



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

"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АД СИЦ,

НАСРОЧЕНО ЗА 15.06.2026 Г.,

СЪОТВЕТНО ЗА 30.06.2026 Г.,

ПРИ ЛИПСА НА КВОРУМ

До
Акционерите на
„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

на Съвета на директорите на **„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ** чрез Председателя на СД по т.1 от дневния ред: Приемане на одитирания годишен финансов отчет на дружеството за 2025 г. на **„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ**, изготвен в съответствие с Делегиран Регламент (ЕС) 2019/815 и представен на Комисията за финансов надзор (КФН), „Българска фондова борса“ АД (БФБ) и обществеността на 27.03.2026 г. **Предложение за решение:** Общото събрание на акционерите приема одитирания годишен финансов отчет на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, изготвен в съответствие с Делегиран Регламент (ЕС) 2019/815 и представен на Комисията за финансов надзор (КФН), „Българска фондова борса“ АД (БФБ) и обществеността на 27.03.2026 г.;

Индивидуалният годишен финансов отчет за 2025 г. на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ е представен на КФН, БФБ и обществеността, чрез използваната от Дружеството платформа „Investor.bg“ и е достъпен на следния линк: <https://www.investor.bg/bulletin/1/2907/175/2026-03-01/2026-03-31/1>

В съответствие с изискванията на чл. 31 от ЗДСИЦДС е приложен заверен от регистриран одитор годишен финансов отчет на специализираното дружество – „ОФИС С4“ ЕООД, който е достъпен на следния линк: https://www.investor.bg/media/files/bulletin/cff/30a5c0de6b8201f364ef56cde7baacff-C4_31122025_GFO_2025.pdf

Изпълнителен директор:

Асен Лисев

До
Акционерите на
„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

на Съвета на директорите на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ чрез Председателя на СД по т. 2 от дневния ред: Представяне на доклада по изпълнение на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ за 2025 г.; **Предложение за решение:** ОСА не отправя препоръки по съдържанието на доклада по изпълнение на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ за 2025 г.

В съответствие с изискването на чл. 12, ал. 3 от Наредба № 48, Дружеството предоставя възможност на акционерите преди да приемат доклада за изпълнение на политиката за възнагражденията, акционерите да отправят препоръки по съдържанието на доклада за изпълнение на политиката за възнагражденията.

Самата политика за възнагражденията е част от индивидуалния ГФО на Дружеството за 2025 г. и може да бъде достъпена чрез отваряне на целия документ на следния линк:
<https://www.investor.bg/bulletin/1/2907/175/2026-03-01/2026-03-31/1>

Изпълнителен директор:

Асен Лисев

До
Акционерите на
"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

на Съвета на директорите на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ чрез Председателя на СД по т. 3 от дневния ред:

Приемане на одитирания консолидиран годишен финансов отчет на дружеството за 2025 г. на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, изготвен в съответствие с Делегиран Регламент (ЕС) 2019/815 и представен на Комисията за финансов надзор (КФН), „Българска фондова борса“ АД (БФБ) и обществеността на 24.04.2026 г. **Предложение за решение:** Общото събрание на акционерите приема одитирания консолидиран годишен финансов отчет на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, изготвен в съответствие с Делегиран Регламент (ЕС) 2019/815 и представен на Комисията за финансов надзор (КФН), „Българска фондова борса“ АД (БФБ) и обществеността на 24.04.2026 г.;

Консолидираният годишен финансов отчет за 2025 г. на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ е представен на КФН, БФБ и обществеността, чрез използваната от Дружеството платформа „Investor.bg“ и е достъпен на следния линк: <https://www.investor.bg/bulletin/1/2907/174/2026-04-01/2026-04-30/1>

Изпълнителен директор:

Асен Лисев

До
Акционерите на
"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

на Съвета на директорите на **"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ** чрез Председателя на СД по т. 4 от дневния ред:

Приемане на решение за освобождаване на членовете на Съвета на директорите от отговорност за управлението им през 2025 г. **Предложение за решение:** Общото събрание на акционерите освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите за управлението им през 2025 г.: Асен Стоименов Лисев – Изпълнителен директор и член на СД; Константин Василев Проданов – Председател и член на СД; Владислав Димитров Христов – Член на СД.

Предвид обстоятелството, че Дружеството е представило заверени индивидуален и консолидиран финансови отчети за финансовата 2025 г., налице са правните предпоставки, визирани в разпоредбата на чл. 116в, ал. 9 от ЗППЦК, за вземане на законосъобразно решение по т. 4 от дневния ред на събранието.

Изпълнителен директор:

Асен Лисев

До
Акционерите на
"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

на Съвета на директорите на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ чрез Председателя на СД по т. 5 от дневния ред:

Приемане на доклад за дейността на директора за връзки с инвеститорите на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ за 2025 г. **Предложение за решение:** Общото събрание на акционерите приема представения Доклад за дейността на директора за връзки с инвеститорите на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ за 2025 г.

Към писмените материали по точка 5 е представен доклад на ДВИ за дейността му през 2025 г.

Изпълнителен директор:

Асен Лисев

До
Акционерите на
"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

на Съвета на директорите на **"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ** чрез Председателя на СД по т. 6 от дневния ред:

Приемане на годишния доклад на Одитния комитет на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ за 2025 г.

Предложение за решение: Общото събрание на акционерите приема годишния доклад на Одитния комитет на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ за 2025 г.

Към писмените материали по точка 6 е представен доклад на ОК за дейността му през 2025 г.

Изпълнителен директор:

Асен Лисев

До
Акционерите на
"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

на Съвета на директорите на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ чрез Председателя на СД по т. 7 от дневния ред:

Приемане на решение за разпределяне на финансовия резултат, реализиран през 2025 г. и за разпределяне на част от неразпределената печалба от минали години. **Предложение за решение:** ОСА приема направеното предложение от СД, преобразуваната по реда на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС годишна печалба на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ за 2025 г. в размер на 590 305,98€, от която вече е изплатен авансов 6-месечен дивидент в размер на 562 932,36€, на акционерите на Дружеството да се доразпредели остатък от 27 373,62€, както и част от неразпределената печалба на Дружеството от минали години в размер на 1 440 626,38€. ОСА приема решение сума в общ размер на 1 468 000 € да бъде разпределена като дивидент за акционерите на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, в размер на 0,04€ на акция. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в централния регистър на ценни книжа, воден от „Централен депозитар“ АД (ЦД), като такива, с право на дивидент към 14-ия ден след провеждане на ОСА. ОСА овластява СД на Дружеството да предприеме всички необходими действия относно изплащането на дивидента на акционерите, да определи начален и краен срок за изплащане на дивидента, в съответствие с изискванията на приложимото законодателство.

Направеното предложение на СД е в съответствие с изискването на 251, ал. 2 от ТЗ, при съобразяване с нормативните изисквания на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС и чл. 247а от ТЗ.

Изпълнителен директор:

Асен Лисев

До
Акционерите на
"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

на Съвета на директорите на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ чрез Председателя на СД по т. 8 от дневния ред:

Взимане на решение за освобождаване от длъжност на Владислав Димитров Христов и Константин Василев Проданов. Предложение за решение: ОСА освобождава Владислав Димитров Христов и Константин Василев Проданов.

Изпълнителен директор:

Асен Лисев

До
Акционерите на
"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

на Съвета на директорите на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ чрез Председателя на СД по т. 9 от дневния ред:

Взимане на решение за избор на Ангел Василев Ангелов като нов член на СД на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ. **Предложение за решение:** ОСА избира като нов член на СД на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ Ангел Василев Ангелов. Встъпването в длъжност на новия член ще се извърши при наличие на изрично одобрение от страна КФН, издадено, съгласно изискванията на чл. 15 от ЗДСИЦДС и след надлежно вписване от страна на ТРРЮЛНЦ, воден от АВп., извършено по партидата на Дружеството. Възлага и оправомощава Изпълнителният директор на Дружеството да сключи от името на Дружеството договор с посоченото лице, само след кумулативното наличие на условията по предходното изречение.

Към писмените материали са представени всички относими документи за новия член.

Изпълнителен директор:

Асен Лисев

До
Акционерите на
"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

на Съвета на директорите на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ чрез Председателя на СД по т. 9 от дневния ред:

Взимане на решение за избор на Ангел Василев Ангелов като нов член на СД на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ. **Предложение за решение:** ОСА избира като нов член на СД на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ Ангел Василев Ангелов. Встъпването в длъжност на новия член ще се извърши при наличие на изрично одобрение от страна КФН, издадено, съгласно изискванията на чл. 15 от ЗДСИЦДС и след надлежно вписване от страна на ТРРЮЛНЦ, воден от АВп., извършено по партидата на Дружеството. Възлага и оправомощава Изпълнителният директор на Дружеството да сключи от името на Дружеството договор с посоченото лице, само след кумулативното наличие на условията по предходното изречение.

Към писмените материали са представени всички относими документи за новия член.

Изпълнителен директор:

Асен Лисев

До
Акционерите на
"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

на Съвета на директорите на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ чрез Председателя на СД по т. 10 от дневния ред:

Взимане на решение за избор на Мария Константинова Али като нов член на СД на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, която ще изпълнява функциите на независим член, съгласно чл. 116а¹, ал. 2 от ЗППЦК.
Предложение за решение: ОСА избира като нов член на СД на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ Мария Константинова Али, която ще изпълнява функциите на независим член, съгласно чл. 116а¹, ал. 2 от ЗППЦК. Встъпването в длъжност на новия член ще се извърши при наличие на изрично одобрение от страна на КФН, издадено, съгласно изискванията на чл. 15 от ЗДСИЦДС и след надлежно вписване от страна на ТРРЮЛНЦ, воден от АВп., извършено по партидата на Дружеството.

Възлага и оправомощава Изпълнителният директор на Дружеството да сключи от името на Дружеството договор с посоченото лице, само след кумулативното наличие на условията по предходното изречение.

Към писмените материали са представени всички относими документи за новия член.

Изпълнителен директор:

Асен Лисев

До
Акционерите на
"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

на Съвета на директорите на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ чрез Председателя на СД по т. 11 от дневния ред:

Определяне на брутно месечно възнаграждение на новоизбраните членове на СД. **Предложение за решение:** ОСА определя брутно месечно възнаграждение в размер, както следва: - за Ангел Ангелов – брутно месечно възнаграждение – 1400€, за Мария Али, която ще изпълнява функциите на независим член на СД, брутно месечно възнаграждение в размер на 556€. Възлага и оправомощава Изпълнителният директор на Дружеството да сключи от името на Дружеството договор с посоченото лице, само след кумулативното наличие на условията по предходното изречение.

Определените възнаграждения са в съответствие с политиката за възнагражденията.

Изпълнителен директор:

Асен Лисев

До
Акционерите на
"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

на Съвета на директорите на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ чрез Председателя на СД по т. 12 от дневния ред:

Взимане на решение за актуализация на размера на възнаграждението на изпълнителния директор. **Предложение за решение:** ОСА взима решение за актуализация на размера на нетното месечно възнаграждение на изпълнителния член на СД на 1400€.

Изпълнителен директор:

Асен Лисев

До
Акционерите на
"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

на Съвета на директорите на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ чрез Председателя на СД по т. 13 от дневния ред:

Определяне на гаранция за управление на новоизбраните членове на СД, както и актуализация на размера на внесената гаранция за управление на изпълнителния член на СД, във връзка с актуализирания размер на нетното месечно възнаграждение. **Предложение за решение:** ОСА определя гаранция в трикратен размер на брутно месечно възнаграждение на новоизбраните членове, както и за актуализация на размера на внесената гаранция за управление, при условията и реда на чл. 116в, ал. 7 от ЗППЦК, от страна на изпълнителния член на СД, във връзка с актуализация на размера на възнаграждението му.

Изпълнителен директор:

Асен Лисев

До
Акционерите на
"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

на Съвета на директорите на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ чрез Председателя на СД по т. 14 от дневния ред:

Освобождаване на Константин Проданов като член на Одитния комитет на Дружеството. **Предложение за решение:** ОСА освобождава Константин Проданов като член на Одитния комитет на Дружеството.

Изпълнителен директор:

Асен Лисев

До
Акционерите на
"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

на Съвета на директорите на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ чрез Председателя на СД по т. 15 от дневния ред:

Избор на членове на Одитния комитет на Дружеството, определяне на мандата и възнаграждението им. **Предложение за решение:** На основание чл. 107, ал. 2 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта, ОСА избира: Анелия Ангелова-Тумбева, Венко Недялков Кисов и Атанас Иванов за членове на Одитния комитет. Определя мандат от 5 (пет) години. Определя нетно месечно възнаграждение на председателя на Одитния комитет в размер на 700€. Упълномощава Изпълнителният директор на Дружеството да предприеме необходимите действия по сключване на съответните договори с всеки от членовете на Одитния комитет за изпълнението на възложените им функции през новия мандат, съгласно настоящото решение.

Към писмените материали са представени всички относими документи и декларации за членовете на ОК.

Изпълнителен директор:

Асен Лисев

До
Акционерите на
"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

на Съвета на директорите на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ чрез Председателя на СД по т. 16 от дневния ред:

Взимане на решение за промяна в политиката за възнагражденията на членовете на СД на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ. **Предложение за решение:** ОСА приема промени в политиката за възнагражденията на членовете на СД и привеждането ѝ в съответствие с изискванията на Закона за въвеждане на еврото в Р. България.

Към писмените материали е представен проект на политика за възнагражденията, съобразена с изискванията на Закона за въвеждане на еврото в Р. България, както и с измененията и допълненията в Наредба № 48 на КФН за изискванията към възнагражденията, изм. и доп. ДВ бр. 39 от 28.04.2026 г.

Изпълнителен директор:

Асен Лисев

До
Акционерите на
"БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

на Съвета на директорите на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ чрез Председателя на СД по т. 17 от дневния ред:

Взимане на решение по чл. 28, ал. 2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация. **Предложение за решение:** ОСА приема решение за продажба на 100% от дружествените дялове на специализираното дъщерно дружество „ОФИС С4“ ЕООД на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ, съгласно условия и ред, описани в приложения към писмените материали мотивиран доклад по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, изготвен от СД на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ.

По настоящата точка е приобщен писмен материал, във връзка с изискването на чл. 28, ал. 2 от ЗДСИЦДС, в който се съдържа подробна информация за условията и параметрите на сделка, изразяваща се в продажба на дружествените дялове от капитала на специализираното дъщерно дружество „ОФИС С 4“ ЕООД на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ.

Изпълнителен директор:

Асен Лисев

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, , изд. на . от МВР- София, в качеството ми на лице, предложено за член на Съвета на директорите на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, 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 Пропърти Фонд“ АДСИЦ – Асен Стоименов Лисев, Константин Василев Проданов;
- 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 и „МН Прогрес Консулт“ ЕООД, ЕИК 202218042 представлявано от управителя Мая Николаева Боронсузова .

09.04.2026 г.

Декларатор:



Ангел Ангелов

Тел.: + E-mail: aangelov@mbi.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.

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,

г. от МВР- София, в качеството ми на лице, предложено за член на Съвета на директорите на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, 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 Пропърти Фонд“ АДСИЦ – Асен Стоименов Лисев, Константин Василев Проданов;
- Не съм съпруг или роднина до трета степен включително, по права или по сребрена 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 и „МН Прогрес Консулт“ ЕООД, ЕИК 202218042 представлявано от управителя Мая Николаева Боронсузова .

09.04.2026 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



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.

Ангел Васялев Ангелов,
ЕГН, роден на година,
в град София, област София
Република България,
гражданин на Република България,
постъпил 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 мн

Оценка от защита на дипломната работа отличен (5.50)

Протокол на държавната изпитна комисия
№ 17/05.07. 2000

ДЕКАН:

(подп. д-р Р. Арнаудов)

РЕКТОР:

(подп. д-р Р. Живков)

(подпис и печат на ВУ)

Регистрационен № 77071 / 06.12 / 2000 г.

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

ДИПЛОМА

ЗА
ВИСШЕ ОБРАЗОВАНИЕ



ТЕХНИЧЕСКИ УНИВЕРСИТЕТ
София

ТЕХНИЧЕСКИ УНИВЕРСИТЕТ
София

Факултет по комуникационна техника и технологии

ДИПЛОМА

НА АНГЕЛ ВАСИЛЕВ АНГЕЛОВ

ЗА ВИСШЕ ОБРАЗОВАНИЕ
НА ОБРАЗОВАТЕЛНО-КВАЛИФИКАЦИОННА СТЕПЕН

МАГИСТЪР

по специалност

Комуникационна техника и технологии

с професионална квалификация

ИНЖЕНЕР ПО КОМУНИКАЦИОННА ТЕХНИКА
И ТЕХНОЛОГИИ



ДЕКАН:
(Signature)
(доц. д-р Р. Арнаудов)
(подпис)



(печат на притежателя)

(печат на вуза)

Серия ТУ-СФ-2000

№ *(Number)*

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

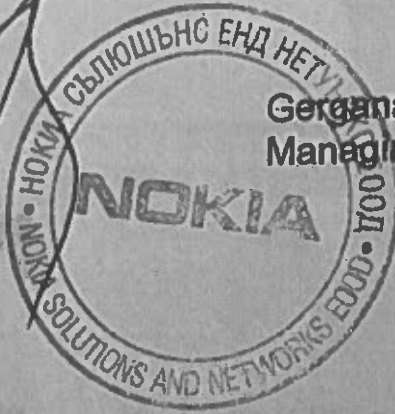
into a very international and multi-cultural team and his engaging disposition and dedication had a positive influence on the team.

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 Bogoev
Managing Director

Gergana Sokolova
Managing Director



**ЕВРОПЕЙСКИ
ФОРМАТ НА
АВТОБИОГРАФИЯ**



Лична информация

Име	АНЕЛИЯ ПЕТКОВА АНГЕЛОВА-ТУМБЕВА
Адрес	София, ул. „ЙОРДАН ЙОВКОВ“ № 20, вх. А, ап. 21
Телефон	0888/907 110
Факс	
E-mail	nelipetkova10@gmail.com
Националност	Българка
Дата на раждане	10.04.1971 г.
ТРУДОВ СТАЖ	
Дати (от-до)	от м.01.2016 г.
Име и адрес на работодателя	Регистриран одитор с диплома № 0792 от Регистъра на ИДЕС
Дати (от-до)	м.06.2017 г. – до настоящия момент
Име и адрес на работодателя	АЛТЕРКО АД – член на одитен комитет
Дати (от-до)	м.06.2017 г. – до настоящия момент
Име и адрес на работодателя	СВИЛОЗА АД – Председател на одитен комитет
Дати (от-до)	м.11.2016 г. – до настоящия момент
Име и адрес на работодателя	МОНБАТ АД – член на одитен комитет
Дати (от-до)	м.08.2013 г. – м.12.2015 г.
Име и адрес на работодателя	Финансов консултант на свободна практика
Дати (от-до)	м.06.2007 г. - м.07.2013 г.
Име и адрес на	„Каолин“ АД, гр. Сеново, област Русе

работодателя
Вид на дейността или
сферата на работа
Заемана длъжност
Основни дейности и
отговорности

Добив, преработка и производство на кварцов пясък, каолин, шамот, фелдшпат и варовик

Финансов директор

Организиране и контролиране на финансовата и управленска отчетност в дружеството и в неговите дъщерни дружества в страната и чужбина;

Изготвяне на бюджети и отчитане на изпълнението им на периодична база;

Управление на паричните потоци;

Управление на взаимоотношенията с банки във връзка с дългосрочно и краткосрочно финансиране;

Управление на взаимоотношенията с лизингодатели и факторинг компании;

Управление на взаимоотношенията със застрахователи;

Управление на взаимоотношенията с външните одитори на дружеството;

Управление на взаимоотношенията с органите на НАП, МИЕТ и други;

Управление на комуникацията с инвеститорите във връзка с изискванията на ЗППЦК, КФН и БФБ-София и други.

Дати (от-до)

м.01.2000 г. - м.06.2007 г.

Име и адрес на
работодателя
Вид на дейността или
сферата на работа
Заемана длъжност
Основни дейности и
отговорности

„Булброкърс“ АД, гр. София

Инвестиционен посредник

Главен счетоводител

Организиране и контролиране на финансовата и управленска отчетност в дружеството;

Изготвяне на бюджети и отчитане на изпълнението им на периодична база;

Управление на паричните потоци;

Управление на взаимоотношенията с външните одитори на дружеството;

Управление на взаимоотношенията с органите на НАП, КФН и други.

Дати (от-до)

м.02.1999 г. – м.01.2000 г.

Име и адрес на
работодателя
Вид на дейността или
сферата на работа
Заемана длъжност
Основни дейности и
отговорности

„Консултации, анализи, прогнози“ ООД, гр. София
Финансови анализи и консултации

Главен счетоводител

Организиране на финансовата отчетност на дружеството;

Управление на паричните потоци;

Управление на взаимоотношенията с органите на НАП и други.

Дати (от-до)

м.02.1995 г. – м.02.1999 г.

Име и адрес на работодателя	„Капитал консулт“ ООД, гр. София
Вид на дейността или сферата на работа	Финансови анализи и консултации
Заемана длъжност	Главен счетоводител
Основни дейности и отговорности	Организиране на финансовата отчетност на дружеството; Управление на паричните потоци; Управление на взаимоотношенията с органите на НАП и други.

Дати (от-до) м.12.1994 г. – м.02.1995 г.

Име и адрес на работодателя	„Техникум по транспорт“ – гр. Плевен
Вид на дейността или сферата на работа	Средно-специално образование по икономика на транспорт
Заемана длъжност	Главен счетоводител
Основни дейности и отговорности	Организиране на финансовата отчетност на дружеството; Изготвяне и защита на бюджети пред М-во на транспорта Управление на взаимоотношенията с органите на ДФК

ОБРАЗОВАНИЕ И ОБУЧЕНИЕ

Дати (от-до)	1990 г. – 1994 г.
Име и вид на обучаващата или образователната организация	УНСС - София
Основни предмети/застъпени професионални умения	Счетоводство и контрол
Наименование на придобитата квалификация	Икономист-счетоводител
Ниво по националната класификация (ако е приложимо)	Магистър

Лични умения и компетенции	Сертификат „Вътрешен одитор в публичния сектор“, издаден от Министерство на финансите през 2014 г.
<i>Придобити в жизнения път или в професията, но не непременно удостоверени с официален документ или диплома.</i>	От м.11.2016 г. член на Одитния комитет на „Монбат“ АД

МАЙЧИН ЕЗИК

Български

ДРУГИ ЕЗИЦИ

Четене
Писане
Разговор

Английски

Добро
Базово
Добро

Четене
Писане
Разговор

Руски

Много добро
Добро
Много добро

**ТЕХНИЧЕСКИ УМЕНИЯ И
КОМПЕТЕНЦИИ**

*Работа с компютри, със
специфично оборудване,
машини и др.*

**СВИДЕТЕЛСТВО ЗА
УПРАВЛЕНИЕ НА МПС**

ПРИЛОЖЕНИЯ

Microsoft Office

Счетоводен софтуер „Ажур“

Счетоводен софтуер „Бизнес навигатор“

Категория „С“

1. ДИПЛОМА ЗА ВИСШЕ ОБРАЗОВАНИЕ

2. СЕРТИФИКАТ „ВЪТРЕШЕН ОДИТОР В ПУБЛИЧНИЯ СЕКТОР“

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

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

Автобиография

АТАНАС ИЛИЕВ ИВАНОВ

Предишен 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">Сфери на дейност: Търговско и Дружествено право; Застрахователно право; Недвижими имоти и строителство – консултации, сделки, делби; Енергетика; Приватизация и Инвестиции; Процесуално представителство; |
| 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">Процесуално представителство;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; |

- 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

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 ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, с ЕИК 204729982, 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 ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, с ЕИК 204729982, 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 ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, с ЕИК 204729982 няма пречки и ограничения да бъда избран като член на Съвета на директорите.

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

ДЕКЛАРАТОР:



КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР

Д Е К Л А Р А Ц И Я

Долуподписаният, Ангел Василев Ангелов, с ЕГН , във връзка с избирането ми за член на Съвета на директорите на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, с ЕИК 204729982, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. "Черни връх" № 51, офис X, сграда 2, ет. 5, с настоящото и на основание чл. 114б, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК)

Д Е К Л А Р И Р А М :

1. не притежавам пряко и непряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание на юридически лица;
2. не притежавам контрол по смисъла на §1, т. 14 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК върху юридически лица;
3. не участвам в управителните и контролни органи на юридически лица;
4. не съм прокуриснт на друго юридическо лице.

Към датата на представяне на настоящата декларация не са ми известни настоящи и бъдещи сделки, за които считам, че аз мога да бъда признат за заинтересовано лице.

ДЕКЛАРАТОР:
Ангел Василев Ангелов

КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР

ДЕКЛАРАЦИЯ

Долуподписаният, Ангел Василев Ангелов, с ЕГН , във връзка с избирането ми за член на Съвета на директорите на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, с ЕИК 204729982, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. "Черни връх" № 51, офис X, сграда 2, ет. 5, с настоящото и на основание чл. 114б, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК)

ДЕКЛАРИРАМ:

1. не притежавам пряко и непряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание на юридически лица;
2. не притежавам контрол по смисъла на §1, т. 14 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК върху юридически лица;
3. не участвам в управителните и контролни органи на юридически лица;
4. не съм прокурист на друго юридическо лице.

Към датата на представяне на настоящата декларация не са ми известни настоящи и бъдещи сделки, за които считам, че аз мога да бъда признат за заинтересовано лице.

ДЕКЛАРАТОР:
Ангел Василев Ангелов

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 , с лична карта № , издадена на 02.

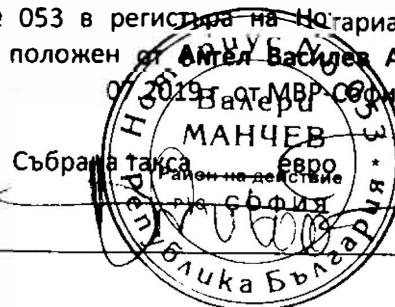
Рег. №

4667

НОТАРИУС:

Помощник-нотариус

ГЕОРГИ ТИХОЛОВ



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 ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, с ЕИК 204729982, 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 ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, 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 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. № [REDACTED] изд. на [REDACTED] г. от МВР- София, в качеството ми на лице, предложено за член на Съвета на директорите на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, 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 Пропърти Фонд“ АДСИЦ – 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 и „МН Прогрес Консулт“ ЕООД, ЕИК 202218042 представлявано от управителя Мая Николаева Боронсузова .

05.05.2026 г.

Декларатор:

Висшия икономически университет
София

(печатен бляк)

(сери)

ДИПЛОМА

ЗА ВИСШЕ ОБРАЗОВАНИЕ

Серия ВД - 95

№ 0008087

на Ангелия Петрова Ангелия
(име, презиме, фамилия)

ЕГН: ~~XXXXXXXXXX~~, родена на 10.0

в гр. (с) Плевен

община _____, област _____

Република Бургас

завършил четири годишен курс на обучение по

счетоводство и жонти

със среден успех отличен 5,43 положени дър

със среден успех отличен 6,00; втора

със среден успех _____ и положени дър

със среден успех _____

С решение на Държавна изпитна комисия (протокол № _____

от октомври 1994 година) е признато висше

и присъдена квалификация

и жонтист-счетоводител

ДЕКАН: _____

РЕКТОР: _____

№ 0008087

Регистрационен №

204

199

Diploma Supplement

This Diploma Supplement follows the model developed by the European Commission, Council of Europe and UNESCO/CEPES. The purpose of the supplement is to provide sufficient recognition of qualifications (diplomas, degrees, certificates etc). It is designed to provide a description of the nature, level, context and status of the studies that were pursued and successfully completed by the individual named on the original qualifications to which this supplement is appended. It should be free from any value judgements, equivalence statements or suggestions about recognition.

<p>1 INFORMATION IDENTIFYING THE HOLDER OF THE QUALIFICATION</p> <p>1.1 Surname</p> <p>Kisov</p> <p>1.2 First name(s)</p> <p>Venko Nedyalkov</p> <p>1.3 Date of birth (day/month/year):</p> <p>13-9-1995</p> <p>1.4 Student identification number or code (if available):</p> <p>University ID: 5874587 ; HESA ID: 1410561666862</p>	<p>4 INFORMATION ON THE CONTENTS AND RESULTS GAINED</p> <p>4.1 Mode of study:</p> <p>Full-time</p> <p>4.2 Programme requirements:</p> <p>The student must satisfy the programme requirements as presented in the approved programme specification and the awards and classifications regulations of the University; subject pass mark is 40%. For further details please go to www.coventry.ac.uk</p> <p>4.3 Programme details: (e.g. modules or units studied), and the individual grades/marks/credits obtained: Please see next page ...</p> <p>4.4 Grading scheme and, if available, grade distribution guidance: Please see notes overleaf ...</p> <p>4.5 Overall classification of the qualification (in original language):</p> <p>First Class</p> <p>4.6 Date of Award:</p> <p>November 2018</p>
<p>2 INFORMATION IDENTIFYING THE QUALIFICATION</p> <p>2.1 Name of qualification and (if applicable) title conferred:</p> <p>Bachelor of Arts in Financial Economics</p> <p>2.2 Main field(s) of study for the qualification:</p> <p>Financial Economics</p> <p>2.3 Name and status of awarding institution:</p> <p>Coventry University</p> <p>2.4 Name and status of institution administering studies (in original language):</p> <p>Coventry University</p> <p>2.5 Language(s) of instruction/examination:</p> <p>English</p>	<p>5 INFORMATION ON THE FUNCTION OF THE QUALIFICATION</p> <p>5.1 Access to further study:</p> <p>Degree programmes may entitle access to postgraduate study.</p> <p>5.2 Professional status (if applicable):</p> <p>Any Professional Status conferred with this qualification is made explicit in the title of the award. Full details, if applicable, are available in the Programme Specification.</p>
<p>3 INFORMATION ON THE LEVEL OF THE QUALIFICATION</p> <p>3.1 Level of qualification (see diagram on back of document):</p> <p>National Qualifications Framework Level 6</p> <p>3.2 Official length of programme:</p> <p>03 Years in Full-time mode. Maximum 6 years. 04 Years in Full Time Abroad mode. Maximum 6 years. 06 Years in Part-time mode. Maximum 6 years. 04 Years in Sandwich (Thick) mode. Maximum 6 years.</p> <p>3.3 Access requirements(s)</p> <p>Regulations for the Admission of Students, which are available on the University website.</p>	<p>6 ADDITIONAL INFORMATION</p> <p>6.1 Additional information:</p> <p>Regulation: Mode C</p> <p>6.2 Further information sources:</p> <p>www.coventry.ac.uk; www.dfes.gov.uk/dfec/heqe/degree_criteria.htm ; www.naric.org.uk</p>
<p>Official stamp or seal:</p>	<p>7 CERTIFICATION OF THE SUPPLEMENT</p> <p>7.1 Date:</p> <p>13-Aug-2018</p> <p>7.2 Signature:</p> <p>Kate Smartell</p> <p>7.3 Capacity:</p> <p>Academic Registrar & Secretary</p>

Notes

4.3 Programme details: Module Grading Scheme - Marks

P	- Pass
M	- Merit
D	- Distinction
F	- Fail
DF	- Deferred
AB	- Absent
CR	- Credit
FB	- Bona Fide Fail
FC	- Condoned Fail
NC	- Not Complete
WD	- Withdrawn
#	- Modules taken in addition to those required for the course

* Designated Module Levels at Coventry University

1	- Year 1 of a three year full-time honours degree
2	- Year 2 of a three year full-time honours degree
3	- Final year of a three year full-time honours degree
4	- Final year of an undergraduate masters degree. This has the same value as a postgraduate module at level M
D	- Doctorate level
H(1)	- Year 1 of a HNC or HND
H(2)	- Year 2 of a HNC or HND
F1	- Year 1 of a Foundation Degree
F2	- Year 2 of a Foundation Degree
M	- Postgraduate level
Z	- Pre-first year degree level

4.4 Grading scheme and, if available, grade distribution guidance:

The Mode C Honours Degree Classification grading is based on performance at levels 2 and 3 with Mode B figures shown in square brackets [].

The classification is based on the higher of either the average mark of the 100 [90] credits worth of modules with the highest mark at level 3 and above, or on the average mark of 220 [225] credits worth of modules with the highest mark at level 2 and above.

<i>Overall Average</i>	<i>Classification</i>
at least 70%	1st class honours
at least 60%	Upper 2nd class honours
at least 50%	Lower 2nd class honours
at least 40%	3rd class honours

Mode C – Subject to any course specific requirements, to gain an overall Distinction a student must achieve an average of at least 70% at the first attempt in 80 credits of University modules with the highest mark (after rounding) at level 3 or above (Unclassified Degree), level 2 or above (Diploma in Higher Education) and at level 1 or above (Certificate in Higher Education). To gain a Merit a student must achieve an average of at least 60% in the same calculation. Undergraduate Masters must obtain an average of 70% at the first attempt in the University modules with the highest marks (after rounding) for All modules taken at levels 3 and M for an overall Distinction and 60% in the same calculation for Merit.

Mode B - To gain a Distinction, where permitted, a student must obtain an average of at least 70% at the first attempt in the five University modules with the highest marks at or above level 3 (Unclassified degree), level 2 (Diploma) or level 1 (Certificate). To gain a Merit the student must obtain an average of at least 60% in the same calculation. Undergraduate Masters must obtain an average of 70% in the University modules taken in years 3 or 4 for Distinction, or 60% for Merit.

Foundation Degree, Higher National Certificate (HNC) and Higher National Diploma (HND) modules are graded as follows for both Mode B and C:

Pass - relates to a mark in the range 40-59.5%
Merit - relates to a mark in the range 60-69.5%
Distinction - relates to a mark in the range 70% or above.

Taught postgraduate awards for Mode P may be made with Distinction or Merit as follows:
Mode B figures are shown in square brackets [].

To gain a Distinction, a student must obtain an average of at least 70% at the first attempt in the 150 [156] credits worth of modules with the highest marks at level M (Masters), 90 [96] credits worth (Postgraduate Diploma), or 50 [48] credits worth (Postgraduate Certificate). Students who achieve more than 60% but less than 70% on these calculations will be awarded a Merit.

On courses which are composed entirely of modules below level M (graduate diplomas and certificates) a student who achieves at the first attempt an average of at least 70% in three quarters of the modules will be eligible for an award with Distinction; an average of at least 60% but below 70% for an award with Merit.

Description of Higher Education in England, Wales and Northern Ireland

In England, Wales and Northern Ireland¹, Higher Education institutions are independent, self-governing bodies active in teaching, research and scholarship and established by Royal Charter or legislation. Most are part-funded by government.

Higher Education (HE) is provided by many different types of institution. In addition to universities and university colleges, whose Charters and statutes are made through the Privy Council which advises the Queen on the granting of Royal Charters and incorporation of universities, there are a number of publicly-designated and autonomous institutions within the higher education sector. About ten per cent of higher education provision is available in colleges of further education by the authority of another duly empowered institution. Teaching to prepare students for the award of higher education qualifications can be conducted in any higher education institution or further education college.

Degree awarding powers and the title 'university':

All the universities and many of the higher education colleges have legal power to develop their own courses and award their own degrees, and determine the conditions on which they are awarded: some HE colleges and specialist institutions without these powers offer programmes, with varying extents of devolved authority, leading to the degrees of an institution which does have them. All universities in existence before 2005 have the power to award degrees on the basis of completion of taught courses and the power to award research degrees. From 2005, institutions in England and Wales that award only taught degrees ('first' and 'second cycle') and which meet certain numerical criteria, may also be permitted to use the title 'university'. Higher education institutions that award only taught degrees but which do not meet the numerical criteria may apply to use the title 'university college', although not all choose to do so.

All of these institutions are subject to the same regulatory quality assurance and funding requirements as universities; and all institutions decide for themselves which students to admit and which staff to appoint.

Degrees and other higher education qualifications are legally owned by the awarding institution, not by the state.

The names of institutions with their own degree awarding powers ("Recognised Bodies") are set out at: <http://www.dfes.gov.uk/recognisedukdegrees/annex4.shtml>

Institutions able to offer courses leading to a degree of a recognised body ("Listed Bodies") are listed by the English, Welsh and Northern Irish authorities. The list may be found at: <http://www.dfes.gov.uk/recognisedukdegrees/annex5.shtml>.

Qualifications

The types of qualifications awarded by higher education institutions at sub-degree and undergraduate (first cycle) and postgraduate level (second and third cycles) are described in the Framework for Higher Education Qualifications for in England, Wales and Northern Ireland (FHEQ), including qualifications descriptors, developed with the sector by the Quality Assurance Agency (QAA - established in 1997 as an independent UK-wide body to monitor the standard of higher education provision - www.qaa.ac.uk). The Qualifications and Curriculum Authority (QCA), the Qualifications Curriculum and

Assessment Authority for Wales (ACCAC) and the Council for Curriculum Examination and Assessment, (Northern Ireland) (CCEA) have established the National Qualifications Framework, which is aligned with the FHEQ as shown overleaf with typical credit values. These authorities regulate a number of professional, statutory and other awarding bodies which control qualifications at HE and other levels.

Foundation degrees, designed to create intermediate awards strongly oriented towards specific employment opportunities, were introduced in 2001 and are available in England, Wales and Northern Ireland. In terms of the European HE Area they are "short cycle" qualifications within the first cycle.

Quality Assurance

Academic standards are established and maintained by higher education institutions themselves using an extensive and sophisticated range of shared quality assurance approaches and structures. Standards and quality in institutions are underpinned by universal use of external examiners, a standard set of indicators and other reports and by the activities of the QAA and in professional areas by relevant Professional and Statutory Bodies. This ensures that institutions meet national expectations described in the FHEQ: subject benchmark (character) statements, the Code of Practice and a system of programme specifications. QAA conducts peer-review based audits and reviews of higher education institutions with the opportunity for subject-based review as the need arises. Accuracy and adequacy of quality-related information published by the higher education institutions is also reviewed. QAA reviews also cover higher education programmes taught in further education institutions.

Credit Systems

There is a national credit system in place in Wales which embraces all post-16 education. Around 75% of institutions in England and Northern Ireland (around 85% of students) belong to credit systems consortia. There are local credit systems in some other institutions. QCA is developing a system intended for further education in England, the Framework for Achievement, designed to articulate with higher education. Many institutions use credit points for students transferring between programmes or institutions, and use ECTS for transfers within the European area and to recognise learning gained by students on exchange visits with institutions elsewhere in Europe.

Admission

The most common qualification for entry to higher education is the General Certificate of Education at 'Advanced' (A)-level (including the "advanced supplementary"). Other qualifications for entry are the Advanced Vocational Certificate of Education, the kite-marked Access Certificate or other qualifications located in the National Qualification Framework (NQF) level 3 Advanced, or the equivalent according to the Credit and Qualifications Framework in Wales, including the Welsh Baccalaureate and qualifications in the Scottish Credit and Qualifications Framework. A-levels are normally taken by students in their 13th year of school or at a college of further education and comprise up to three or four specialist subjects studied in considerable depth, involving coursework and final examinations. Part-time and mature students may enter with these qualifications or alternatives with evidenced equivalent prior learning and experience. Institutions will admit students whom they believe to have the potential to complete their programmes successfully, and set their requirements for entry to particular programmes accordingly.

¹ The UK has a system of devolved government, including for higher education, to Scotland, to Wales and to Northern Ireland. This description is approved by the High Level Policy Forum which includes representatives of the Department for Education and Skills (DfES), Scottish Executive, the Welsh Assembly Government, the Higher Education Funding Councils for England, Scotland and Wales, the Quality Assurance Agency (QAA), Universities UK (UUK), the Standing Conference of Principals and the National Recognition Information Centre for the UK (UK NARIC).

Diagram of higher education qualification levels in England, Wales and Northern Ireland

National Qualifications Framework	Framework for Higher Education Qualifications	European HE Area Cycle/typical credits	Progression with selection of students
8 Specialist awards	D (doctoral) Doctorates	Third cycle (540 where appropriate)	<pre> graph TD Entry --> C C --> I I --> H H --> M M --> D I --> H H --> I M --> H D --> M </pre>
7 Level 7 Diploma	M (masters) Masters degrees, Postgraduate Diplomas and Certificates	Second cycle (180/120/60)	
6 Level 6 Diploma	H (honours) Bachelors Degrees, Graduate Diplomas and Certificates	First cycle (360)	
5 Level 5 BTEC Higher National Diploma	I (intermediate) Diplomas of Higher Education and Further Education, Foundation Degrees, Higher National Diplomas	Short cycle (240)	
4 Level 4 Certificate	C (certificate) Certificates of Higher Education	(120)	
3 Level 3 Certificate Level 3 NVQ A levels	- QCA/ACCAC/CCEA (non-HE) , QAA	Entry	
s2 Level 2 Diploma Level 2 NVQ GCSEs Grades A*-C	Entry to each level of the Framework for Higher Education Qualifications is possible from the next lower level in the National Qualifications Framework or Framework for Higher Education Qualifications for students with the necessary pre-requisites.		
1 Level 1 Certificate Level 1 NVQ GCSEs Grades D-G			
Entry Entry Level Certificate in Adult Literacy	Typically one undergraduate academic year is 120 credits (compare ECTS: 60 credits)		



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 Ялчев Убатов

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: Хусеин

РЕКТОР: А. Юр

София 23.04. 2003 г. Серия А-2002 СУ Рег. № М 161541

**ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА ДИРЕКТОРА ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ
НА „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД” АДСИЦ
ЗА ПЕРИОДА ОТ 01.01.2025 Г. ДО 31.12.2025 Г.**

Настоящият Доклад за дейността на Иван Даскалов –Директор за връзки с инвеститорите на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД” АДСИЦ е изготвен в съответствие с изискванията на Закона за публично предлагане на ценни книжа и се представя на акционерите на Редовното годишно общо събрание на акционерите (РГОСА).

Докладът отразява дейността ми, както и изпълнението на възложените със закон отговорности и задължения, като представя и начина на осъществяване на ефективна и полезна комуникация на Дружеството с инвеститорите и надзорните органи.

Настоящият отчет отразява дейностите на ДВИ за 2025 г., като се фокусира върху постигнатите резултати за посочения период, включително набелязва подходящи мерки за подобряване на координацията и взаимоотношенията между ръководството на Дружеството с акционерите, потенциалните инвеститори, както и за разкриването на информация към Комисията за финансов надзор (КФН), регулирания пазар на ценни книжа, финансовите анализатори и инвестиционната общност като цяло.

I. ПРАВОМОЩИЯ

ДВИ е отговорен пред инвеститорите на Дружеството и пред управителния орган на Дружеството, за всички предприети от него действия.

Основните цели и насоки в дейността ми като ДВИ бяха насочени към изпълнение на задълженията и отговорностите, произтичащи от съответните разпоредби на ЗППЦК, ЗДСИЦДС и подзаконовите нормативни актове по прилагането им, както и Устава на Дружеството, а именно:

1. осъществяване на ефективна комуникация между Съвета на директорите (СД) на Дружеството и инвеститорите, КФН, Българска фондовата борса (БФБ) и Централен депозитар (ЦД);
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 СД на дружеството, във връзка 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 общите събрания на акционерите (ОСА);
4. водене и съхраняване на пълни протоколи от заседанията на СД;
5. оказване на пълно съдействие на СД при изготвяне на необходимата документация, свързана с корпоративни събития в Дружеството – като провеждане на ОСА, разпределяне на дивидент, увеличаване на капитала.

През отчетния период на работата ми като ДВИ осъществявах комуникацията между инвеститорите на Дружеството и неговото корпоративното ръководство. Изпълнявах добросъвестно своите задължения, съгласно изискванията на ЗППЦК и актовете по прилагането му, ЗДСИЦДС, Устава на Дружеството и други вътрешни актове на Дружеството. Осъществявах дейността си, като се водих от принципа за спазване на законите, регламентиращи дейността на ДСИЦ и защита на права и интересите на акционерите.

II. ПРИНЦИПИ НА ПОВЕДЕНИЕ НА ДВИ В НЕГОВАТА ДЕЙНОСТ

Водещото в действията ми като ДВИ, на първо място, е стремежът към максимална прозрачност и откритост, поддържане на дух на лоялност към акционерите към Дружеството. Едновременно с това, в работата ми като ДВИ през 2025 г. на Дружеството, съм прилагал правилата съгласно действащото законодателство, Устава на Дружеството и решенията на СД на Дружеството. Основната цел на дейността ми като ДВИ 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. В работата си до момента съм стремял да следвам и поддържам високи стандарти в разкриването на информацията, общуването с медиите и институциите.

Водещите принципи в комуникацията с инвеститори, надзорен орган, медии и други значими институции са честност, точност, достоверност и обективност на предоставяната информация. Съзнателно съм лице с постоянен достъп до вътрешна информация за факти и обстоятелства от корпоративния живот на Дружеството, не съм допускал нарушение на разпоредби от Регламент 596/2014, възползвайки се по какъвто и да е начин от информацията, която ми е станала известна при и по повод изпълнение на задълженията ми.

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

Информацията към надзорния орган и регулирания пазар на ценни книжа се разкрива периодично и инцидентно, по реда и в сроковете, посочени в приложимото европейско и национално законодателство. Чрез интернет медията Investor.bg, е предоставяна цялата нужна на инвеститорите информация за вземане от тяхна страна на информирани инвестиционни решения идентична по обем и съдържание, предоставяна на регулатора и регулирания пазар. Незабавно след оповестяване на информацията, същата е била публикувана на интернет страницата на Дружеството – <https://bpf.bg//>. През отчетния период не е имало случай чувствителна информация да бъде забавена или да не бъде спазен срокът за нейното разкриване. Незабавно, след получаване

на съответната информация от корпоративното ръководство – уведомление, отчет и др., съм предприемал необходимите действия по разкриването ѝ по съответните канали за комуникация.

IV. РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ. ОСЪЩЕСТВЯВАНЕ НА КОМУНИКАЦИЯ С ИНВЕСТИТОРИ

Дружеството разкрива информация към обществеността посредством специализираната медия Investor.bg. При оповестяване на конкретна информация съм се стремял да спазвам основния принцип за едновременно оповестяване – КФН, БФБ и обществеността.

Информацията се предоставя в пълен, нередактиран текст.

V. ПЛАНИРАНЕ НА ДЕЙНОСТТА ЗА 2026 ГОДИНА

През 2026 година, в качеството си на лице, назначено по трудов договор на длъжността ДВИ ще продължа да спазвам стриктно задълженията си, като оказвам необходимото съдействие на СД, настоящите и потенциалните акционери на Дружеството в осъществяването на връзки помежду им и в осигуряване на максимална прозрачност в дейността на Дружеството. Ще продължа да развивам и надграждам познанията си в областта на капиталовите пазари, като участвам в семинари, конференции, уъркшопове и други събития, които са насочени към задълбочено изследване на материята или към придобиване на нови знания в областта.

С уважение:

Иван Даскалов,



Директор за връзки с инвеститорите на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ

**ДО ОБЩОТО СЪБРАНИЕ
НА АКЦИОНЕРИТЕ
НА
„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД” АДСИЦ**

**ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
НА ОДИТНИЯ КОМИТЕТ
през 2025 година**

Уважаеми акционери,

През 2025 г. преизбрания с решение на Общото събрание на акционерите (ОСА) на дружеството от 11.12.2023 г. Одитен комитет на „Браво Пропърти Фонд” АДСИЦ („Дружеството“), продължи да изпълнява своите функции. Към датата на настоящия доклад, състава на комитета е следния: Анелия Ангелова-Тумбева – Председател и Атанас Иванов – член. Третият член на комитета е уведомил Съвета на директорите за прекратяване на участие си поради обективни причини.

През отчетната 2025 г. не са извършвани промени в действащият статут на комитета, където подробно са разписани всички негови права и задължения в съответствие с разпоредбите на чл. 108 от Закона за независим финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта (ЗНФОИСУ). По-съществените права и задължения на Одитния комитет са: да наблюдава процеса на финансово отчитане в дружеството; ефективността на системите му за вътрешен контрол, както и ефективността на системите за управление на рисковете. Освен това Одитният комитет следва да наблюдава задължителния финансов одит на годишните отчети на дружеството, включително като извършва проверка и наблюдение на независимостта на регистрирания одитор в съответствие с изискванията на ЗНФОИСУ и Регламент (ЕС) № 537/2014. Не на последно място, задача на Одитния комитет е да информира Съвета на директорите на дружеството за резултатите от задължителния финансов одит, както и да пояснява по какъв начин задължителния одит е допринесъл за достоверността на финансовото отчитане.

В тази връзка дейността на Одитния комитет през 2025 г. може да се обобщи по следния начин:

1. Наблюдение на процесите по финансово отчитане

Дружеството изготвя финансовия си отчет (междинни и годишен финансови отчети) на база на МСФО счетоводни стандарти, приети от Европейския съюз (ЕС). То разполага с адекватна счетоводна политика, утвърдена от Съвета на директорите. Същата няма промяна спрямо предходната година.

Счетоводното обслужване на дружеството, както през предходната година, така и през 2025 г. се извършва от обслужващото дружество „МН Прогрес Консулт“ ЕООД. То е ангажирано с текущото финансово отчитане, както и с изготвянето на тримесечни и годишни финансови отчети на дружеството. За целите на вътрешния и външен рипортинг в дружеството има определени срокове за изготвяне и изпращане на съответните отчети за одобрение до ръководството и Одитния комитет, преди същите да бъдат публикувани.

Одитния комитет е запознат със минималното изискуемо съдържание на тримесечните и годишния финансови отчети, като в тази връзка същите са предварително обсъдени както между неговите членове, така и комуникирани със съставителя на отчетите и с ръководството на дружеството от гледна точка на съдържание и структура. За резултатите от тези обсъждания има съставени протоколи от заседанията на комитета, проведени през отчетната година. През 2025 г. комуникацията между членовете на Одитния комитет, както и със съставителя и ръководството на дружеството бе осъществявана предимно дистанционно за по-голяма оперативност. През изминалата 2025 г. в дружеството са изготвени и публикувани в законоустановените срокове, всички междинни тримесечни и годишни финансови отчети, като по този начин е

спазено изискването за тяхното разкриване пред регулатора – Комисия за финансов надзор, както и пред Обществеността. За отбелязване е факта, че през м.04.2025 г. дружеството придоби 100 %-та от капитала на дъщерното дружество – „Офис С4“ ЕООД с предмет на дейност - инвестиции в имоти, строителство и всяка друга дейност, която не е забранена със закон. Едноличен собственик на капитала и управител на „Офис С4“ ЕООД е Асен Лисев.

Относно приключилия процес на задължителния финансов одит на дружеството за 2025 г. може да се направи извода, че доколкото сме запознати от страна на ръководството на дружеството, както и от избрания одитор, не са установени слабости или нередности в процеса на финансово отчитане, които да повлияят на достоверното представяне на финансовото състояние на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ за годината, завършваща на 31 декември 2025 г. както на индивидуално, така и на консолидирано ниво.

2. Наблюдение на ефективността вътрешната контролна среда и системата за управление на риска по отношение на финансовото отчитане

Съветът на Директорите (Ръководството) на дружеството носи отговорност за управление на рисковете в него. Именно ръководството е отговорно за идентификацията, оценката и предприемането на превантивни и коригиращи действия за елиминиране и/или намаляване на съответния риск, а също така и за последващ мониторинг върху изпълнението и резултатите от предприетите действия. Политиката за управление на рисковете подлежи на текущ анализ и контрол относно идентифициране, прогнозиране, контролиране и предприемане на превантивни и коригиращи действия спрямо идентифицираните рискове. Описание на същите се съдържа в годишния финансов отчет и доклада за дейността на ръководството за изминалата 2025 г., в това число риска от нарасналата геополитическа несигурност във връзка с продължаващия военен конфликт между Русия и Украйна, както и този в Близкия изток, включително ескалацията на военните действия от началото на м. март 2026 г. между САЩ и Израел от една страна и Иран от друга. За отбелязване е факта, че дружеството няма експозиции към контрагенти от воюващите страни, а също така и че притежаваната от него офис сграда отчита заетост над 80 % с дългосрочни договори за наем, сключени с 6 наематели – юридически лица.

Извършеният независим финансов одит за 2025 г. не е установил пропуски в изградената и функционираща контролна система на дружеството, нито е отправил препоръки за нейното подобрене както в дружеството, така и по отношение на обслужващото го дружество. В тази връзка Одитният комитет счита, че действащата към момента в „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ контролна среда осигурява надеждна, адекватна и точна финансова информация.

За отчетната 2025 г. дружеството признава приходи от своя инвестиционен имот, в който изградените офиси са отдадени на над 80 % по няколко договора за дългосрочен оперативен лизинг. По този начин дружеството продължи да изпълнява изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) по отношение на приходите и активите, които следва да отчита и поддържа. През 2025 г. дружеството продължи тенденцията да поддържа на положителен паричен поток от оперативната си дейност както на индивидуална, така и на консолидирана база. През 2025 г. дружеството увеличи размера на ползваното банково финансиране във връзка с финансиране на покупката на дъщерното дружество. От своя страна „Офис С4“ ЕООД също е страна по инвестиционни кредити във връзка със изпълнението на своя инвестиционен проект.

Управлението на финансовия риск е свързано с управлението на капитала на дружеството. Основната цел на управлението на капитала на дружеството е да се осигурят стабилни капиталови показатели, с оглед продължаващото функциониране на бизнеса и адекватна рентабилност за неговите акционери. В тази връзка, през 2025 г. дружеството отчете печалба още към първото шестмесечие, която бе разпределена като авансов дивидент. Допълнително, предложението на ръководството на дружеството е през 2026 г. да се доразпредели дивидент в целия размер на реализираната годишна печалба.

Върху Дружеството освен външно-наложени капиталови изисквания, съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация, както и съгласно разпоредбите на Търговския закон, има изисквания и във връзка с ползваното инвестиционно кредитиране, както на индивидуална, така и на консолидирана база.

3. Наблюдение на задължителния финансов одит, включително неговото извършване

В съответствие с изискванията на Закона за независим финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта, дружеството подлежи на задължителен финансов одит.

В тази връзка на извънредно ОСА от 05.09.2025 г. по предложение на одитния комитет, общото събрание на акционерите избра за срок от 1 година Таня Димитрова Станева с рег. № 810 за одитор на годишните финансови отчети на „Браво Пропърти Фонд ” АДСИЦ за 2025 г. Това е втори одит ангажимент на избрания одитор.

Съгласно чл. 48, ал. 1 и ал. 2 от ЗНФОИСУ за поемане на одиторския ангажимент между дружеството и регистрирания одитор е оформена необходимата документация за одит ангажимента. В тази връзка Одитния комитет не е участвал в неговото предварително обсъждане и съгласуване на условията по него.

Одитния комитет извърши преглед на независимостта на регистрирания одитор при първоначалното поемане на ангажимента, съгласно изискванията на ЗНФОИСУ и Регламент (ЕС) 537/2014. За целта одитора е декларирал пред комитета, с изрична декларация при стартиране процеса на годишния одит, своята независимост от дружеството в съответствие с изискванията на Глава шеста и седма на ЗНФОИСУ, както и с чл. 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014.

Независимостта на одитора бе наблюдавана от одитния комитет и през целия одит на дружеството, включително до датата на издаване на одиторския доклад за индивидуалния отчет – 27 март 2026 година, съответно за консолидирания отчет – 24 април 2026 г. По отношение на независимостта на одитора, която е ключово изискване за всеки одит ангажимент, одитора, в своите одиторски доклади, е включил допълнително докладване по чл. 10 от Регламент (ЕС) 537/2014 във връзка с чл. 59 от ЗНФОИСУ.

През отчетния период и до датата на издаване на одиторския си доклад, одитора не е водил комуникация с Одитния комитет по повод евентуално неспазване на изискванията на чл. 66 от ЗНФОИСУ, съответно не са вземани специални решения от комитета в тази връзка.

През изминалата 2025 г. одитора не е изискал и съответно не е получавал от Одитния комитет одобрение по чл. 64, ал. 3 от ЗНФОИСУ за извършване на други, допълнителни услуги извън одита.

Одиторското мнение на избрания одитор върху годишния индивидуален финансов отчет на дружеството за 2025 г. е немодифицирано. В одиторския доклад за 2025 г., както и за предходната 2024 г. в раздела „Ключови одиторски въпроси“ одитора на база на своята професионална преценка е определил като такъв въпроса, свързан с *„Оценката по справедлива стойност на инвестиционните имоти“*. Доколкото придобиването и експлоатацията на имоти е основен предмет на дейност на дружеството, то този въпрос има значително влияние върху неговото финансово състояние, както чрез значителната стойност на инвестиционния имот, така и поради изискването на МСС 40 за ежегодното оценяване на същия от независим лицензиран оценител. Резултатът от тази периодична оценка на стойността на инвестиционните имоти има пряко отношение при преобразуване на формираната счетоводна печалба по реда на чл. 29 от ЗДСИЦДС, с оглед определяне размера на задължителния за разпределяне дивидент от дружеството.

По отношение на одиторския доклад върху консолидирания финансов отчет на Групата, мнението на одитора е, че консолидираният отчет дава вярна и честна представа за консолидираното финансово състояние на Групата към 31 декември 2025 г. и за консолидираните финансови резултати от дейността ѝ, както и за нейните консолидирани парични потоци. Що се касае до включения в раздела „Ключови одиторски въпроси“ въпрос, свързан с *„Оценката по справедлива стойност на инвестиционните имоти“*, то преценката на одиторското дружество е за запазване като значим този въпрос за 2025 г. и на консолидирано ниво.

В своите доклади одитора е изразил становището си за съответствие и пълнота на другата информация, която дружеството е задължено да представи заедно с финансовите си отчети – доклад за дейността и декларация за корпоративно управление, съгласно изисквания на чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството и чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК, както и становище относно доклада за изпълнение на политиката за възнаграждения на дружеството, съгласно чл. 116в от ЗППЦК (последното е валидно само за индивидуалния отчет на дружеството).

Освен това, одиторът е направил и необходимите изявления по чл. 100н, ал. 4, т. 3, б. „б“ от ЗППЦК по отношение на свързаните лица и по чл. 100н, ал. 4, т. 4, б. „в“ от ЗППЦК за съществените сделки и събития.

Съгласно изискванията на Регламента за ЕЕЕФ, в своите одиторски доклади одиторското дружество е изразило становище и за съответствие на финансовите отчети на дружеството с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ, като за целта се е придържало към „Указания относно изразяване на одиторско мнение във връзка с прилагането на единния европейски електронен формат (ЕЕЕФ) за финансовите отчети на дружества, чиито ценни книжа са допуснати за търгуване на регулиран пазар в Европейския съюз (ЕС)" на Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС) в България, издадени и публикувани от КПНРО и ИДЕС през м.03.2022 г. и допълнени през м.03.2023 г. във връзка с изискването одиторът да оцени пълнотата и уместността на използваните iXBRL маркировки, избрани от основната таксономия, както и създаването на елемент от разширената таксономия в съответствие с Регламента за ЕЕЕФ, когато липсва подходящ елемент в основната таксономия. Съответно изразеното одиторско становище за одитираните финансови отчети на дружеството за 2025 г. е че техните електронни формати са изготвени във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.

При приключване на одита на „Браво Пропърти Фонд ” АДСИЦ за 2025 г., одитора представи на Одитния комитет допълнителен доклад по чл. 60 от ЗНФОИСУ. В този доклад съгласно чл. 11 от Регламент (ЕС) 537/2014 е систематизирана информацията от проведените срещи и комуникация между Одитния комитет и одитора при планиращ и заключителен одит на дружеството; одиторската стратегия и план за одита; графика за провеждане на междинен и заключителен одит; нивата на същественост и изпълнение; съществените констатации от одита; ключовите одиторски въпроси и други съществени рискове и въпроси във връзка с одита. Оповестяват се също така отговорностите на одитора за одита на годишните финансови отчети на дружеството и неговата независимостта от дружеството по време на одита.

Както вече бе отбелязано по-горе, при извършване на одита за 2025 г. одитора не е информирал Одитния комитет за установени слабости на системата за финансово отчитане и вътрешната контролна среда на дружеството, което ни дава основание да се счита, че същите са ефективни и добре организирани. Наред с това, одитора информира одитния комитет, че ръководството на дружеството, както и предприятието, водещо неговото счетоводно обслужване, са му оказвали пълно съдействие, като са представили навреме и в пълнота всички изискани по време на одита документи и друга информация.

През 2025 г. и до датата на издаване на одиторските доклади, одитора поддържа дистанционна комуникация с одитния комитет по важните въпроси, свързани с изпълнението на одита, планираните одиторски процедури, ключовите одиторски въпроси, очакваното одит мнение и становища на одитора по съответните регулаторни и законови изисквания, както и други текущи въпроси.

През 2025 г. и до датата на настоящия доклад, Одитния комитет не е получавал сигнали за нередности в дейността на дружеството, накърняващи интересите на неговите акционери. Не са получавани и сигнали за пропуски и нередности при изпълнение на задълженията на избрания независим външен одитор на дружеството.

Настоящият доклад на Одитния комитет на „Браво Пропърти Фонд” АДСИЦ е изготвен в съответствие с чл. 108, ал. 1, т. 8 от ЗНФОИСУ, изискващ отчитане на неговата дейност пред органа по назначаване - Общото събрание на акционерите. Същият е съставен от председателя на Одитния комитет и единодушно приет от всички негови членове на проведено дистанционно заседание на 05 май 2026 г.

София, 05.05.2026 г.

Председател на Одитния комитет:

А. Ангелова-Тумбева

ANELIYA
PETKOVA
ANGELOVA-
TUMBEVA

Digitally signed by
ANELIYA PETKOVA
ANGELOVA-TUMBEVA
Date: 2026.05.05
15:16:04 +02'00'



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; 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 ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ.

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:

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

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

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

Капитал

31. Размер 2947444.31 €	20
32. Внесен капитал 2947444.31 €	20
33. Непарична вноска Описание: Непарична вноска (апорт) на вземания, придобити по силата на Договор за цесия от 31.01.2025 г., сключен между „Браво Скай“ ЕООД (цесционер) 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
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	3	4,318	3,338
Нетекущи активи общо		4,318	3,338
Текущи активи			
Вземания по аванси		716	766
Други вземания	4	283	196
Парични средства и еквиваленти	5	16	462
Текущи активи общо		1,015	1,424
Общо активи		5,333	4,762
КАПИТАЛ			
Капитал и резерви на собствениците			
Основен капитал		2,947	2,947
Неразпределена печалба/загуба	6	(18)	(12)
Общо капитал		2,929	2,935
ПАСИВИ			
Нетекущи пасиви			
Задължения по получени банкови кредити	7	1,891	1,372
Нетекущи задължения към свързани лица	10	153	153
Нетекущи пасиви общо		2,044	1,525
Текущи пасиви			
Текуща част от задължения по получени банкови	8	285	276
Задължения към доставчици	9	75	26
Текущи пасиви общо		360	302
Общо пасиви		2,404	1,827
Общо собствен капитал и пасиви		5,333	4,762

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) / Аналози	€ 15,31	€ 19,00	€ 18,02

Стойност след корекции (EUR/кв.м) / Обект на оценката	34 BGN	17 EUR
Аналог 1	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.	
Източник	https://www.imot.bg/obiava-2m176226123584580-dava-pod-naem-magazin-grad-sofiya-krastova-vada	
Аналог 2	търговски обект - ресторант с красива градина под наем в нова модерна сграда с АКТ 16 в кв. Кръстова вада.	
Източник	https://www.imot.bg/obiava-2m176970810783005-dava-pod-naem-magazin-grad-sofiya-krastova-vada	
Аналог 3	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.	
Източник	https://www.imot.bg/obiava-2m175869675780565-dava-pod-naem-magazin-grad-sofiya-krastova-vada-bul-cherni-vrah	

	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
Аналог 1		
Източник	https://www.imot.bg/obiava-2h176941988237714-dava-pod-naem-ofis-grad-sofiya-krastova-vada	
Аналог 2		
Източник	https://www.imot.bg/obiava-2h176892480424191-dava-pod-naem-ofis-grad-sofiya-krastova-vada	
Аналог 3		
Източник	https://www.imot.bg/obiava-2h176821200292087-dava-pod-naem-ofis-grad-sofiya-krastova-vada	

	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
Аналог 1	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.	
Източник	https://www.imot.bg/obiava-2p177247929193316-dava-pod-naem-garazh-parkomyasto-grad-sofiya-krastova-vada	
Аналог 2	Паркоместа под Наем, Директно от собственика, в сграда South End, на Бул. Черни Врх N:182	
Източник	https://www.imot.bg/obiava-2p176373838853634-dava-pod-naem-garazh-parkomyasto-grad-sofiya-krastova-vada-bul-cherni-vrah	
Аналог 3	Подземно паркомьято под наем в SMART Tower кв. Кръстова вада	
Източник	https://www.imot.bg/obiava-2p177142147489987-dava-pod-naem-garazh-parkomyasto-grad-sofiya-krastova-vada	

Residual / ОСТАТЪЧЕН МЕТОД

DATA			
Land Plot Surface / Площ на имота		927	
Underground Levels / Подземни нива		1 767,5 m ²	
Underground Area / Надземна площ		3 240 m ²	
Gross Retail Area / Търговска площ		271,51	
Офисна площ		2 968 m ²	
Брой паркоместа		32	
GROSS DEVELOPMENT VALUE / Допускания за остатъчен метод			
Офисна площ (наем):	15,67 € x	2 968,5 m ² =	558 213,35 €
Vacancy / Незаетост	2,0%		11 164,27 €
Gross Income / Брутен приход от офиси			547 049,09 €
Retail / Търговска площ (наем):	17,44 € x	271,51 m ² =	56 829,39 €
Vacancy / Незаетост	2,0%		1 136,59 €
Gross Income Retail / Брутен приход от търг. помещения			55 692,80 €
Брой подземни паркоместа	131,73 € x	32 бр =	50 585,60 €
Vacancy / Незаетост	2,0%		1 011,71 €
Gross Income Parking / Брутен приход от паркинг			49 573,89 €
Total Gross Income / Брутен приход			652 315,77 €
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 ² =	2 026 216 €
Construction Cost Retail / CMP търговска площ	683	x	272 m ² =	185 326 €
Construction Cost Underground Areas & Storage Areas / CMP подземни нива	478	x	1 767 m ² =	844 506 €
				3 136 047,85 €

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 €
				125 441,91 €

Marketing / Маркетинг

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

Other Expenses / Други			
Legal, Accounting, General Administration / Правни, счетоводни и др.	1,00%	@ hard costs	31 360 €
Insurance / Застраховки:	2,00%	@ hard costs	62 721 €
			94 081,44 €
Project Contingency / Непредвидени разходи:			
Contingency @ soft costs, marketing & other expenses / По точки 5, 6	1,00%		3 312 €
Contingency @ hard costs / По точка 3	1,00%		31 360 €
			34 672,32 €
Project Management / Управление на проекта:			
	2,00%	@ total costs	69 411 €
			69 410,87 €
Financing Costs / Финансови разходи:			
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 €
ESTIMATED TOTAL CONSTRUCTION COST / Обща ст-ст на строителните р-ди:			3 694 489,51 €
Developer's Profit / Печалба за предприемача:			
Developer's Profit / Печалба за предприемача:	30,0%	@ gross development value	2 409 000,00 €
CONSTRUCTION COST & DEVELOPER'S PROFIT / Брутна приходна стойност:			6 103 489,51 €

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

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

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)	
ЕБИТДА, хил. евро	496 724	521 560	547 639	575 020	591 386	
Амортизации, евро	(10)	(10)	(10)	(10)	(10)	
ЕБИТ евро	496 714	521 550	547 629	575 010	591 376	
Финансови разходи	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	
Други финансови позиции						
Фин резултат преди данъци	496 709	521 545	547 624	575 005	591 371	
Данък печалба 10 %, евро	(49 671)	(52 155)	(54 762)	(57 501)	(59 137)	
Паричен поток след данъци, евро	447 038	469 391	492 861	517 505	532 234	
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)	
Нетен паричен поток	440 675	462 709	485 845	510 138	524 499	TV 9 691 822

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)					
Настояща стойност на собствения капитал	6 767 328 €					



**ПИСМЕНИ МАТЕРИАЛИ ПО ТОЧКА СЕДЕМНАДЕСЕТА ОТ ДНЕВНИЯ РЕД НА
РЕДОВНОТО ГОДИШНО ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ НА „БРАВО
ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ**

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

гр. София, 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 съдържат подробна информация относно условията и целесъобразността на сделка, изразяваща се в продажба от страна на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ на всички притежавани от него 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 ХОУМ“ ЕАДСИЦ, ЕИК 208313910, което ще придобие дружествените дялове. Предстоящата сделка е част от инвестиционната стратегия на компанията за постигане на оптимизация на дейността на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ и насочването му към бъдещи инвестиции с висока добавена стойност за акционерите, приходите от които ще бъдат генерирани директно за дружеството и неговите акционери.

С оглед осигуряване на информация за своите акционери и стремежът на дружеството за осигуряване на пълна прозрачност и създаване на условия за насърчаване на ангажираността им по отношение на участието във важни корпоративни събития, се предлага акционерите на Дружеството да вземат решение за продажба на инвестицията в „ОФИС С4“ ЕООД.

Предвид обстоятелството, че в предлаганата сделка участва лице, което се квалифицира като свързано/заинтересовано, по смисъла на чл. 114, ал. 7, т. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), което на основание изрична забрана в закона не може да упражнява право на глас, се предлага решението за продажбата на инвестицията да бъде взето от страна на акционерите, по отношение на които не са налице такива ограничения.

Предложената на вниманието на акционерите сделка се квалифицира като попадаща в обхвата на чл. 114, ал. 1, т. 1, предложение второ, б. „б“ от ЗППЦК, тъй като предметът ѝ е прехвърляне на актив от страна на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, при наличие на участие на заинтересовано лице в нея, описано подробно по-долу.

Разпоредбата на чл. 114, ал. 1, т. 1, предложение второ, б. „б“ от ЗППЦК, предвижда задължително овластяване на изпълнителния директор на публичното дружество от страна на ОСА за сделки, в резултат на които е налице предстоящо разпореждане с активи, чиято стойност е над 2 (две) на сто от по-ниската им стойност, 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 ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, 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 продажба на дружествени дялове от капитала на „ОФИС С4“ ЕООД на цена не по-ниска от 6 млн. евро. 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 – разпореждане с актив в специализирано дружество, като е спазено изискването дяловете на специализираното дружество да бъдат продадени на друго дружество със специална инвестиционна цел.

2. Предмет на сделката:

Предмет на сделката, предложена на вниманието на акционерите е продажба на дружествените дялове от капитала на специализираното дружество „ОФИС С4“ ЕООД на на друго дружество със специална инвестиционна цел - „Браво Хоум“ ЕАДСИЦ.

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 независим оценител по чл. 5 от ЗНО, разполагащ със съответната компетентност.

С оглед изпълнение на посоченото нормативно изискване, към писмените материали е приложена оценка за определяне на пазарната цена на дружествените дялове от капитала на „ОФИС С 4“ ЕООД, изготвена от независим оценител - „Брайт Консулт“ ООД, притежаващ съответната функционална компетентност за изготвянето на такива оценки.

Съгласно заключението на оценителския доклад, приложен към писмените материали за събранието по т. 17, справедливата пазарна стойност на дяловете на продаваното дружество е EUR 6 031 930.

Предвид обстоятелството, че към датата на съставяне на настоящия писмен материал текат допълнителни преговори за доуточняване на детайли по сделката, акционерите на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ следва да имат предвид, че цената, по която Дружеството ще прехвърли дружествените дялове от капитала на „ОФИС С4“ ЕООД на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ при успешно завършване на дъ дилиджънс, ще е не по-ниска от 6 млн. 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 второ 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 второ, б. „б“ от ЗППЦК, се определят на базата на изчисление на 2 (две) 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 Пропърти Фонд“ АДСИЦ, 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 второ от ЗППЦК е взет предвид именно последният одитиран, преди датата на сключване на сделката счетоводен баланс на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, отразяващ по ниската стойност на активите на Дружеството към 31.12.2025 г., съгласно който стойността на активите на дружеството възлизат на 42 253 хил. евро.

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

1. Сума на активите съгласно индивидуален ГФО към 31.12.2025 г.	42 253 евро
2. Праг от 2 на сто от стойността съгласно ЗППЦК	845 хил. евро
3. Сума на активите съгласно последния индивидуален счетоводен баланс към 31.03.2026 г.	42 338 хил. евро
4. Праг от 2 на сто от стойността съгласно ЗППЦК	847 хил. евро

Предвид гореизложеното, активът, който „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ ще продаде на насрещната страна – „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ надвишава праг от две на сто от по-ниската стойност на Дружеството, отразена в заверения от регистриран одитор счетоводен баланс към 31.12.2025 г.

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

5. В чия полза се извършва сделката:

Описваната сделка по продажба на дружествените дялове от капитала на „ОФИС С4“ ЕООД е в полза и на двете страни по сделката - на прехвърлителя „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ и на приобретателя „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ.

Ползата за „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ се изразява в освобождаване на Дружеството от бъдещи ангажименти за банково финансиране на дъщерното дружество, осигуряване на ликвиден ресурс в АДСИЦ, както и оптимизация на инвестиционния портфейл и насочване на финансов ресурс към други инвестиционни проекти и дейности.

Ползата за приобретателя „Браво Хоум“ ЕАДСИЦ се изразява във възможността да придобие инвестиция в перспективен проект за развитие на офис сграда, разположена в район с висока инвестиционна привлекателност.

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 реализиране на сделката „ОФИС С4“ ЕООД ще престане да бъде

дъщерно/специализирано дружество на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ. В допълнение, след сключване на сделката и след получаване на паричните средства от продажбата, същите могат да послужат за оптимизиране на кредитната задлъжнялост на дружеството. Сделката ще бъде финализирана при наличие на следните условия: наличие на предварително одобрение от страна на общото събрание на акционерите и одобрението на кредитиращата банка за прехвърляне на дружествените дялове на „ОФИС С4“ ЕООД.

С оглед пълнота на докладваната информация, акционерите следва да отчитат, че за периода от придобиването на дружествените дялове на специализираното дружество „ОФИС С4“ ЕООД, до момента на съставяне на настоящия документ, въпреки полаганите усилия от страна на третото лице, обслужващо дейността на ДСИЦ – „ЕМ БИ ЕЛ“ ЕООД за намиране на наематели, предвид влошаващата се среда в сектора на бизнес имоти, все още не е намерен наемател за новоизграждащата се сграда.

Нещо повече, при липса на наемател на офис сградата на „ОФИС С4“ ЕООД и при наличие на индикации от строителната фирма за надвишаване на първоначално заложения бюджет за изграждането на сградата, което неминуемо ще бъде свързано с нови кредитни ангажименти за собственика на дяловете, обосновава необходимостта, БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ да се освободи от инвестицията си, което би му позволило да насочи усилията и към придобиване на по-доходоносни активи, с оглед изпълнение на заложените цели за оптимизация на дивидентната доходност за своите акционери.

6. Името, съответно наименованието на страната по сделката. Заинтересовани лица.

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

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

Към датата на изготвяне на настоящия писмен материал заинтересовано лице по отношение на сделката между „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ и „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ за продажбата на дяловете от капитала на „ОФИС С4“ ЕООД е Асен Стоименов Лисев.

Г-н Лисев е член на СД и представляващ „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, притежава към дата на изготвяне на настоящия писмен материал пряко 118 672 броя акции, представляващи 0.32% от капитала му и същевременно е едноличен собственик на капитала, член на СД и представляващ насрещната страна по сделката – „Браво Хоум“ ЕАДСИЦ.

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

Във връзка с горните констатации, на основание чл. 114а, ал. 5, изречение първо от ЗППЦК, по отношение на сделката за продажба на дружествените дялове от капитала на „ОФИС С4“ ЕООД на цена не по-ниска от 6 млн. евро, г-н Асен Лисев, не може да упражнява правото си на глас по притежаваните от него пряко 118 672 броя акции, представляващи 0.32% от капитала на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ, 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 второ, 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 прехвърлен от „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ. Като част от писмените материали към точката за предварителното овластяване на управляващите и представляващите е приложена пазарна оценка, изготвена от „Брайт Консулт“ ООД за определяне на пазарната стойност на дружествените дялове, предмет на продажбата.

8. Описание на икономическата изгода за публичното дружество от сделката

Предложената сделка ще позволи на „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ да реализира доходност от извършената инвестиция в „ОФИС С4“ ЕООД и да освободи финансов ресурс за реализиране на други инвестиционни намерения и проекти. Сделката е в съответствие със стратегията на дружеството за активно управление и оптимизация на инвестиционния портфейл, включително реализиране на печалба от инвестиции и насочване на капитала към нови възможности с потенциал за доходност.

Полученият финансов ресурс от продажбата ще създаде възможност за подобряване на ликвидността на дружеството и за финансиране на бъдещи инвестиционни проекти.

Заклучение

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

**ПРАВИЛА ЗА ГЛАСУВАНЕ ПО КОРЕСПОНДЕНЦИЯ ЗА СВИКАНОТО ЗА 15.06.2026 Г.
РЕДОВНО ПРИСЪСТВЕНО ЗАСЕДАНИЕ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ
НА „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД” АДСИЦ, СЪОТВЕТНО ЗА 30.06.2026 Г., ПРИ ЛИПСА НА
КВОРУМ**

В случай че Съветът на директорите (СД) е определил, че за конкретно общо събрание на акционерите на „Браво Пропърти Фонд” АДСИЦ („Дружеството“) правото на глас може да се упражни от акционерите чрез кореспонденция и преди датата на общото събрание, се прилагат настоящите Правила за гласуване чрез кореспонденция на общо събрание на акционерите на „Браво Пропърти Фонд” АДСИЦ.

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

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

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

или

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

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

Необходимите данни за идентификация са:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**ПРАВИЛА ЗА ГЛАСУВАНЕ ЧРЕЗ ПЪЛНОМОЩНИК НА СВИКАНОТО ЗА 15.06.2026 Г.
РЕДОВНО ПРИСЪСТВЕНО ЗАСЕДАНИЕ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ
НА “БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД” АДСИЦ, СЪОТВЕТНО ЗА 30.06.2026 г., ПРИ ЛИПСА НА
КВОРУМ**

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

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

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

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

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

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

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

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

ПОЛИТИКА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ

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 отчети и препоръките на Националния кодекс за корпоративно управление, приета на редовно годишно общо събрание на акционерите на дружеството от 15.06.2026 г.

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ, 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 ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ 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. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ оповестява политиката си за възнагражденията и всяка последваща промяна в нея по ясен и достъпен начин, при спазване на изискванията на действащото национално и европейско законодателство, посредством публикуването ѝ на електронната страница на дружеството и при спазване на изискванията на Наредба № 48 от 20.03.2013 г. за изискванията към възнагражденията. 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.

5. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ разкрива пред акционерите си начина, по който прилага

ПРОЕКТ!!!

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.

Приетата политика за възнагражденията с посочени в нея дата на приемането ѝ, дата на влизането ѝ в сила, включително и последващите изменения в нея, както и резултатите от гласуването на общото събрание се публикува незабавно на интернет страницата на дружеството и е достъпна безплатно най-малко докато е в сила. Едновременно с публикуването ѝ, считано от 10 януари 2030 година, се предоставя на КФН във формат за извличане на данни по чл. 2, т. 3 от Регламент 2023/2859 или когато това се изисква от правото на Европейския съюз в машинночетим формат по чл. 2, т. 4 от регламента, придружена от данни, съгласно действащата Наредба № 48 за изискванията към възнагражденията.

6. 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. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ изплаща на членовете на СД постоянни възнаграждения. Постоянното възнаграждение представлява плащане, което не се формира въз основа на оценка на изпълнението и включва възнагражденията с постоянен характер, точният размер на които се определя от Общото събрание на акционерите.

2. Постоянното възнаграждение на членовете на СД, които не са независими, ще се актуализира, в зависимост от достигане на определен размер на балансовата стойност на активите на Дружеството, както следва:

- От 1 до 5 милиона евро: от 200 до 500 (петстотин) евро;
- От 5 до 15 милиона евро : от 500 до 1 000 (хиляда) евро
- Над 15 милиона евро : от 1 100 до 3 000 (три хиляди) евро

3. "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ може да изплаща на членовете на СД, допълнително (бонусно) възнаграждение, по решение на Общото събрание на акционерите както следва:

- Допълнително възнаграждение на изпълнителния член на СД в размер на 0,9% (девет десети от процента) от нетната печалба на Дружеството и в случай на продажба - 0,5% (половин процент) от разликата между цената на придобиване и цената на продажба на съответния инвестиционен имот.
- Допълнително възнаграждение на членовете на СД, на които не е възложено управлението - в размер на 0,5% (половин процент) от нетната печалба на Дружеството и в случай на продажба 0,5% (половин процент) от разликата между цената на продажба и цената на придобиване на съответния инвестиционен имот.

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

ПРОЕКТ!!!

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 (бонусно) възнаграждение на членовете на СД на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ се изплаща при положителен финансов резултат (печалба) за предходната година, след взето изрично решение от общото събрание на акционерите, както и при изпълнение на следните финансови и нефинансови критерии за постигнати резултати за дейността:

5.1. Финансови критерии:

А) критерий за постигнати резултати – наличие на печалба за предходната отчетна година, въз основа на заверен от регистриран одитор годишен финансов отчет;

Б) запазване или нарастване на печалбата за две последователни отчетни години.

5.2. Нефинансови критерии:

А) критерий за устойчивост – недопускане на обезценка на портфейла от инвестиционни имоти на Дружеството – изпълнение е налице, в случаите когато балансовата стойност на инвестиционните имоти, съгласно одитирания годишен финансов отчет за предходната година е равна или по-голяма от балансовата стойност, съгласно одитирания отчет за предходната отчетна година;

Б) критерий за полагане на дължима грижа при изпълнение на служебните задължения – изпълнението се установява при липса на наложени административнонаказателни санкции на изпълнителния директор, във връзка с управлението и ангажиментите му, произтичащи от ЗДСИЦДС, ЗППЦК и подзаконовите актове по прилагането му.

5.3. Критерият по т. 6.1. б. „А“ от настоящата политика формира 80% от променливото възнаграждение на членовете на СД;

5.4. Критериите по т. 6.1. б. „Б“, както и по т. 6.2. б. „А“ и б. „Б“ формират общо до 20% от размера на променливото възнаграждение.

6. Изплащането на не по-малко от 40% от променливото възнаграждение се разсрочва за период от 3 (три) години, като се извършва пропорционално или чрез постепенно нарастване през периода на разсрочване по решение на Общото събрание на акционерите.

7. Общото събрание на акционерите може да реши да не изплати до 100 % от неизплатената (в т.ч. разсрочена) част от предоставено променливо възнаграждение и/или поиска връщане на до 100 % от изплатено променливо възнаграждение в следните случаи:

а) Дружеството е претърпяло значителни вреди (в т.ч. репутационни) в резултат на виновно деяние, извършено или допуснато от съответния член на Съвета на директорите;

б) член на СД е нарушил забраната за допускане на конфликт на интереси и/или клаузата от договора за управление, забраняваща извършването на конкурентна дейност, освен в случаите, когато ОСА е дало изрично съгласие за това;

в) значително влошаване на финансовото състояние на Дружеството;

г) променливото възнаграждение е било предоставено въз основа на данни, които впоследствие са се оказали неверни.

ПРОЕКТ!!!

8. Променливото възнаграждение се изплаща по банкова сметка членовете на СД в срок до 1 (един) месец след датата на приемане от страна на ОСА на одитирания годишен финансов отчет на Дружеството.

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. 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 ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ 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 ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ 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
- 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, при наличие на взето решение от страна на общото събрание на акционерите и изпълнение на финансовите и нефинансовите критерии, заложи в Глава II, т. 6 от настоящата политика, както и обезщетение, съответстващо на неизползваните неприсъствени дни.

3. 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 ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ влизат в сила от датата на приемането им от общото събрание на акционерите на дружеството **15.06.2026 г.**,

Параграф §2. Изменения и допълнения на Политиката за възнагражденията на членовете на СД на "БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ 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

ПРОЕКТ!!!

практики на корпоративно управление.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1
Към Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на
„БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД” АДСИЦ

ПРОТОКОЛ №
за измененията и допълненията на
Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „БРАВО
ПРОПЪРТИ ФОНД” АДСИЦ

Дата на последно изменение / допълнение	описание и разяснение на съществените промени	резултати от гласуванията на общото събрание	становищата на акционерите

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

За „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД” АДСИЦ:

.....
Асен Лисев
Изпълнителен директор

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 ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, с ЕИК 204729982, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Черни връх“ № 51, офис X, сграда 2, ет. 5, с настоящото

ИЗРАЗЯВАМ СЪГЛАСИЕТО СИ:

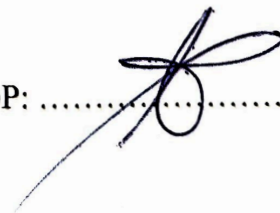
да бъда член на Съвета на директорите на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ, с ЕИК: 208313910, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Черни връх“ № 51, офис X, сграда 2, ет. 5,

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 ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, с ЕИК 204729982 няма пречки и ограничения да бъда избрана като член на Съвета на директорите.

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

ДЕКЛАРАТОР:



КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР

Д Е К Л А Р А Ц И Я

Долуподписаната, Мария Константинова Али, с ЕГН във връзка с избирането ми за член на Съвета на директорите на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, с ЕИК: 204 729982, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. "Черни връх" № 51, офис X, сграда 2, ет. 5, с настоящото и на основание чл. 114б, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК)

Д Е К Л А Р И Р А М:

1. притежавам 50 на сто от капитала в „ИНТЕРНЕШИНЪЛ НЕТУОРКС“ ООД, като не притежавам пряко и непряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание на други юридически лица;
2. не притежавам контрол по смисъла на §1, т. 14 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК върху юридически лица;
3. участвам в управлението на „ИНТЕРНЕШИНЪЛ НЕТУОРКС“ ООД, като управител;
4. не съм прокурист на друго юридическо лице.

Към датата на представяне на настоящата декларация не са ми известни настоящи и бъдещи сделки, за които считам, че аз мога да бъда призната за заинтересовано лице.

ДЕКЛАРАТОР:
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 ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ, с ЕИК 204729982, 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 ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ, с ЕИК 204729982,
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 по чл. 116а¹, ал. 2 от ЗППЦК

Долуподписаната, Мария Константинова Али, в качеството ми на лице предложено за член на Съвета на Директорите на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, с ЕИК 204729982, 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 ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ;
2. Не съм акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ и не съм свързано лице с публичното дружество;
3. Не съм лице, което е в трайни търговски отношения с „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ;
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 ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ.

Мария Константинова Али



Venko Kisov
+359 898 64 11 14
Vkisov95@gmail.com

Education

London School of Economics & Political Science
Coventry University

MSc in Accounting & Finance 2019-2020
BA in Financial Economics 2014-2018

Work Experience

MBL, Real Estate & Renewables Advisory

Associate Advisory Services and Valuations

Currently - *Head of Advisory Services & Valuations*

May 2018 – Sep 2019 & February 2022 – July 2023

Present

- Major clients – Baupost Group, SBTech, UniCredit Bulbank, UCTAM, Bravo Property Fund (REIT), Piraeus Bank, Postbank, DSK Bank, Mall Plovdiv Plaza, Mall Rousse, Tek Experts, Sunotec, DSK Bank, M Car, Electrohold, Kronos-Biotop and others.
- Revalued collaterals in the 2019 AQR of the Bulgarian banking system conducted and supervised by the ECB.
- Provided opinion of value reports for financing, acquisition, tax, and financial reporting needs of public and private property owners with a combined value of more than €3 billion.
- Advised private companies on raising/allocating capital on development projects and structuring land plot acquisitions.
- Conducted feasibility and cost segregation studies, transaction due diligence, and investment consulting for properties with a total value of more than €3 billion.
- Published numerous property market research papers and created the first housing affordability index for Bulgaria.
- Technical due diligence, valuation, and confirmation of equity commitments for photovoltaic power plants with an installed capacity of more than 500 MW.
- Supervised the loan monitoring and loan drawdowns for developments financed with more than €200 million in 2023.
- Commercial due diligence, financial modeling, creation of pitch decks on several transactions with potential value of more than €300 million.

A.T. Kearney, Management Consulting

Associated Consultant – Transport services

February 2022

- Participated in strategy transformation engagement of a major European airport.
- Participated in workshops with C-level executives in setting financial goals and KPIs.
- Conducted numerous interviews with mid-level management

Ernst & Young, Strategy and Transactions

Consultant

November 2021 – January 2022

- Participated in commercial and financial due diligence of an IT startup (sell-side transaction support).
- Participated in valuation and valuation review engagements of public and private real estate investment funds with a combined value of more than €300 million.
- Provided opinion of value reports for 8 startups that are part of the portfolio of a venture capital fund investing in the EMEA region.
- Conducted market research on renewable energy projects and venture capital funds in Bulgaria.
- Supervised and trained junior team members in valuation.

Deloitte, Audit & Assurance

Senior Analyst

September 2020 – August 2021

Consultant

September 2021 – November 2021

- **Financial Services Engagements** - Participated in statutory audits of major Bulgarian financial institutions and companies – DSK Bank, Expressbank, Bulgarian Development Bank, Borica and ProfiCredit;

- **Commercial engagements** - Participated in statutory and group audits of commercial companies – Aurubis Bulgaria, Yazaki, Procter & Gamble, Toyota, Pentax Medical, DS Smith, and Sephora.
- Conducted impairment tests on inventories and property plant and equipment.
- Independently recalculated portfolios of securities and other derivatives.
- Reviewed large corporate clients, SMEs, and individual credit files, and recalculated loan repayment schedules.
- In charge of Borica Assurance engagement and Procter & Gamble Statutory Audit.

Karoll Financial Group, Investment Management

Summer Training

Jun 2017 – Aug 2017

- Analyzed companies using peer analysis, transaction comps, discounted cash flow modeling, and sensitivity analysis.
- Provided with an overview of the following topics: portfolio management, investment banking, venture capital, capital markets, wealth management, and assurance.
- Conducted research on the European life insurance market.

UG Market, Asset Management and Brokerage

Summer Intern, Civil contract – 2 months

May 2017 – Jun 2017

- Involved in screening, monitoring, and updating databases with key metrics of public companies.
- Accepted and executed customers' security transactions.
- Participated in Annual General Meetings to represent the mutual funds of UG Market.
- Provided company valuation reports using different valuation methodologies.

KPMG, Audit

Technical Assistant Audit

Nov 2016 – Apr 2017

- Performed various types of audit procedures such as a test of details, substantive analytical procedure, test of operating effectiveness, cut-off tests, impairment tests, financial statement casting, and on-site inventory counts.
- Participated in statutory financial statement audits and audits of group reporting packages in accordance with IFRS and Bulgarian GAAP of companies in the Retail, Manufacturing, Utility, and Energy sectors.
- Obtained external confirmation for outstanding closing balances.

ADDITIONAL INFORMATION

- **Freelance work:** Feasibility study for high-end residential development in central Africa, advised US based start-up on the acquisition of properties in the US (9-months), worked with a global financial platform on publishing personal finance articles (ongoing), other small engagements.
- **Computer Skills:** Microsoft Office, Bloomberg Terminal, Thomson Reuters Terminal, SPSS, Gretl, Argus ValCap, Argus Developer, Tableau, Power BI; PVSyst.
- **Certificates:** Certified Real Estate Appraiser, Certified Machinery & Equipment Appraiser.
- **Languages:** Bulgarian (native); English (fluent); French and Russian (intermediate).

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

Долуподписаният, Ангел Василев Ангелов, в качеството ми на лице, предложено за член на Съвета на директорите на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, с ЕИК 204729982, 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 ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, с ЕИК 204729982, 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 ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, с ЕИК 204729982 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 подп

с лична карта № , издадена на
Рег. № 4425

ГЕОРГИ ТИХОЛОВ
ПОМОЩНИК-НОТАРИУС
ПО ЗАМЕСТВАНЕ

НОТАРИУС:

