grad-sofiya-krastova-vada-bul-cherni-vrah">https://www.imot.bg/obiava-2p176373838853634-dava-pod-naem-garazh-parkomyasto-grad-sofiya-krastova-vada-bul-cherni-vrah</a>	
<b>Аналог 3</b>	Подземно паркомьято под наем в SMART Tower кв. Кръстова вада	
<b>Източник</b>	<a href="https://www.imot.bg/obiava-2p177142147489987-dava-pod-naem-garazh-parkomyasto-grad-sofiya-krastova-vada">https://www.imot.bg/obiava-2p177142147489987-dava-pod-naem-garazh-parkomyasto-grad-sofiya-krastova-vada</a>	

## Residual / ОСТАТЪЧЕН МЕТОД

DATA			
Land Plot Surface / Площ на имота		927	
Underground Levels / Подземни нива		1 767,5 m <sup>2</sup>	
Underground Area / Надземна площ		3 240 m <sup>2</sup>	
Gross Retail Area / Търговска площ		271,51	
Офисна площ		2 968 m <sup>2</sup>	
Брой паркоместа		32	
<b>GROSS DEVELOPMENT VALUE / Допускания за остатъчен метод</b>			
Офисна площ (наем):	15,67 € x	2 968,5 m <sup>2</sup> =	558 213,35 €
Vacancy / Незаетост	2,0%		11 164,27 €
<b>Gross Income / Брутен приход от офиси</b>			<b>547 049,09 €</b>
Retail / Търговска площ (наем):	17,44 € x	271,51 m <sup>2</sup> =	56 829,39 €
Vacancy / Незаетост	2,0%		1 136,59 €
<b>Gross Income Retail / Брутен приход от търг. помещения</b>			<b>55 692,80 €</b>
Брой подземни паркоместа	131,73 € x	32 бр =	50 585,60 €
Vacancy / Незаетост	2,0%		1 011,71 €
<b>Gross Income Parking / Брутен приход от паркинг</b>			<b>49 573,89 €</b>
<b>Total Gross Income / Брутен приход</b>			<b>652 315,77 €</b>
Capitalization rate / Норма на капитализация	8,00%		6 838 113,59 €

Capitalization rate retail / Норма на капитализация - търговска площ	8,00%	696 160,00 €
Capitalization rate parking / Норма на капитализация паркинг площи	10,00%	495 738,88 €

---



---

**GROSS DEVELOPMENT VALUE INCOME PRODUCING / Брутен приход**

8 030 012,46 €

Gross Development Value rounded to / Закръглен до 4-ти знак

4

decimals

**8 030 000,00 €**


---



---

**COSTS / Строителни разходи**


---



---

**Project Hard Costs**

Landscaping / Вертикална планировка	(lumpsum)			80 000 €
Construction Cost Offices / CMP офиси	683	x	2 968 m <sup>2</sup> =	2 026 216 €
Construction Cost Retail / CMP търговска площ	683	x	272 m <sup>2</sup> =	185 326 €
Construction Cost Underground Areas & Storage Areas / CMP подземни нива	478	x	1 767 m <sup>2</sup> =	844 506 €
				<b>3 136 047,85 €</b>

---



---

**Soft Costs**

Technical Services / Технически услуги				
Architect & Engineers / Инженерни услуги	3,00%	@ hard costs		94 081 €
Verificators, Inspectors, Checking / Узаконяване	1,00%	@ hard costs		31 360 €
				<b>125 441,91 €</b>

---



---

**Marketing / Маркетинг**

Marketing / Маркетинг	1,00%	@ hard costs		31 360 €
Agent's Fees / Брокерски услуги	1,00%	@ gross development value		80 300 €
				<b>111 660,48 €</b>

<b>Other Expenses / Други</b>			
Legal, Accounting, General Administration / Правни, счетоводни и др.	1,00%	@ hard costs	31 360 €
Insurance / Застраховки:	2,00%	@ hard costs	62 721 €
			<b>94 081,44 €</b>
<b>Project Contingency / Непредвидени разходи:</b>			
Contingency @ soft costs, marketing & other expenses / По точки 5, 6	1,00%		3 312 €
Contingency @ hard costs / По точка 3	1,00%		31 360 €
			<b>34 672,32 €</b>
<b>Project Management / Управление на проекта:</b>			
	2,00%	@ total costs	69 411 €
			<b>69 410,87 €</b>
<b>Financing Costs / Финансови разходи:</b>			
Total Project Cost / Стойност на проекта:			3 571 315 €
Lender's Fees & Costs	2,00%		71 426,30 €
Interest Rate for Lending @ / Лихвен процент по кредит на предприемача:	7,00%		
over (years) / Период (години):	2,00		
applied to (%) of costs/time	10,00%		51 748,35 €
<b>ESTIMATED TOTAL CONSTRUCTION COST / Обща ст-ст на строителните р-ди:</b>			<b>3 694 489,51 €</b>
<b>Developer's Profit / Печалба за предприемача:</b>			
Developer's Profit / Печалба за предприемача:	30,0%	@ gross development value	2 409 000,00 €
<b>CONSTRUCTION COST &amp; DEVELOPER'S PROFIT / Брутна приходна стойност:</b>			<b>6 103 489,51 €</b>

<b>RESIDUAL VALUE / ОСТАТЪЧНА СТОЙНОСТ:</b>		<b>1 926 510,49 €</b>
<b>Transfer Tax / Данъчно облагане:</b>	10,00%	<b>1 733 859,44 €</b>
<b>Present Value / Настояща стойност:</b>		
Present Value (years) / Период на дисконтиране:	2,00	
@	8,00%	0,857
		<b>1 486 505,01 €</b>
<b>LAND PLOT VALUE / Стойност на имота:</b>		<b>1 487 000,00 €</b>
	(per sq m) / на кв. м	<b>1 600 €</b>

<b>КОРИГИРАН БАЛАНС НА ОФИС С4 ЕООД</b>			
<b>КЪМ 31.03.2026 ГОД.</b>			
			<b>хил. евро</b>
	<b>Балансова стойност</b>	<b>Пазарна корекция</b>	<b>Пазарна стойност</b>
<b>АКТИВИ</b>			
<b>Нетекущи активи</b>			
Имоти, машини и оборудване	4 318	1 387	5 705
	<b>4 318</b>	<b>1 387</b>	<b>5 705</b>
<b>Текущи активи</b>			
Вземания по аванси	716	-	716
Други вземания	283	-	283
Пари и парични еквиваленти	16	-	16
		-	
	<b>1 015</b>	<b>-</b>	<b>1 015</b>
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>5 333</b>	<b>1 387</b>	<b>6 720</b>
	<b>Балансова стойност</b>	<b>Пазарна корекция</b>	<b>Пазарна стойност</b>
<b>ПАСИВИ</b>			
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>			
Основен капитал	2 947	-	2 947
Резерви		1 387	1 387
Натрупана загуба	- 18	-	- 18
	<b>2 929</b>	<b>1 387</b>	<b>4 316</b>
<b>ЗАДЪЛЖЕНИЯ</b>			
<b>Нетекущи задължения</b>			
Задължения по получени банкови кредити	1 891	-	1 891
Нетекущи задължения към свързани лица	153	-	153
<b>Текущи пасиви</b>			
Текуща част от задължения	285	-	285
Задължения към доставчици	75	-	75
<b>Общо задължения</b>	<b>2 404</b>		<b>2 404</b>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ</b>	<b>5 333</b>	<b>1 387</b>	<b>6 720</b>
<b>ЧИСТА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ</b>		<b>4 316</b>	<b>хил. евро</b>

**ДЧП**

	Expected	Expected	Expected	Expected	Expected	
	2026	2027	2028	2029	2030	
Оперативни приходи /приходи от наем/, евро	636 826	668 667	702 101	737 206	774 066	
Разходи за оперативна дейност (без амортизации), евро	(140 102)	(147 107)	(154 462)	(162 185)	(182 680)	
<b>ЕБИТДА, хил. евро</b>	<b>496 724</b>	<b>521 560</b>	<b>547 639</b>	<b>575 020</b>	<b>591 386</b>	
Амортизации, евро	(10)	(10)	(10)	(10)	(10)	
<b>ЕБИТ евро</b>	<b>496 714</b>	<b>521 550</b>	<b>547 629</b>	<b>575 010</b>	<b>591 376</b>	
Финансови разходи	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	
Други финансови позиции						
<b>Фин резултат преди данъци</b>	<b>496 709</b>	<b>521 545</b>	<b>547 624</b>	<b>575 005</b>	<b>591 371</b>	
Данък печалба 10 %, евро	(49 671)	(52 155)	(54 762)	(57 501)	(59 137)	
<b>Паричен поток след данъци, евро</b>	<b>447 038</b>	<b>469 391</b>	<b>492 861</b>	<b>517 505</b>	<b>532 234</b>	
Амортизация, евро	10	10	10	10	10	
Лихви	5	5	5	5	5	
Инвестиции, евро	(10)	(10)	(10)	(10)	(10)	
Нетен оборотен капитал, евро	(6 368)	(6 687)	(7 021)	(7 372)	(7 741)	
<b>Нетен паричен поток</b>	<b>440 675</b>	<b>462 709</b>	<b>485 845</b>	<b>510 138</b>	<b>524 499</b>	<b>TV</b> <b>9 691 822</b>

Дисконтов фактор	7,52%
Темп на растежа в перпетуитет	2,00%

1	2	3	4	5	5
0,9301	0,8650	0,8045	0,7482	0,6959	0,6959

Парични потоци, хил. евро	409 854	400 248	390 868	381 707	365 004	6 744 646
Настояща стойност на паричния поток, евро	1 947 682					
Терминална стойност, евро	6 744 646					
Разходи за построяване	(1 925 000)					
<b>Настояща стойност на собствения капитал</b>	<b>6 767 328 €</b>					

Превод от английски език

**Академия за професионално висше образование**

**Диплома**

Бакалавър на хуманитарните науки по „Новаторство и предприемачество“



Диплома за Бакалавърска степен по програмата „Новаторство и предприемачество“

Име Мария Константинова Петрова  
Граждански регистрационен номер 010394-3140  
Срок за полагане на изпити: юни 2017-та

Студентът завърши програмата по силата на регламент номер 636 от 29-ти юни 2009-та относно професионално образование и професионална бакалавърска степен.

Колеж: Erhvervsakademiet Lillebælt  
Булеварден 25  
7100 Вайле

Вайле, 23-ти юни 2017-та

/подпис/  
Йенс Мейер Педерсен  
Директор

/подпис/  
Хеле Карина Педерсен  
Ръководител „Образование“



## Спецификация на Дипломата за Бакалавърска степен по програмата „Новаторство и предприемачество“

Име: Мария Константинова Петрова  
 Граждански регистрационен номер: 010394-3140  
 Срок за полагане на изпити: юни 2017-та

Предмет:	ECTS кредити	Тест	Оценка	ECTS
1-ви семестър				
1-ви вътрешен	30	Вътрешен	12	A
2-ри семестър				
Бизнес модел	15	Външен	7	C
Избираем предмет	15	Вътрешен	12	A
Отворена тема				
3-ти семестър				
Стаж, устен MBL	15	Вътрешен	4	D
Проект за бакалавър на хуманитарните науки	15	Външен	10	B
Общо ECTS кредити:	90			

Академия „Лилебаелт“  
 За професионално висше образование  
 Булеварден 25 – DK-7100 Вайле  
 Телефон: +45 70 10 58 00  
[Eal.dk/international](http://Eal.dk/international)

Заверено от:  
 М. Кристоферсен  
 Дата: 26-ти юни, 2017-та

Erhvervsakademiet Lillebælt  
 Вайле, 23-ти юни 2017-та



Диплома за Бакалавърска степен по програмата „Новаторство и предприемачество“

Име Мария Константинова Петрова  
Граждански регистрационен номер 010394-3140  
Срок за полагане на изпити: юни 2017-та

Студентът завърши програмата по силата на регламент номер 636 от 29-ти юни 2009-та относно професионално образование и професионална бакалавърска степен.

Колеж: Erhvervsakademiet Lillebælt  
Булеварден 25  
7100 Вайле

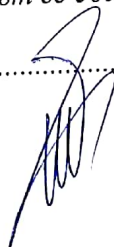
Вайле, 23-ти юни 2017-та

/подпис/  
Йенс Мейер Педерсен  
Директор

/подпис/  
Хеле Карина Педерсен  
Ръководител „Образование“

*Долуподписаната Мая Луканова Костадинова, удостоверявам верността на извършения от мен превод от английски език на български език на приложения документ. Преводът се състои от 4 страници.*

Преводач:.....  
Мая Костадинова



# Academy of Professional Higher Education

Diploma

BA in Innovation and Entrepreneurship



Diploma of Bachelor's Degree Programme in Innovation and Entrepreneurship

---

Name: Maria Konstantinova Petrova

Civil reg. number: 010394-3140

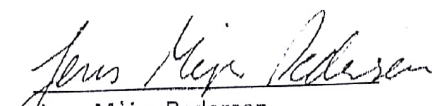
Examination term: June 2017

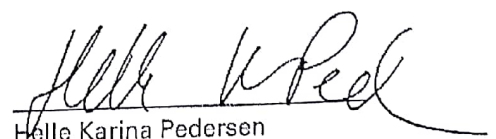
The student has completed the programme under regulation no. 636 of 29. June 2009, concerning vocational education and professional bachelors degree.

College:

Erhvervsakademiet Lillebælt  
Boulevarden 25  
7100 Vejle

Vejle, 23rd June 2017

  
Jens Møjer Pedersen  
Principal

  
Helle Karina Pedersen  
Head of Education

ification of diploma of Bachelor's Degree Programme in Innovation and Entrepreneurship

Name: Maria Konstantinova Petrova

Civil reg. number: 010394-3140

Examination term: June 2017

Subject:	ECTS credits	Test	Mark	ECTS
<b>1st Semester</b>				
1st internal	30	Internal	12	A
<b>2nd Semester</b>				
Business model	15	External	7	C
Elective Subject	15	Internal	12	A
Open Topic				
<b>3rd Semester</b>				
Internship, oral	15	Internal	4	D
MBL	15	External	10	B
BA Project				
<b>Total ECTS credits:</b>	90			

**LILLEBAELT ACADEMY**  
 OF PROFESSIONAL HIGHER EDUCATION  
 Boulevarden 25 · DK-7100 Vejle  
 Phone + 45 70 10 58 00  
 eal.dk/international

*Certified by*  
*Date M. Kristoffersen*  
*June 26. 2017*

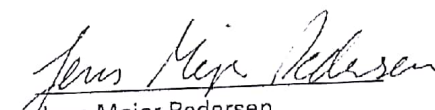
Erhvervsakademiet Lillebælt  
 Vejle, 23rd June 2017

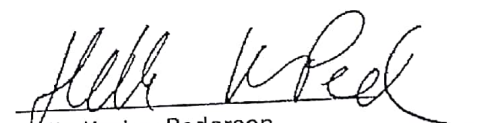
Name: Maria Konstantinova Petrova  
Civil reg. number: 010394-3140  
Examination term: June 2017

The student has completed the programme under regulation no. 636 of 29. June 2009, concerning vocational education and professional bachelors degree.

College: Erhvervsakademiet Lillebælt  
Boulevarden 25  
7100 Vejle

Vejle, 23rd June 2017

  
Jens Mejer Pedersen  
Principal

  
Helle Karina Pedersen  
Head of Education

## ПРОТОКОЛ ОТ ЗАСЕДАНИЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ

Днес, 06.04.2026 г., се проведе заседание на Съвета на директорите (СД) на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ, гр. София. На заседанието присъстваха редовно поканени и уведомени за дневния ред всички членове на Съвета на Директорите:

1. Асен Стоименов Лисев – изпълнителен директор и Председател на СД;
2. Константин Василев Проданов – Член на СД.

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

Заседанието се председателства от Асен Лисев – Изпълнителен директор и Председател на СД.

Заседанието се проведе при следния дневен ред:

**Точка 1.** Приемане на решение за свикване на редовно заседание на Общо събрание на акционерите (ОСА) на дружеството на 18.06.2026 г. от 12:30 часа местно време по седалището на дружеството (09:30 UTC), в гр. София, бул. „Черни връх“ № 51, офис X, сграда 2, ет. 5. При липса на кворум на първата дата, на основание чл. 227, ал. 3 от ТЗ общото събрание да се проведе на 03.07.2026 г. от 12:30 часа (09:30 UTC), на същото място и при същия дневен ред. Общото събрание на акционерите на дружеството да се проведе при следния дневен ред и предложения за решения:

1. Приемане на годишния доклад на Съвета на директорите за дейността на дружеството през 2025 г., одитирания годишен финансов отчет на дружеството за 2025 г. и одиторския доклад изготвени в Европейски единен електронен формат.

**Предложение за решение:** Общото събрание на акционерите приема годишния доклад на Съвета на директорите за дейността на дружеството през 2025 г. одитирания годишен финансов отчет на дружеството за 2025 г. и одиторския доклад изготвени в Европейски единен електронен формат.

2. Приемане на годишния доклад за дейността на директора за връзки с инвеститорите на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ през 2025 г.

**Предложение за решение:** Общото събрание на акционерите приема представения Доклад за дейността на директора за връзки с инвеститорите на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ през 2025 г.

3. Приемане на решение за разпределяне на финансовия резултат на Дружеството, реализиран през 2025 г.

**Предложение за решение:** Общото събрание на акционерите взема решение финансовият резултат - счетоводна загуба на Дружеството, реализирана през 2025 г., в размер на 7 686.27 (седем хиляди шестстотин осемдесет и шест евро и двадесет и седем цента) да бъде отнесена в непокрита загуба.

4. Вземане на решение за освобождаване от отговорност на членовете на Съвета на директорите на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ.

**Предложение за решение:** Общото събрание на акционерите освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ за дейността им през 2025 г. - Асен Стоименов Лисев, Владислав Димитров Христов и Константин Василев Проданов.

5. Вземане на решение за освобождаване от длъжност на Владислав Димитров Христов и Константин Василев Проданов, като членове на Съвета на директорите на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ.

**Предложение за решение:** Общото събрание на акционерите освобождава от длъжност Владислав Димитров Христов и Константин Василев Проданов, като членове на Съвета на директорите на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ.

6. Вземане на решение за избор на Ангел Василев Ангелов и на Мария Константинова Али за членове на Съвета на директорите на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ.

**Предложение за решение:** Общото събрание на акционерите избира Ангел Василев Ангелов и Мария Константинова Али за членове на Съвета на директорите на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ. Ангел Василев Ангелов и Мария Константинова Али се избират с мандат от 5 години, стартиращ от датата на вземане на решение от ОСА.

7. Определяне на размера на възнаграждението на членовете на Съвета на директорите на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ.

**Предложение за решение:** Общото събрание на акционерите определя брутно месечно възнаграждението на Асен Стоименов Лисев, като член на Съвета на директорите на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ, в размер на 550 евро, брутно месечно възнаграждението на Ангел Василев Ангелов, като член на Съвета на директорите на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ, в размер на 550 евро и брутно месечно възнаграждението на Мария Константинова Али, като член на Съвета на директорите на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ, в размер на 556 евро.

8. Определяне на размера на гаранцията за управление на новоизбраните членове на Съвета на директорите на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ.

**Предложение за решение:** Общото събрание на акционерите определя гаранцията за управление в размер на тримесечното брутно възнаграждение на Ангел Василев Ангелов и на Мария Константинова Али.

9. Приемане на решение по чл. 244, ал. 7, изр. 2 от Търговския закон за оправомощаване на лице, което да сключи от името и за сметка на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ на договорите за възлагане на управление и контрол на Дружеството с членовете на Съвета на директорите, както и всякакви последващи анекси към тях.

**Предложение за решение:** Общото събрание на акционерите оправомощава Асен Стоименов Лисев да сключи от името и за сметка на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ договорите за възлагане на управлението на Дружеството с членовете на Съвета на директорите, както и всякакви последващи анекси към тях, включително с правото да договаря сам със себе си.

10. Взимане на решение за промяна в политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ.

**Предложение за решение:** Общото събрание на акционерите приема промени в политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ и привеждането ѝ в съответствие с изискванията на Закона за въвеждане на еврото в Р. България.

11. Вземане на решение за освобождаване на Константин Василев Проданов като член на Одитния комитет на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ.

**Предложение за решение:** Общото събрание на акционерите освобождава Константин Василев Проданов като член на Одитния комитет на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ

12. Избор на член на Одитния комитет на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ, определяне на мандат и възнаграждението му и за промяна на възнаграждението на председателя на Одитния комитет на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ.

**Предложение за решение:** Общото събрание на акционерите избира Атанас Илиев Иванов за член на Одитния комитет на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ за срок от 3

(три) години. Определя нетно възнаграждение на Анелия Петкова Ангелова-Тумбева в размер на 400 евро на заседание и на Атанас Илиев Иванов – не се предвижда възнаграждение.

13. Вземане на решение за приемане на Правила за управление на риска на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ при участия в учредяването или придобиването на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 28 от ЗДСИЦДС.

**Предложение за решение:** Общото събрание на акционерите приема Правила за управление на рисковете на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ при участия в учредяването или придобиването на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 28 от ЗДСИЦДС.

14. Взимане на решение по чл. 28, ал. 2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация.

**Предложение за решение:** Общото събрание на акционерите приема решение за покупка на 100% от дружествените дялове на специализираното дъщерно дружество „ОФИС С4“ ЕООД от „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, съгласно условия и ред, описани в приложения към писмените материали доклад по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК.

**Точка 2:** Приемане на Правила за гласуване чрез пълномощник на редовното заседание на Общото събрание на акционерите на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ, насрочено за 18.06.2026 г.

Председателя на събранието даде думата на присъстващите за разискване по дневния ред и предложенията по същество.

**По точка първа от дневния ред:**

Председателят на събранието направи предложение за свикване на редовно заседание на ОСА на дружеството на 18.06.2026 г. от 12:30 часа местно време по седалището на дружеството (09:30 UTC), в гр. София, бул. „Черни връх“ № 51, офис Х, сграда 2, ет. 5. При липса на кворум на първата дата, на основание чл. 227, ал. 3 от ТЗ общото събрание да се проведе на 03.07.2026 г. от 12:30 часа (09:30 UTC), на същото място и при същия дневен ред. Общото събрание на акционерите на дружеството да се проведе при посочения по-горе дневен ред и проекти на решения.

**Проведе се гласуване, както следва:**

Асен Стоименов Лисев - „ЗА”

Константин Василев Проданов - „ЗА”

“ПРОТИВ”: няма

“ВЪЗДЪРЖАЛИ СЕ”: няма.

Във връзка с проведеното обсъждане и разисквания членовете на Съвета на директорите на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ взеха следното решение:

**РЕШЕНИЯ:**

Приема текст на поканата, както следва:

Съветът на директорите на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ, ЕИК 208313910, със седалище и адрес на управление гр. София, бул. „Черни връх“ № 51, офис Х, сграда 2, ет. 5, на основание чл. 223 от Търговския закон (ТЗ) и чл. 115 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), свиква редовно заседание на Общото събрание на акционерите (ОСА) на 18.06.2026 г. от 12:30 часа местно време по седалището на

дружеството (09:30 UTC), в гр. София, бул. „Черни връх“ № 51, офис X, сграда 2, ет. 5, при следния дневен ред и предложения за решения:

1. Приемане на годишния доклад на Съвета на директорите за дейността на дружеството през 2025 г., одитирания годишен финансов отчет на дружеството за 2025 г. и одиторския доклад изготвени в Европейски единен електронен формат.

**Предложение за решение:** Общото събрание на акционерите приема годишния доклад на Съвета на директорите за дейността на дружеството през 2025 г. одитирания годишен финансов отчет на дружеството за 2025 г. и одиторския доклад изготвени в Европейски единен електронен формат.

2. Приемане на годишния доклад за дейността на директора за връзки с инвеститорите на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ през 2025 г.

**Предложение за решение:** Общото събрание на акционерите приема представения Доклад за дейността на директора за връзки с инвеститорите на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ през 2025 г.

3. Приемане на решение за разпределяне на финансовия резултат на Дружеството, реализиран през 2025 г.

**Предложение за решение:** Общото събрание на акционерите взема решение финансовият резултат - счетоводна загуба на Дружеството, реализирана през 2025 г., в размер на 7 686.27 (седем хиляди шестстотин осемдесет и шест евро и двадесет и седем цента) да бъде отнесена в непокрита загуба.

4. Вземане на решение за освобождаване от отговорност на членовете на Съвета на директорите на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ.

**Предложение за решение:** Общото събрание на акционерите освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ за дейността им през 2025 г. - Асен Стоименов Лисев, Владислав Димитров Христов и Константин Василев Проданов.

5. Вземане на решение за освобождаване от длъжност на Владислав Димитров Христов и Константин Василев Проданов, като членове на Съвета на директорите на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ.

**Предложение за решение:** Общото събрание на акционерите освобождава от длъжност Владислав Димитров Христов и Константин Василев Проданов, като членове на Съвета на директорите на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ.

6. Вземане на решение за избор на Ангел Василев Ангелов и на Мария Константинова Али за членове на Съвета на директорите на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ.

**Предложение за решение:** Общото събрание на акционерите избира Ангел Василев Ангелов и Мария Константинова Али за членове на Съвета на директорите на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ. Ангел Василев Ангелов и Мария Константинова Али се избират с мандат от 5 години, стартиращ от датата на вземане на решение от ОСА.

7. Определяне на размера на възнаграждението на членовете на Съвета на директорите на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ.

**Предложение за решение:** Общото събрание на акционерите определя брутно месечно възнаграждението на Асен Стоименов Лисев, като член на Съвета на директорите на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ, в размер на 550 евро, брутно месечно възнаграждението на Ангел Василев Ангелов, като член на Съвета на директорите на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ, в размер на 550 евро и брутно месечно възнаграждението на Мария Константинова Али, като член на Съвета на директорите на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ, в размер на 556 евро.

8. Определяне на размера на гаранцията за управление на новоизбраните членове на Съвета на директорите на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ.

**Предложение за решение:** Общото събрание на акционерите определя гаранцията за управление в размер на тримесечното брутно възнаграждение на Ангел Василев Ангелов и на Мария Константинова Али.

9. Приемане на решение по чл. 244, ал. 7, изр. 2 от Търговския закон за оправомощаване на лице, което да сключи от името и за сметка на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ на договорите за възлагане на управление и контрол на Дружеството с членовете на Съвета на директорите, както и всякакви последващи анекси към тях.

**Предложение за решение:** Общото събрание на акционерите оправомощава Асен Стоименов Лисев да сключи от името и за сметка на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ договорите за възлагане на управлението на Дружеството с членовете на Съвета на директорите, както и всякакви последващи анекси към тях, включително с правото да договаря сам със себе си.

10. Взимане на решение за промяна в политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ.

**Предложение за решение:** Общото събрание на акционерите приема промени в политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ и привеждането ѝ в съответствие с изискванията на Закона за въвеждане на еврото в Р. България.

11. Вземане на решение за освобождаване на Константин Василев Проданов като член на Одитния комитет на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ.

**Предложение за решение:** Общото събрание на акционерите освобождава Константин Василев Проданов като член на Одитния комитет на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ

12. Избор на член на Одитния комитет на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ, определяне на мандат и възнаграждението му и за промяна на възнаграждението на председателя на Одитния комитет на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ.

**Предложение за решение:** Общото събрание на акционерите избира Атанас Илиев Иванов за член на Одитния комитет на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ за срок от 3 (три) години. Определя нетно възнаграждение на Анелия Петкова Ангелова-Тумбева в размер на 400 евро на заседание и на Атанас Илиев Иванов – не се предвижда възнаграждение.

13. Вземане на решение за приемане на Правила за управление на риска на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ при участия в учредяването или придобиването на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 28 от ЗДСИЦДС.

**Предложение за решение:** Общото събрание на акционерите приема Правила за управление на рисковете на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ при участия в учредяването или придобиването на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 28 от ЗДСИЦДС.

14. Взимане на решение по чл. 28, ал. 2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация.

**Предложение за решение:** Общото събрание на акционерите приема решение за покупка на 100% от дружествените дялове на специализираното дъщерно дружество „ОФИС С4“ ЕООД от „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, съгласно условия и ред, описани в приложения към писмените материали доклад по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК.

**II.** Възлага на Изпълнителния директор да извърши необходимите правни и фактически действия за обявяване на поканата в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел, Комисия за финансов надзор, „Българска фондова борса“ АД, обществеността и публикуването ѝ на електронната страница на дружеството.

**По точка втора от дневния ред:**

Председателят на събранието направи предложение за приемане на представените Правила за гласуване чрез пълномощник на редовното заседание на ОСА на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ.

Проведе се гласуване, както следва:

Асен Стоименов Лисев - „ЗА”

Константин Василев Проданов - „ЗА”

“ПРОТИВ”: няма

“ВЪЗДЪРЖАЛИ СЕ”: няма.

Във връзка с проведеното обсъждане и разисквания членовете на Съвета на директорите на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ взеха следното решение:

**РЕШЕНИЕ:**

Съветът на директорите на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ приема Правила за гласуване чрез пълномощник на редовното заседание на ОСА на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ, насрочено за 18.06.2026 г.

Поради изчерпване на дневния ред заседанието беше закрито.

Настоящият протокол от проведеното заседание на Съвета на директорите се състои от 6 (шест) страници.

**СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ:**

1. ....

Асен Лисев – Изпълнителен директор и Председател на СД

2. ....

Константин Проданов – Член на СД



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ  
КОМИСИЯ ЗА  
ФИНАНСОВ НАДЗОР

Изх. № РГ-05-1781-9

12.05.2026г.

ДО  
Г-Н АСЕН ЛИСЕВ,  
ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА  
„БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ  
БУЛ. „ЧЕРНИ ВРЪХ“ № 51, ОФИС X  
ГР. СОФИЯ – 1407

e-mail: [i.daskalov@irsbg.info](mailto:i.daskalov@irsbg.info)

На наш вх. № РГ-05-1781-9 от 27.04.2026 г.

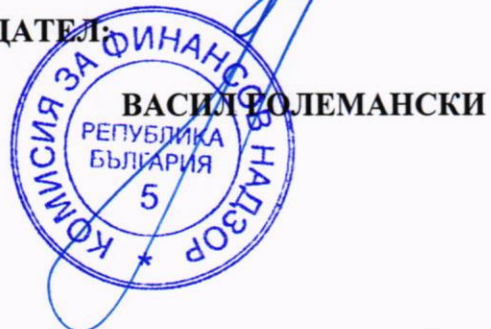
**ОТНОСНО:** Постъпило в Комисията за финансов надзор заявление, вх. № РГ-05-1781-9 от 27.04.2026 г., от „Браво Хоум“ ЕАДСИЦ, с искане за издаване на одобрение по чл. 15, ал. 1, предложение второ от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация на Ангел Василев Ангелов за член на съвета на директорите на дружеството и допълнително представени документи с писмо, вх. № РГ-05-1781-9 от 07.05.2026 г.

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ЛИСЕВ,**

Приложено Ви изпращам Решение № 290 - ДСИЦ от 12.05.2026 г. на Комисията за финансов надзор.

**Приложение:** съгласно текста.

ПРЕДСЕДАТЕЛ:





## КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР

### РЕШЕНИЕ № 290 - ДСИЦ от 12.05.2026 г.

В Комисията за финансов надзор е постъпило заявление, вх. № РГ-05-1781-9 от 27.04.2026 г., от „Браво Хоум“ ЕАДСИЦ, ЕИК 208313910 и допълнително са представени документи с писмо, вх. № РГ-05-1781-9 от 07.05.2026 г., за издаване на одобрение по чл. 15, ал. 1, предложение второ от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) на Ангел Василев Ангелов, който ще бъде предложен за избиране като нов член на Съвета на директорите на „Браво Хоум“ ЕАДСИЦ на предстоящо Общо събрание на акционерите на дружеството.

Като взе предвид, че представеното заявление и приложените към него документи отговарят на изискванията на ЗДСИЦДС, на основание чл. 13, ал. 1, т. 6 от Закона за Комисията за финансов надзор (ЗКФН) и чл. 15, ал. 5 във връзка с ал. 1, предложение второ от ЗДСИЦДС,

## КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР

### РЕШИ:

**Одобрява Ангел Василев Ангелов за нов член на Съвета на директорите на „Браво Хоум“ ЕАДСИЦ, който ще бъде предложен за избиране на предстоящо Общо събрание на акционерите на дружеството.**

На основание чл. 13, ал. 3 от ЗКФН, решението може да бъде обжалвано пред Административен съд – София област в 14-дневен срок от съобщаването му, което не спира неговото изпълнение. Обжалването на решението не спира изпълнението на индивидуалния административен акт. При обжалване чл. 166 от Административнопроцесуалния кодекс не се прилага.

ПРЕДСЕДАТЕЛ:



**ВАСИЛ ГОЛЕМАНСКИ**

## TO WHOM IT MAY CONCERN

### REFERENCE LETTER

This letter serves as a professional reference for **Ms. Maria K. Ali**, who has demonstrated strong expertise in real estate operations, property management, business development, and commercial asset growth throughout her professional career.

Maria has been actively involved in the management, development, and operational oversight of commercial real estate assets, where she has contributed to improving occupancy levels, maintaining tenant relationships, and supporting the long-term performance of business properties.

Her responsibilities have included coordinating day-to-day property operations, working closely with tenants, supporting lease-related processes, and ensuring that commercial spaces operate efficiently while maintaining high standards for tenants and stakeholders. She has also been involved in initiatives focused on increasing occupancy rates, improving tenant retention, and strengthening the overall market positioning of commercial assets.

Maria has demonstrated a strong understanding of the commercial real estate sector, including the operational, financial, and strategic aspects required for the successful management of office buildings and business properties. Her ability to identify growth opportunities and implement practical solutions has contributed positively to the overall performance of the assets she has worked with.

In addition to her operational experience, Maria has shown strong capabilities in business development, marketing, and strategic positioning, helping support property visibility, attract potential tenants, and create long-term growth opportunities.

Throughout her work, Maria has consistently demonstrated professionalism, strong organizational skills, attention to detail, and the ability to manage multiple priorities in a dynamic business environment. She works effectively with clients, tenants, business partners, and stakeholders while maintaining a high standard of professionalism.

Her combination of real estate knowledge, operational experience, and strategic business mindset makes her a valuable professional within the commercial real estate sector.

I am confident that Maria K. Ali will continue to contribute significant value in any future real estate, management, or leadership role she undertakes.

Should you require additional information, please do not hesitate to contact me.

Sincerely,

Asen Lisev

Managing Director MBL EOOD

11.05.2026

УВЕДОМЛЕНИЕ  
по чл. 237, ал. 3 от  
Търговския закон

Долуподписаният Ангел Василев Ангелов, в качеството ми на лице, предложено за член на Съвета на директорите на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ, с ЕИК: 208313910, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. "Черни връх" № 51, офис X, сграда 2, ет. 5, с настоящото

УВЕДОМЯВАМ

Общото събрание на акционерите на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ, че:

1. Аз не участвам в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник;
2. Аз не притежавам повече от 25 на сто от капитала на друго дружество;
3. Аз не участвам в управлението на други дружества или кооперации като прокурист;
4. Аз не участвам в управителни и контролни органи на други дружества, като управител или член на съвет;

Известно ми е, че при промяна в горните обстоятелства дължа незабавно писмено уведомление.

Известна ми е отговорността по чл. 313 от Наказателния кодекс.

  
Ангел Василев Ангелов

**ДЕКЛАРАЦИЯ**  
по чл. 234, ал. 2 и СЪГЛАСИЕ  
по чл. 234, ал. 4 от  
Търговския закон

Долуподписаният, Ангел Василев Ангелов, в качеството ми на лице, предложено за член на Съвета на директорите на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ, с ЕИК: 208313910, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Черни връх“ № 51, офис X, сграда 2, ет. 5, с настоящото

**ИЗРАЗЯВАМ СЪГЛАСИЕТО СИ:**

да бъда член на Съвета на директорите на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ, с ЕИК: 208313910, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Черни връх“ № 51, офис X, сграда 2, ет. 5,

**ДЕКЛАРИРАМ ЧЕ:**

1. Не съм била член на управителен или контролен орган на дружество, прекратено поради несъстоятелност, през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, при което са останали неудовлетворени кредитори.
2. Не съм и лице, което е било управител, член на управителен или контролен орган на дружество, за което е било установено с влязло в сила наказателно постановление неизпълнение на задължения по създаване и съхраняване на определените му нива от запаси по Закона за запасите от нефт и нефтопродукти.
3. С оглед изискванията на Търговския закон и Устава на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ няма пречки и ограничения да бъда избран като член на Съвета на директорите.

Известна ми е отговорността по чл. 313 от Наказателния кодекс.

ДЕКЛАРАТОР: .....

Днес, 14.05.2026 година, Георги Тихолов, помощник-нотариус на ВАЛЕРИ МАНЧЕВ, нотариус в района на Районен съд, град СОФИЯ, рег. № 053 в регистъра на нотариалната камара, удостоверявам подписа върху този документ, положен от Ангел Василев Ангелов, с ЕГН , издадена на

Рег. № 4423

НОТАРИУС:  
**ГЕОРГИ ТИХОЛОВ**  
ПОМОЩНИК-НОТАРИУС  
ПО ЗАМЕСТВАНЕ

Събрано такса

