

ПРОСПЕКТ
ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ
„БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ

Вид на предлаганите ценни книжа: обикновени, безналични, поименни, свободнопрехвърляеми

Брой на предлаганите ценни книжа: 3

Емисионна цена за една акция: 50 000 лева

ISIN код на емисията: BG1100014254

CFI код на емисията: ESVUFR

FISN код на емисията: BRAVOHOUM/SH BGN10

Проспектът за първично публично предлагане на акции от „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ („Дружеството“, „Емитентът“) съдържа цялата информация за Емитента, която съобразно конкретните особености на Емитента и ценните книжа, които са предмет на публично предлагане, е необходима на инвеститорите за точна оценка на икономическото и финансовото състояние на Емитента и на правата, свързани с ценните книжа. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с целия Проспект, преди да вземат решение да инвестират.

КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР, В КАЧЕСТВОТО Ъ НА КОМПЕТЕНТЕН ОРГАН СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129, Е ОДОБРИЛА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ С РЕШЕНИЕ № _____ Г.

КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР ОДОБРЯВА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ ЕДИНСТВЕНО АКО ОТГОВАРЯ НА НАЛОЖЕНИТЕ С РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129 СТАНДАРТИ ЗА ПЪЛНОТА, РАЗБИРАЕМОСТ, СЪГЛАСУВАНOST И ПОСЛЕДОВАТЕЛНОСТ. ТОВА ОДОБРЕНИЕ НЕ СЛЕДВА ДА СЕ РАЗГЛЕЖДА КАТО УТВЪРЖДАВАНЕ НА ЕМИТЕНТА, ПРЕДМЕТ НА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ. КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР НЕ НОСИ ОТГОВОРНОСТ ЗА ВЕРНОСТТА НА СЪДЪРЖАЩАТА СЕ В ПРОСПЕКТА ИНФОРМАЦИЯ. ИНВЕСТИТОРИТЕ ТРЯБВА САМИ ДА ПРЕЦЕНЯТ ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТТА НА ИНВЕСТИЦИЯТА В ЦЕННИТЕ КНИЖА.

Членовете на Съвета на директорите на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в целия Проспект за първично публично предлагане на акции на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ. Съставителите на финансовите отчети на Емитента отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, подвеждащи или непълни данни във финансовите отчети.

21.08.2025 г.

ПРОЕКТ НА ПРОСПЕКТ ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ НА
„БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ

Инвеститорите, проявили интерес към предлаганите ценни книжа, могат да се запознаят с оригинала на настоящия документ, да получат безплатно копие от него, както и да получат допълнителна информация по него в офисите на:

Емитент: „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ, с ЕИК 208313910

Адрес: гр. София, бул. „Черни връх“ № 51, офис X, сграда 2, ет. 5

Телефон: +359 2 9888650

Ел. поща: vhristov@mbi.bg

Лице за контакт: Владислав Димитров Христов

Инвестиционен посредник: ИП „КАРОЛ“ АД, с ЕИК 831445091

Адрес: БЪЛГАРИЯ, гр. София, р-н Възраждане, бул. „Христо Ботев“ № 57

Телефон: 02 4008 201

Ел. поща: info@karoll.bg

Сайт: www.karollbroker.bg

Лице за контакт: Ангел Петров Рабаджийски

Настоящият документ ще може да бъде намерен на интернет страницата на Дружеството: www.karollbroker.bg [ще бъде посочена след получаване на лиценз от КФН] и на страницата на ИП - www.karollbroker.bg.

Дружеството и упълномощеният ИП информират потенциалните инвеститори, че инвестирането в предлаганите ценни книжа е свързано с определени рискове. За повече информация виж ЧАСТ ПЪРВА РИСКОВИ ФАКТОРИ от настоящия Проспект.

ПРОЕКТ НА ПРОСПЕКТ ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ НА
„БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ

Съдържание

I. РЕЗЮМЕ	7
ЧАСТ ПЪРВА. РИСКОВИ ФАКТОРИ.	14
РАЗДЕЛ 1. РИСКОВИ ФАКТОРИ ХАРАКТЕРНИ ЗА ЕМИТЕНТА	14
РАЗДЕЛ 2. РИСКОВИ ФАКТОРИ, СПЕЦИФИЧНИ ЗА ОТРАСЪЛА, В КОЙТО ЕМИТЕНТЪТ ОПЕРИРА	16
РАЗДЕЛ 3. РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ФИНАНСОВИЯ ИНСТРУМЕНТ	18
РАЗДЕЛ 4. СИСТЕМНИ РИСКОВЕ	20
ЧАСТ ВТОРА. Информация съгласно Приложение 1 от Делегиран регламент (ЕС) 2019/980	23
РАЗДЕЛ 1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА, ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ СТРАНИ, ДОКЛАДИ НА ЕКСПЕРТИ И ОДОБРЕНИЕ ОТ КОМПЕТЕНТНИЯ ОРГАН.	23
Точка 1.1. Лица, отговарящи за информацията в Проспекта, изготвен като единен документ и Декларация от тях.	23
Точка 1.2. Декларации и доклади на експерти	23
Точка 1.3. Използвана информация от трети страни	23
Точка 1.4. Декларация по Регламент (ЕС) 2017/1129	23
РАЗДЕЛ 2. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ	23
Точка 2.1. Данни за одиторите на емитента	23
Точка 2.2. Причини за напускане, отстраняване или промяна на одитори	24
РАЗДЕЛ 3. РИСКОВЕ СВЪРЗАНИ С ЕМИТЕНТА	24
РАЗДЕЛ 4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА	24
Точка 4.1. Фирма и търговско наименование	24
Точка 4.2. Място на регистрация, регистрационен номер и идентификационен код	24
Точка 4.3. Дата на учредяване, продължителност на съществуване	24
Точка 4.4. Седалище, правна форма, законодателство, адрес и контакти	24
РАЗДЕЛ 5. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ	24
Точка 5.1. Основни дейности	24
Точка 5.2. Основни пазари	25
Точка 5.3. Важни събития в развитието на стопанската дейност на Емитента	25
Точка 5.4. Стратегия и цели	25
Точка 5.5. Информация относно степента, до която Емитентът зависи от патенти или лицензи, индустриални, търговски или финансови договори, или от нови производствени процеси	26
Точка 5.6. Основанията за декларациите, направени от емитента във връзка с неговата конкурентна позиция	27
Точка 5.7. Инвестиции	27
РАЗДЕЛ 6. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА	27
Точка 6.1. Описание на икономическата група на Емитента	27
Точка 6.2. Значителни дъщерни предприятия на Емитента	27
РАЗДЕЛ 7. ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД	28
Точка 7.1. Финансово състояние	28
Точка 7.2. Оперативни резултати	29
РАЗДЕЛ 8. КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ	29
Точка 8.1. Информация за капиталовите ресурси на Емитента	29
Точка 8.2. Обяснение и описание на източниците на паричните потоци на Емитента	29
Точка 8.3. Информация за нуждите от заеми и структура на финансирането на Емитента	30
Точка 8.4. Информация за евентуални ограничения върху използването на капиталови ресурси, които значително са засегнали или биха могли да засегнат значително, пряко или косвено, дейността на Емитента	30
Точка 8.5. Информация за очакваните източници на средства, необходими за изпълнение на ангажиментите	30
РАЗДЕЛ 9. НОРМАТИВНА СРЕДА	30
РАЗДЕЛ 10. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ	33
Точка 10.1. Описание на тенденциите	33
Точка 10.2. Известни тенденции, колебания, изисквания, ангажименти и събития с очакван значителен ефект върху Емитента	33

ПРОЕКТ НА ПРОСПЕКТ ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ НА
„БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ

РАЗДЕЛ 11. ПРОГНОЗА ИЛИ ОЦЕНКА НА ПЕЧАЛБАТА	34
РАЗДЕЛ 12. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ	34
Точка 12.1. Ключови лица	34
Точка 12.2. Конфликти на интереси на административните, управителните и надзорните органи и висшия ръководен състав	38
РАЗДЕЛ 13. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ И ОБЕЗЩЕТЕНИЯ	38
Точка 13.1. Изплатени възнаграждения	38
Точка 13.2. Заделяни и начислявани пенсии или други подобни компенсации и обезщетения	38
РАЗДЕЛ 14. ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ	38
Точка 14.1. Мандати	38
Точка 14.2. Договори за услуги на членовете на административните, управителните или надзорните органи, сключени с емитента или с някое от неговите дъщерни предприятия	39
Точка 14.3. Информация за одитния комитет на емитента	39
Точка 14.4. Декларация за това дали Емитентът спазва приложимите спрямо него режими за корпоративно управление	39
Точка 14.5. Потенциалните съществени въздействия върху корпоративното управление	39
РАЗДЕЛ 15. СЛУЖИТЕЛИ	39
Точка 15.1. Брой служители	39
Точка 15.2. Дялови участия и опции върху акции	39
Точка 15.3. Описание на споразуменията за участие на служителите в капитала на Емитента	39
РАЗДЕЛ 16. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ	39
Точка 16.1. Списък на мажоритарните акционери	39
Точка 16.2. Разни права на глас	40
Точка 16.3. Пряк и косвен контрол върху емитента	40
Точка 16.4. Договорености, които могат да доведат до промяна в контрола върху емитента	40
РАЗДЕЛ 17. СДЕЛКИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА	40
РАЗДЕЛ 18. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ, ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИТЕ И ЗАГУБИТЕ НА ЕМИТЕНТА	40
Точка 18.1. Финансова информация за минали периоди	40
Точка 18.2. Междинна и друга финансова информация	41
Точка 18.3. Одитиране на финансова информация за минали периоди	41
Точка 18.4. Проформа финансова информация	41
Точка 18.5. Политика по отношение на дивидентите	41
Точка 18.6. Правни и арбитражни производства	42
Точка 18.7. Значителна промяна във финансовото състояние на Емитента	42
РАЗДЕЛ 19. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ	42
Точка 19.1. Акционерен капитал	42
Точка 19.2. Учредителен акт и устав	43
РАЗДЕЛ 20. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ	45
РАЗДЕЛ 21. Друга регулаторно изисквана информация по Приложение № 1 от Наредба № 2 на КФН от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане до търговия на регулиран пазар	45
Точка 21.1. Описание на инвестиционните цели на Дружеството с посочване на неговите финансови цели, източниците на финансиране, максималния размер на външното финансиране спрямо стойността на собствения му капитал	45
Точка 21.2. Ограниченията в инвестиционната политика на Дружеството, в рамките на които дружеството със специална инвестиционна цел взема инвестиционни решения (по видове недвижими имоти, относителен дял на различните видове имоти от общо придобитите недвижими имоти), политика на инвестиране на свободните средства.	46
Точка 21.3. Описание на политиката на Емитента относно придобиване на нов актив или активи	46
Точка 21.4. Описание на критериите, на които отговарят недвижимите имоти, в които ще инвестира Дружеството, както и характеристиките на придобитите недвижими имоти	47
Точка 21.5. Информация за придобитите недвижими имоти:	48

ПРОЕКТ НА ПРОСПЕКТ ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ НА
„БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ

Точка 21.6. Данни за банката-депозитар	48
Точка 21.7. Данни за третите лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС	49
Точка 21.8. Данни за оценителите на недвижимите имоти	53
Точка 21.9. Допълнителна информация за разходите на дружеството	53
Точка 21.10. Информация за търговските дружества (специализирани дружества) по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, в които дружеството със специална инвестиционна цел участва/притежава	54
Точка 21.11. Информация за другите държави членки, в които дружество със специална инвестиционна цел възнамерява да придобива недвижими имоти, когато е приложимо, както и информация по за тези имоти	54
РАЗДЕЛ 22. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ	54
ЧАСТ ТРЕТА. Информация съгласно Приложение 11 от Делегиран регламент (ЕС)2019/980	56
РАЗДЕЛ 1. СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ	56
Точка 1.1. Декларация за оборотния капитал	56
Точка 1.2. Капитализация и задлъжнялост	56
РАЗДЕЛ 2. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО ЩЕ СЕ ПРЕДЛАГАТ/ДОПУСКАТ ДО ТЪРГОВИЯ	57
Точка 2.1. Описание на вида и класа на ценните книжа, които се предлагат и/или са допуснати до търговия, включително техния международен идентификационен номер на ценни книжа („ISIN“)	57
Точка 2.2. Законодателство, уреждащо създаването на ценните книжа	57
Точка 2.3. Информация за това дали ценните книжа са поименни ценни книжа, или ценни книжа на приносител и дали са в налична (сертификат) или в безналична форма	57
Точка 2.4. Валута на емисията ценни книжа	57
Точка 2.5. Описание на свързаните с ценните книжа права, включително всякакви техни ограничения, и процедура за упражняването на тези права	58
Точка 2.6. Декларация за решенията, разрешенията и одобренията, по силата на които са били или ще бъдат създадени и/или емитирани ценните книжа	60
Точка 2.7. Очаквана дата на емитиране	61
Точка 2.8. Описание на евентуалните ограничения върху прехвърляемостта на ценните книжа	61
Точка 2.9. Декларация относно съществуването на приложимо за емитента национално законодателство относно търговите предложения, което може евентуално да осуети тези търгови предложения	61
Точка 2.10. Информация за търговите предложения във връзка с акционерния капитал на емитента, отправени от трети лица през предходната и през текущата финансова година	61
Точка 2.11. Ефект на данъчно законодателство	62
РАЗДЕЛ 3. РЕД И УСЛОВИЯ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИ	63
Точка 3.1 Условия и прогнозен график на предлагането	63
Точка 3.2. План на разпространение и разпределение	69
Точка 3.3. Цена	70
Точка 3.4. Пласиране и поемане на емисии	70
РАЗДЕЛ 4. ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И УСЛОВИЯ ЗА ТЪРГУВАНЕ	71
Точка 4.1. Пазари, до които са или ще бъдат допуснати до търговия ценните книжа	71
Точка 4.2. Пазари, на които се търгуват ценни книжа от същия клас	71
Точка 4.3. Паралелно записване или частно пласиране на ценни книжа от същия клас	71
Точка 4.4. Маркет мейкъри	71
Точка 4.5. Стабилизация	71
Точка 4.6. Записване, превишаващо по размер подписката	71
РАЗДЕЛ 5. ПРОДАВАЩИ ДЪРЖАТЕЛИ НА ЦЕННИ КНИЖА	72
Точка 5.1. Име и адрес на фирмата, на лицето или субекта, предлагащ за продажба ценните книжа	72
Точка 5.2. Брой и клас на ценните книжа, които се предлагат от всеки от продаващите държатели на ценни книжа	72
Точка 5.3. Продажба от основни акционери	72
Точка 5.4. Споразумения за задържане	72
РАЗДЕЛ 6. РАЗХОДИ ПО ЕМИСИЯТА/ПРЕДЛАГАНЕТО	72

ПРОЕКТ НА ПРОСПЕКТ ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ НА
„БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ

Точка 6.1. Общи нетни постъпления и оценка на общите разходи по емисията/предлагането	72
РАЗДЕЛ 7. РАЗВОДНЯВАНЕ	73
РАЗДЕЛ 8. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ	74
Точка 8.1. Консултанти по емисията	74
Точка 8.2. Друга одитирана или прегледана от регистрирани одитори информация	74
ИЗПОЛЗВАНИ СЪКРАЩЕНИЯ	74
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДЕКЛАРАЦИИ	76

I. РЕЗЮМЕ

РАЗДЕЛ А – ВЪВЕДЕНИЕ И ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ

A1. Наименование и ISIN на ценната книга: Предмет на настоящото публично предлагане са обикновени, поименни, безналични акции от капитала на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ с ISIN код на емисията BG1100014254, CFI код на емисията: ESVUFR и FISN код на емисията: BRAVOHOUM/SH BGN10. **A2. Идентификационни данни и данните за контакт с емитента:** „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ е дружество вписано в ТР, воден от Агенция по вписванията, с ЕИК 208313910. Данни за контакт: Владислав Димитров Христов – член на съвета на Директорите. Седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Черни връх“ № 51, офис X, сграда 2, ет. 5. Адрес за кореспонденция: гр. София, бул. „Черни връх“ № 51, офис X, сграда 2, ет. 5. Телефон: +359 2 9888 650; e-mail: vhristov@mbl.bg. **A3. Идентификационни данни и данни за контакт с упълномощения инвестиционен посредник:** Инвестиционният посредник, който ще обслужи увеличението на капитала, е ИП „КАРОЛ“ АД, ЕИК 831445091, данни за лице за контакт: Ангел Петров Рабаджийски. Седалище и адрес на управление: България, гр. София, р-н Възраждане, бул. „Христо Ботев“ № 57. Телефон: +359(02) 4008 251; e-mail: rabadzhiyski@karoll.bg; сайт: www.karollbroker.bg. **A4. Идентификационни данни и данни за контакт с компетентен орган, потвърдил проспекта:** Комисия за финансов надзор, адрес: гр. София 1000, район Оборище, ул. „Будапеща“ № 16, тел. + 359 2 9404 999, www.fsc.bg; e-mail: delovodstvo@fsc.bg. **A5. Дата на потвърждаване на проспекта:** Проспектът е потвърден от КФН на __.__.20__ г. с Решение № __-ДСИЦ на КФН. **A6. Предупреждения:** Настоящото резюме към Проспекта следва да се чете като въведение към Проспекта. Всяко решение да се инвестира в акции следва да се основава на задълбочен и внимателен преглед от страна на потенциалните инвеститори на целия Проспект, включително на всички документи, които са част от него чрез препращане, и всяко допълнение в Проспекта, което може да бъде направено. Инвеститорите в акции следва да имат предвид, че могат да загубят целия инвестиран капитал или част от него. Когато е предявен иск пред съд относно информацията, която се съдържа в Проспекта, ищецът инвеститор може, съгласно националното право, да трябва да отговаря за разносните във връзка с превода на Проспекта преди да започне съдебното производство. Гражданска отговорност носят само лицата, които са изготвили Резюмето, включително негов превод, но само когато то е подвеждащо, неточно или несъответстващо на останалите части на Проспекта, когато се разглежда заедно с останалите части на Проспекта, или когато – разглеждано заедно с останалите части на Проспекта – не предоставя съществена информация, която да помогне на инвеститорите да преценят дали да инвестират в акции.

РАЗДЕЛ Б – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

B1. Кой е емитентът на ценните книжа? Емитент на ценните книжа е „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ. Дружеството е учредено и регистрирано като акционерно дружество със специална инвестиционна цел, съгласно законодателството на Република България. Седалището и адресът на управление на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ са: гр. София, бул. „Черни връх“ № 51, офис X, сграда 2, ет. 5. Идентификационен код на правен субект (LEI код) на Емитента: 894500AUBDFZEWEUMI46. **B2. Основна дейност:** „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ набира средства чрез издаване на ценни книжа и последващо инвестира набраните средства в недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършва строежи, подобрения и обзавеждане в последните, с цел предоставянето им за управление, отдаването им под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба и всяка друга дейност, позволена от закона.; **B3. Основни акционери и отношение на контрол:** Лица, които притежават 5 % или над 5 % от капитала на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ, са както следва: Асен Стоименов Лисев, притежаващ пряко 10 акции, представляващи 100 % от капитала и съответно от правата на глас в ОСА на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ. Няма други юридически или физически лица, които да притежават пряко 5 % или над 5 % от капитала на Емитента или които притежават непряк контрол в емитента, съгласно чл. 146, ал. 1, т. 5 от ЗППЦК.; **B4. Информация за основните управляващи директори на Емитента:** „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ има едностепенна система на управление с трима членове, както следва: Асен Стоименов Лисев – изпълнителен директор и председател на СД; Владислав Димитров Христов – заместник-председател на СД; Константин Василев Проданов – независим

член на СД.; **Б5. Информация за законово определените одитори на Емитента:** Емитентът няма определен одитор, който да провери годишния финансов отчет за 2025 г., доколкото на този етап той не покрива изискванията по чл. 37, ал. 1 от Закона за счетоводството и неговите финансови отчети не подлежат на задължителен финансов одит. Независимо от това, намеренията на ръководството на Дружеството са да предложи на първото редовно ОСА избор на независим одитор, който да провери и завери годишния финансов отчет на Емитента за 2025 г.; **Б6. Информация за банката депозитар на Емитента:** Банката-депозитар на Дружеството е „ТЕКСИМ БАНК“ АД, със седалище и адрес на управление в България, гр. София, р-н Възраждане, бул. „Тодор Александров“ № 117, електронна страница в интернет www.teximbank.bg, телефон: 02/903 55 00, e-mail: info@teximbank.bg. „ТЕКСИМ БАНК“ АД е регистрирана с ЕИК 040534040 и притежава лиценз № Б-27 за банкова дейност, издаден от БНБ.; **Б7. Каква е основната финансова информация относно Емитента?** Емитентът е ново дружество, което е учредено на 07.05.2025 г. и вписано в ТР на 16.05.2025 г. Емитентът не е изготвял годишни одитирани финансови отчети. Финансовата информация, включена в настоящия Проспект, е базирана на изготвения междинен финансов отчет (неодитиран) към 31.07.2025 г., който е приложен към Проспекта и включва: Отчет за финансовото състояние, Отчет за всеобхватния доход, Отчет за промените в собствения капитал, Отчет за паричните потоци и Приложение с пояснителни бележки към междинния отчет. Не са представени сравнителни данни за същия период на предходната година, тъй като няма такива. Следващите таблици показват финансовото състояние на Емитента, неговите приходи, разходи и финансов резултат от вписването му в ТР към Агенция по вписванията на 16.05.2025 г. до 31.07.2025 г.

Активи и пасиви, хил. лв.	31.юли	31.дек
	2025	2024
АКТИВИ		
Текущи активи		
Други вземания	3	-
Парични средства и еквиваленти	535	-
Текущи активи общо	538	-
Общо активи	538	-
КАПИТАЛ		
Капитал и резерви на собствениците		
Основен капитал	500	-
Резерви от емисия на акции	50	-
Неразпределена печалба/загуба	-13	-
Общо капитал	537	-
ПАСИВИ		
Текущи пасиви		
Задължения към доставчици	1	-
Текущи пасиви общо	1	-
Общо пасиви	1	-
Общо собствен капитал и пасиви	538	-

Източник: междинен финансов отчет на дружеството към 31.07.2025 г. (неодитирани данни)

Б8. Кои са основните рискове, характерни за Емитента? Инвестирането в акциите на Дружеството, предмет на първично публично предлагане, е свързано с висока степен на риск. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да прочетат и осмислят представената по-долу информация за основните специфични рискове, свързани с дейността на Дружеството и рисковете, характерни за предлаганите акции, както и цялата информация в Проспекта, преди да вземат решение да придобият акции, емитирани от Дружеството. Предупреждаваме потенциалните инвеститори, че действителните бъдещи резултати от дейността на Дружеството

могат да се различават съществено от прогнозните резултати и очаквания в резултат на множество фактори, включително посочените по-долу рискови фактори. Последователността в представянето на рисковите фактори отразява виждането на Съвета на директорите относно конкретната им значимост за дейността на Дружеството към настоящия момент, както и вероятността те да се случат на практика.

Б9. Ключови рискове, специфични и свойствени за емитента или неговия отрасъл: Дружеството няма история и опит в областта на недвижимите имоти; Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти; Регулаторен риск; Рискове, свързани с несигурността по отношение на осигуряване на необходимото финансиране; Риск, свързан с трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС; Риск от недостатъчен оборотен капитал за изплащане на дивиденди; Риск, свързан с намаляване размера на наемите; Риск, свързан с ниската ликвидност на инвестициите в недвижими имоти; Риск, свързан с увеличаване на цените на строителството; Риск, свързан с потенциален конфликт на интереси.

РАЗДЕЛ В – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА

В1. Кои са основните характеристики на ценните книжа?

Описание на вида, класа, ISIN код, валута, единична номинална стойност, обща номинална стойност, брой на емитираните ценни книжа и срок на ценните книжа: Предмет на публично предлагане са 3 броя обикновени, поименни, безналични, свободно прехвърляеми акции, с право на глас, с номинална и емисионна стойност от 50 000 лв. (петдесет хиляди лева) всяка, от задължителното първоначално увеличение на капитала на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ. Акциите от тази емисия са с ISIN код BG1100014254 и са от същия клас като вече издадените акции на Дружеството. Номиналната и емисионната стойност на настоящата емисия акции са деноминирани в български лева (BGN). CFI код на емисията е ESVUFR, а FISN код на емисията е BRAVOHOUM/SH BGN10.; **Описание на правата, свързани с ценните книжа:** Право на дивидент: Всяка обикновена акция дава право на дивидент, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Съгласно чл. 29, ал. 1 от ЗДСИЦДС, дружеството е длъжно да разпредели като дивидент най-малко 90 на сто от печалбата за финансовата година, формирана съгласно чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС. Законът забранява на Дружеството да капитализира подлежащата на разпределяне като дивидент печалба. Съгласно чл. 115в, ал. 3 от ЗППЦК, правото да получат дивидент имат лицата, вписани в централния регистър на ценни книжа като такива с право на дивидент на 14-ия ден след деня на ОСА, на което е приет годишният, съответно 6-месечният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата. ЦД предоставя на Дружеството списък на акционерите към горепосочената дата. Присъствието на лицето в този списък е достатъчно условие то да получи дивидент, след надлежната му легитимация.; Право на глас: ОСА включва акционерите с право на глас, всяка акция дава право на 1 (един) глас в ОСА на Дружеството. Правото на глас се упражнява от лицата, вписани като такива с право на глас в централния регистър на ценни книжа 14 дни преди датата на ОСА. Централният депозитар е длъжен да предостави на дружеството списъци на акционерите, описани в предходното изречение и на чуждестранните лица по чл. 136, ал. 1 от ЗППЦК по искане на лицето, овластено да управлява и представлява дружеството. Присъствието на лицето в този списък е достатъчно условие то да участва на ОСА и да упражни правото си на глас, след надлежната му легитимация.; Право на ликвидационен дял: Всяка обикновена акция дава право на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Това право е условно - то възниква и може да бъде упражнено само в случай че (и доколкото) при ликвидацията на Дружеството след удовлетворяването на претенциите на всички кредитори е останало имущество за разпределяне между акционерите и до размера на това имущество. Право на ликвидационен дял имат само лицата, вписани в регистрите на ЦД като акционери към момента на прекратяване на Дружеството.; Право на пропорционално закупуване на новоиздадени ценни книжа от същия клас: При увеличаване на капитала на публично дружество всеки акционер има право да придобие част от новите акции, които съответстват на неговия дял в капитала преди увеличението. Уставът на Дружеството не предвижда право за преференциално закупуване на акции.; Допълнителни права, които дават акциите: Право на участие в управлението, чрез решаване на въпросите от компетентността на ОСА; право на информация, в това число и правото на предварително запознаване с писмените

материали по обявения дневен ред на ОСА и свободното им получаване при поискване.; Права на миноритарните акционери: Лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на публично дружество, при бездействие на управителните му органи, което застрашава интересите на дружеството, могат да предявят пред съда искове на дружеството срещу трети лица. Като страна по делото се призовава и дружеството. Лицата по предходното изречение могат: да предявят иск пред окръжния съд по седалището на дружеството за обезщетение на вреди, причинени на дружеството от действия или бездействия на членовете на управителните и контролните органи и на прокуристите на дружеството; да искат от общото събрание или от окръжния съд назначаването на контролори, които да проверят цялата счетоводна документация на дружеството и да изготвят доклад за констатациите си; да искат от окръжния съд свикване на общо събрание или овластяване на техен представител да свика общо събрание по определен от тях дневен ред; да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на общото събрание по реда на чл. 223а от Търговския закон и чл. 115, ал. 8 от ЗППЦК; да правят по същество предложения за решения по всеки въпрос, включен в дневния ред и при спазване изискванията на закона, като ограничението по чл. 118, ал. 3 от ЗППЦК се прилага съответно; крайният срок за упражняване на това право е до прекратяване на разискванията по този въпрос преди гласуване на решението от общото събрание. Акционери, които притежават акции, представляващи поне 5 % от капитала на Дружеството, могат да поискат от СД свикване на ОСА. Ако в едномесечен срок от искането то не бъде удовлетворено или ако ОСА не бъде проведено в тримесечен срок от заявяване на искането, окръжният съд по седалището на дружеството свиква ОСА или овластява акционерите, поискали свикването, или техен представител, да свика събранието.; Ред на вземанията по ценните книжа в капиталовата структура на Емитента в случай на неплатежоспособност: Редът за удовлетворяване на вземанията в случай на обявяване на Дружеството в несъстоятелност е определен в чл. 722, ал. 1, т. 1-12 от ТЗ, както следва: 1. вземания, обезпечени със залог или ипотека, или заповест или възбрана, вписани по реда на Закона за особените залози - от получената сума при реализацията на обезпечението; 2. вземания, заради които се упражнява право на задържане - от стойността на задържания имот; 3. разноси по несъстоятелността; 4. вземания, произтичащи от трудови правоотношения, възникнали преди датата на решението за откриване на производството по несъстоятелност; 5. издръжка, дължима по закон от длъжника на трети лица; 6. публично правни вземания на държавата и общините, като данъци, мита, такси, задължителни осигурителни вноски и други, възникнали до датата на решението за откриване на производство по несъстоятелност; 7. вземания, възникнали след датата на решението за откриване на производството по несъстоятелност и неплатени на падежа; 8. останалите необезпечени вземания, възникнали преди датата на решението за откриване на производството по несъстоятелност; 9. след пълно удовлетворяване на останалите кредитори – вземания произтичащи от законна или договорна лихва върху необезпечено вземане, дължима след датата на решението за откриване на производството по несъстоятелност; отпуснат на длъжника кредит от съдружник или акционер; безвъзмездна сделка; разностите на кредиторите във връзка с тяхното участие в производството по несъстоятелност, с изключение на разностите по чл. 629б от ТЗ. Едва след пълно удовлетворяване на кредиторите в посочената поредност, останалите суми (ако има такива) се разпределят между притежателите на капиталови инструменти, като първо се удовлетворяват притежателите на привилегирани капиталови инструменти.; **Ограничения върху свободното прехвърляне:** Издадените от Емитента акции се прехвърлят свободно, без ограничения, според волята на притежателя им и по реда, предвиден в ЗПФИ, Наредба № 38, Правилника на ЦД и Правилата на БФБ. Търговията с акции на Дружеството на регулиран пазар ще се извършва на БФБ чрез лицензиран инвестиционен посредник, член на БФБ. Инвестиционен посредник няма право да изпълни нареждане на негов клиент, ако клиентът, съответно неговият пълномощник, декларира, че сделката – предмет на нареждането, представлява прикрита покупка или продажба на финансови инструменти. **Политика по отношение на дивидентите:** Съгласно чл. 29, ал. 1 от ЗДСИЦДС, дружествата със специална инвестиционна цел са задължени да разпределят минимум 90 на сто от печалбата за финансовата година като годишен дивидент, като при определяне на печалбата на

разпределяне се прилагат корекциите съгласно чл. 29, ал. 3 от същия закон. За историческия финансов период, обхванат от настоящия проспект, Дружеството не е разпределяло дивидент.

B2. Къде ще се търгуват ценните книжа? При успешно приключване на публичното предлагане, т.е. ако бъдат записани всички 3 (три) нови акции, Емитентът ще извърши необходимите процедури за допускането на акциите за търговия на Основния пазар на БФБ, сегмент „Дружества със специална инвестиционна цел“. Борсовата търговия ще може да започне на определената от СД на БФБ дата. Дружеството не възнамерява да кандидатства за допускане на неговите акции за търговия на други регулирани пазари освен организираните от БФБ. „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ не възнамерява да кандидатства за допускане на неговите акции за търговия на пазар за растеж на МСП или на многостранни системи за търговия.; **B3. Кои са основните рискове, характерни за ценните книжа?** Инвестирането в акции е свързано с определена степен на риск. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да прочетат и осмислят представената по-долу информация за основните специфични рискове, свързани с дейността на Дружеството, заедно с информацията за рисковете, характерни за предлаганите акции, преди да вземат решение да придобият ценни книжа, емитирани от Дружеството: Рискове, свързани с българския пазар на ценни книжа; Възможна липса на ликвидност на вторичния пазар на акциите; Риск от промяна на режима на данъчното облагане на инвестициите в ценни книжа; Риск за цената, породен от значителни сделки с акции на Емитента; Риск от разводняване при бъдещо финансиране чрез издаване на акции; Спиране и преустановяване на търговията с емисията по инициатива на надзорния орган, регулирания пазар или Емитента.

РАЗДЕЛ Г – ПРЕДЛАГАНЕ

Г1. При какви условия и по какъв график мога да инвестирам в тези ценни книжа? Публичното предлагане се извършва съгласно изискването на чл. 6, ал. 2 и чл. 13 от ЗДСИЦДС и на основание взето решение от Учредителното събрание на акционерите на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ, проведено на 07.05.2025 г. На основание чл. 13, ал. 2 от ЗДСИЦДС, при първоначалното увеличаване на капитала на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ се издават права. При първоначалното увеличение на капитала на дружеството разпоредбите на чл. чл. 194 ТЗ не се прилагат, т. е. правата за участие в увеличението на капитала не се издават на съществуващите акционери, а се предлагат изцяло от упълномощения инвестиционен посредник за търговия на регулиран пазар. Предмет на публично предлагане са емисия акции, емитирани от „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ. Дружеството предлага 3 (три) броя нови акции, всяка с номинална стойност от 50 000 лв. (петдесет хиляди лева). Капиталът преди публичното предлагане е в размер на 500 000 лв. (петстотин хиляди лева), а след евентуално успешно приключване на предлагането капитала ще бъде в размер на 650 000 лв. (шестстотин и петдесет хиляди лева), което означава, че предлаганите акции ще представляват 30 % от капитала на Дружеството след увеличението му. Предлагането ще бъде извършвано само на територията на Република България. За да се счита предлагането на акциите за успешно трябва да бъдат записани и платени всички 3 (три) броя нови акции, като няма ограничения за минимален или максимален брой акции за записване от един инвеститор. Емисионната цена на всяка една акция от емисията е 50 000 лв. (петдесет хиляди лева). Тъй като срещу всяка една нова акция от увеличението „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ издава едно право по смисъла на §1, т. 3 от ДР на ЗППЦК, общо срещу 3 (три) акции от увеличението на капитала Дружеството издава 3 (три) права, като всяко едно право дава право да се запише една акция от увеличението на капитала с номинална и емисионна стойност 50 000 лв. (петдесет хиляди лева). Съотношението между издаваните права и една нова акция е право/акции – 1/1.; **Начало на продажба (търговия) на правата и записване на акциите:** началната дата за продажба (търговия) на правата и записването на акциите е най-рано първият работен ден, следващ изтичането на 7 (седем) дни, считано от по-късната от двете дати - публикуване на съобщението за публичното предлагане по чл. 89т ЗППЦК на интернет страницата на Емитента и на интернет страницата на упълномощения инвестиционен посредник www.karollbroker.bg, като конкретният брой дни ще бъдат уточнени в съобщението по чл. 89т, ал. 1 от ЗППЦК, което се очаква да бъде публикувано около 09.09.2025 г., според очакванията. Очаква се началната дата на подписката и на борсовата търговия с права да е около 16.09.2025 г., според очакванията.; **Краен срок за продажба на правата:** Крайният срок за прехвърляне на

правата съгласно чл. 13, ал. 7 от ЗДСИЦДС във вр. чл. 112б, ал. 4 от ЗППЦК – първият работен ден, следващ изтичането на 20 (двадесет) работни дни, считано от началната дата по предходната точка [около 16.10.2025 г., според очакванията]. Съгласно правилника на „Българска фондова борса“ АД (БФБ) последната дата за търговия с права на борсата е два работни дни преди крайната дата за прехвърляне на права.; **Място, условия и ред за прехвърляне на правата:** Продажбата на правата съгласно чл. 13, ал. 3, изречение второ и ал. 6 от ЗДСИЦДС, както и търговията с права, се извършва на БФБ в съответствие с изискванията на закона и борсовия правилник. Правата се предлагат за продажба от упълномощения инвестиционен посредник – ИП „КАРОЛ“ АД. Права могат да предлагат за продажба и лица, които са закупили права на БФБ, чрез подаване на поръчка за продажба до съответния инвестиционен посредник - член на БФБ, при когото е разкрита сметката за права на това лице. Правата се закупуват от инвеститорите на борсата чрез подаване на заявки за покупка до инвестиционен посредник, член на борсата. За придобиването на права по други способи се прилагат разпоредбите на Правилника на ЦД.; **Краен срок за записване на акции:** Крайният срок за записване на акции от притежателите на права съгласно чл. 13, ал. 7 от ЗДСИЦДС, чл. 112б, ал. 5 от ЗППЦК е първият работен ден, следващ изтичането на 5 (пет) работни дни от деня, в който изтича срока за продажба на права [около 24.10.2025 г., според очакванията]. Не се допуска записване на акции преди началния и след крайния срок за записване на акции.; **Условия и ред за записване на акциите:** Записването на акции се извършва от притежателите на права чрез подаването на заявки по образец при ИП „КАРОЛ“ АД или при ИП, членове на ЦД, при които се водят клиентските сметки за притежаваните от тях права. **Юридическите лица подават заявката** чрез законните си представители или чрез упълномощено от тях лице, като към писмената заявка се прилагат: преведени и легализирани оригинал или нотариално заверено копие на официално извлечение от съответния регистър за актуалното им състояние за заявителите, които са чуждестранни юридически лица. Идентификацията на юридическите лица, регистрирани в Република България се извършва от ИП, чрез справка в ТР или регистър БУЛСТАТ; документ за самоличност на физическите лица – законни представители на юридическото лице. ИП задържа заверено копие от представения документ за самоличност; нотариално заверено изрично пълномощно и документ за самоличност на пълномощника - при подаване на заявка, чрез пълномощник. ИП задържа за своя архив пълномощното, както и заверено копие от представения документ за самоличност. **Физическите лица подават заявките лично**, като се легитимират чрез документ за самоличност, копие от който се прилага към заявката или чрез пълномощник, който се легитимира с нотариално заверено изрично пълномощно и документ за самоличност. ИП задържа за своя архив пълномощното, както и заверено копие от представения документ за самоличност. В резултат на подадената от обслужващия емисията ИП и от ИП, до който е подадена заявката за записване на акции от настоящата емисия информация ЦД блокира съответния брой права, по клиентската подсметка на притежателя им.; **Сума и процент на непосредственото разводняване на капитала, произтичащо от предлагането:** Условията на настоящото Предлагане предвиждат емисионната стойност на една новоиздадена акция (50 000 лв.) да е близка до балансовата стойност (53 700 лв.) на една акция на Дружеството към 31.07.2025 г. (дата на изготвяне на последния изготвен финансов отчет). Това обстоятелство не предполага разводняване по отношение балансова стойност на обикновените акции. При успешно публично предлагане (а именно записване на 3 броя акции) на цена от 50 000 лв./акция, балансовата стойност на една акция след увеличението ще възлиза на 50 839 лв., което представлява намаление на балансовата стойност на една акция с 5.32 % спрямо балансовата стойност на една акция преди увеличението и се наблюдава ефекта на разводняване на балансовата стойност на една акция. На следващо място, за изчисляване на непосредственото разводняване на акционерното участие на акционерите, които не участват в увеличението на капитала на Дружеството, се калкулира дела на броя на новоиздадените акции в общия брой на акциите след увеличението. По този начин при успешно публично предлагане (а именно записване на 3 броя нови акции) и допускане, че акционерът/едноличният собственик на капитала няма да участва в него пряко чрез записване на нови акции, неговото участие ще се разведни с 23,08 %, като спадне от 100,00 % на 76,92 % (посочените проценти са закръглени до

ПРОЕКТ НА ПРОСПЕКТ ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ НА
„БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ

втория знак след десетичния символ, съгласно стандартния математически принцип за закръгляване). Към датата на настоящия проспект едноличният собственик на капитала на Емитента не е поел ангажимент за участие в подписката. В случай че реши да участва, това ще бъде при равни условия с всеки друг инвеститор.

Разходи по емисията

Приблизителни разходи по емисията

Услуга	Приблизителен разход/лв.
Такса на КФН за потвърждаване на проспект	5 000 лв.
Такси на ЦД	3 196 лв.
• ISIN, CFI и FISN кодове на акциите	275 лв.
• ISIN, CFI и FISN кодове на правата	275 лв.
• Регистрация на емисията права	1 323 лв.
• Регистрация на новите акции	1 323 лв.
Допускане до търговия на БФБ	2 000 лв.
• Допускане до търговия на емисия права	1 000 лв.
• Допускане до търговия на акциите	1 000 лв.
Такса за упълномощения ИП	4 000 лв.
Възнаграждение за правни консултации	11 891 лв.
ОБЩО	26 087 лв.

Разходите ще бъдат приспаднати от общите постъпления на Емисията.

Г2. Защо е съставен този проспект?

Настоящото първо (първоначално) увеличение на капитала на Дружеството чрез публично предлагане на акции се извършва в изпълнение на изискванията на чл. 6, ал. 2 и чл. 13 от ЗДСИЦДС и съгласно решението на Учредителното събрание на Дружеството. Чрез първоначалното увеличение на капитала Дружеството цели да придобие статут на публично дружество съгласно закона и да набере финансов ресурс за осъществяване на предмета си на дейност. Очакваната нетна сума на приходите от публичното предлагане на акции е в размер на 123 913 лв. Тези приходи ще бъдат използвани за изпълнение на инвестиционната стратегия на Дружеството, по-специално за закупуване на недвижими имоти. Намеренията на ръководството на емитента са да използват основната част от приходите по предлаганата емисия акции, за да инвестира в жилищни сгради. В първоначалния етап на съществуването си Дружеството ще се стреми да реализира печалба основно от покупко-продажба на недвижимите имоти с цел постигане на първоначална по-висока възвращаемост и привличане на нови акционери. След като набере заложения в стратегията си капитал, Дружеството ще се насочи и към строителство на жилищни имоти, както и с отдаване под наем на определени от тях с цел осигуряване на текущи приходи и текущ доход за акционерите. В допълнение, част от приходите от емисията акции ще бъде използвана за подобряване на капиталовата структура на дружеството, както и за допълнителни оборотни средства. Постъпленията от емисията няма да се използват за придобивания на активи, различни от обичайната стопанска дейност. Предлаганите акции не са и няма да бъдат предмет на споразумение за поемане въз основа на твърд ангажимент. Не е налице потенциален конфликт на интереси, свързан с предлагането.

ЧАСТ ПЪРВА. РИСКОВИ ФАКТОРИ.

Инвестирането в акциите на Дружеството, предмет на първично публично предлагане е свързано с висока степен на риск. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да прочетат и осмислят представената по-долу информация за основните специфични рискове, свързани с дейността на Дружеството и рисковете, характерни за предлаганите акции, както и цялата информация в Проспекта, преди да вземат решение да придобият акции, емитирани от Дружеството.

Предупреждаваме потенциалните инвеститори, че действителните бъдещи резултати от дейността на Дружеството могат да се различават съществено от прогнозните резултати и очаквания в резултат на множество фактори, включително посочените по-долу рискови фактори. Последователността в представянето на рисковите фактори отразява виждането на Съвета на директорите относно конкретната им значимост за дейността на Дружеството към настоящия момент, както и вероятността те да се случат на практика.

Инвестициите на акционерите в Дружеството ще бъдат подложени на различни рискове – рискове, специфични за самото Дружество, рискове, типични за сектора, в който то ще действа (недвижимите имоти), както и общи рискове, типични за всички стопански субекти в страната.

Приходите, печалбата и стойността на акциите на Дружеството могат да бъдат неблагоприятно засегнати от множество фактори: конюнктура на пазара на недвижими имоти; способностите на Дружеството да осигури ефективно управление на своите имоти; икономическия климат в страната и други, които са разгледани детайлно по-долу.

РАЗДЕЛ 1. РИСКОВИ ФАКТОРИ ХАРАКТЕРНИ ЗА ЕМИТЕНТА

Дружеството няма история и опит в областта на недвижимите имоти

Дружеството е новоучредено и тепърва му предстои да започне осъществяването на своята дейност, включително придобиване на недвижими имоти. До момента то не е оперирало на българския пазар на недвижими имоти и не е познато на участниците на него.

Въпреки че Дружеството е новосъздадено и съответно с кратка история, неговия мениджмънт е с дългогодишен опит. Всеки от членовете на Съвета на директорите притежава дългогодишен стаж в сферата на финансите, недвижимите имоти и управлението на проекти. Предвид тези факти, рискът от вземане на грешни решения въпреки кратката история на Емитента е сведен до минимум, тъй като мениджмънтът е този, който взема решения и неговата експертиза е ключова за успеха.

Освен това, за да бъде този риск сведен до минимум, е избрано и третото лице по чл. 27 от ЗДСИЦДС - „ЕМ БИ ЕЛ“ ЕООД, което има повече от 15-годишна история и е лидер на пазара на бизнес имоти в България. Благодарение на натрупаната експертиза на неговия персонал в сферата на икономиката, финансите, архитектурата и градоустройството посредством множеството завършени успешни проекти, се гарантира, че ще бъдат направени качествено всички необходими процедури, свързани с придобиването и управлението на имоти, така че интересите на Емитента, респективно неговите акционери да бъдат максимално защитени. В този смисъл рискът, свързан с кратката история на Дружеството е минимизиран.

Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти.

Изменението на пазарните цени на недвижимите имоти и конкретно на притежаваните от Емитента активи променя нетната стойност на активите на една акция. Част от реализираните от „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ приходи ще са от продажба на придобитите от него имоти. В този смисъл пазарните цени на недвижимата собственост оказват значително влияние върху рентабилността на Дружеството. Евентуален спад на цените на недвижимите имоти би намалил капиталовата печалба на Дружеството и може да окаже негативно влияние върху размера на паричния дивидент за акционерите и на пазарната цена на акциите на Емитента. През последните години се забелязва повишен апетит за риск, подкрепян от сравнително ниските лихвени равнища в страната. Доколкото лихвените равнища в страните от Еврозоната се повишават и се наблюдава известен спад в сектора на недвижимите имоти, съществува риск текущата тенденция в страната да бъде повлияна от международната конюнктура.

Риск от избор на неподходяща пазарна стратегия

Бъдещите печалби и икономическата дейност на Емитента зависят от стратегията, избрана от

висшия мениджърски екип на компанията. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до загуби. Следва да се има предвид, че мениджърският екип се стреми да управлява риска от стратегически грешки чрез непрекъснат мониторинг на различните етапи при изпълнение на инвестиционната стратегия и резултатите от нея. Това е от изключителна важност, за да може да се реагира своевременно, ако е необходима промяна на определен етап в плана за стратегическо развитие. Ненавременните или неуместни промени в стратегията също могат да окажат съществен негативен ефект върху дейността на компанията, оперативните резултати и финансовото състояние. Редовното изготвяне на качествени пазарни проучвания ще помогнат за вземане на адекватни и обосновани решения от страна на мениджмънта, така че рискът от ненавременни и неподходящи решения да бъде сведен до минимум.

Рискове, свързани с привличането и задържането на квалифицирани кадри

За постигане на инвестиционните цели на Емитента от съществено значение са усилията, квалификацията и репутацията на членовете на СД и на ключови служители. Към момента емитентът има силно ограничен на брой персонал, а основна част от оперативната дейност ще се осъществява от трети лица по чл. 27, ал. 4 ЗДСИЦДС, с което влиянието на тези две групи рискове е минимизирано.

Регулаторен риск

Дружеството осъществява дейността си в силно регулирана среда, предвид което е възможно вследствие изменение в националното или европейското законодателство, да се увеличат разходите за спазване на определени изисквания или да окаже друг ефект върху дейността на Дружеството. Върху дейността на Дружеството оказват съществено влияние, както законодателството в областта на търговията с ценни книжа (ЗППЦК, ЗДСИЦДС, наредби на КФН и европейски регламенти и др.), така и законодателството, регулиращо строителството и покупко-продажбата на недвижими имоти (земи и сгради, включително обособени части от сгради), предвид което резки промени в законодателството могат да забавят и/или оскъпят отделни проекти на Дружеството или да откажат Емитента от инвестиционни намерения.

Осъществявайки дейността си съгласно ЗДСИЦДС, дружествата със специална инвестиционна цел са задължени да изпълняват редица нормативни изисквания. В случай че Емитентът не приведе дейността си в съответствие изискванията на ЗДСИЦДС, съществува риск от възможност лицензът му за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел да бъде отнет от КФН.

Риск, свързан с несигурността по отношение на осигуряване на необходимото финансиране

Този риск произтича от несигурността по отношение на набавянето на необходимите средства за финансиране на инвестициите на Емитента. При невъзможност за осигуряване на нужното финансиране всички планирани инвестиции ще трябва да бъдат отложени във времето, докато се осигурят необходимите средства за финансирането им, което, от своя страна, би забавило развитието на Емитента и довело до пропуснати ползи. Дружеството може да пропусне реализиране на изгодни сделки, които да бъдат осъществени от конкуренти. Това би могло да повлияе върху бъдещите перспективи за развитие на Емитента, както и на очакваните резултати от неговата дейност. С цел да се минимизира този риск ще бъде извършвано стриктно планиране на бъдещите инвестиции и нуждата от финансиране, за да бъдат предприемани навременни действия по осигуряването му, така че да не се стига до забавяне на дейността и пропуснати ползи.

Риск, свързан с трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС (трети лица)

Дружеството е задължено по закон да възложи извършване на строежи и подобрения по притежаваните имоти на едно или повече трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС. Емитентът може да възложи управлението на притежаваните имоти, включително, но не само, събирането на наеми, поддържането и ремонтите, както и воденето на счетоводна отчетност на трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС. В тази връзка, изпълнението на договорните задължения от страна на третите лица ще оказва съществено влияние върху дейността и финансовите резултати на Дружеството. При подбора на третите лица СД ще се ръководи от историята, репутацията, професионалната квалификация и опита на третите лица и ръководния им персонал.

Риск от недостатъчен оборотен капитал за изплащане на дивиденди

Дружествата със специална инвестиционна цел са задължени да разпределят не по-малко от 90 % от печалбата за финансовата година, определена по реда на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС и при спазване на изискванията на чл. 247а от ТЗ. Член 246, ал. 2, т. 1 от ТЗ не се прилага. Следователно, мениджмънтът трябва стриктно да планира и управлява входящите и изходящите парични потоци, така че Дружеството да разполага с достатъчно парични средства, за да може да изплати дължимия дивидент. Един от факторите, които биха могли да предизвикат проблеми с ликвидността, е използването на дългово финансиране, което натоварва допълнително компанията с плащания, свързани с обслужването на този дълг. Друг фактор, който влияе на ликвидността, са вземанията на Емитента и това колко успешно той ще успява да ги събира. За тази цел дружеството ще прилага стриктна и консервативна политика при управление на вземанията.

Рискове, свързани със сключване на сделки със свързани лица, условията на които са различни от пазарните

Този риск се изразява в сключването на сделки със свързани лица, които се сключват при условия, различни от пазарните, което може да доведе до загуби и други щети за Дружеството, респективно неговите акционери. Мениджърите ще спазват законите и най-добрите практики за разкриване и избягване на конфликт на интереси, а при възникване на такъв – да го разкрият своевременно по начин, достъпен за инвеститорите. Ако бъде разкрит потенциален конфликт на интереси от страна на някой от членовете на СД на Дружеството, същият е длъжен да се оттегли от дискусиите и взимането на решение относно дадения казус. Като публично дружество Емитентът ще следва да спазва законовите изисквания за сделки със свързани лица, респективно заинтересовани лица и да получи овластяване от ОСА за осъществяване на сделки, попадащи в обхвата на чл. 114 от ЗППЦК.

Риск, свързан с потенциален конфликт на интереси

Членовете на Съвета на директорите на Емитента заемат и аналогични позиции в органите на управление на друго дружество със специална инвестиционна цел. В настоящия случай, инвестиционните стратегии на двете дружества са ясно разграничени (инвестиции в завършени, нежилищни имоти спрямо инвестиции в жилищно строителство - при Емитента), което изключва припокриване на активи, пазарни ниши и клиенти. Управленските решения се вземат независимо, съгласно уставите и вътрешните правила на всяко дружество, при спазване на принципите на добро корпоративно управление, задължението за своевременно разкриване на информация пред регулаторния орган (КФН) и обществеността и избягване на конфликт на интереси.

Риск от промяна в акционерната структура

Към датата на настоящия Проспект на ръководството на Дружеството не са известни данни за планирана промяна в акционерната структура. В случай на промяна в акционерната структура, в резултат на която се преминават посочените в ЗППЦК прагове (чл. 145 и сл. ЗППЦК), инвестиционната общност и регулаторът ще бъдат уведомени за това. Същевременно при значителна промяна в акционерната структура ще възникне задължение за новия мажоритарен акционер да отправи търгово предложение към останалите акционери, спазвайки изискванията на ЗППЦК и приложимите наредби на КФН, с което в максимална степен ще бъдат защитени интересите на инвеститорите.

РАЗДЕЛ 2. РИСКОВИ ФАКТОРИ, СПЕЦИФИЧНИ ЗА ОТРАСЪЛА, В КОЙТО ЕМИТЕНТЪТ ОПЕРИРА

Риск, свързан с намаляване размера на наемите

Намаление на наемните равнища ще се отрази негативно на приходите на Дружеството, респективно на неговата печалба. При равни други условия, това ще окаже негативно влияние върху размера на паричния дивидент, изплащан от Емитента.

Риск, свързан с ниската ликвидност на инвестициите в недвижими имоти

Недвижимите имоти се категоризират като по-неликвидни активи, за които е характерно, че сделките с тях се осъществяват по-трудно, отнемат повече време и са съпътствани от сравнително високи транзакционни разходи. Следователно основният риск за всички участници на този пазар,

включително Емитента, е свързан с вероятността от реализиране на загуби в случай на необходимост от бърза продажба на активи. Освен това поради слабата ликвидност на този клас активи, Емитентът ще разполага с ограничени възможности за промяна в портфейла си от недвижими имоти и по-трудно ще може да го реструктурира при нужда в следствие на възникнали промени в икономическите, правните, политическите и други условия. Това, от своя страна, поражда риск от реализиране на загуби като няма гаранция, че Дружеството ще успее своевременно да продаде недвижими имоти или, че продажната им цена ще надвишава цената на тяхното придобиване.

Мениджмънтът на Емитента ще управлява активно този риск чрез внимателен предварителен подбор на имотите, които придобива, насочвайки се единствено към такива, към които има постоянно висок интерес поради локация и висококачествено строителство. По този начин, Дружеството ще се стреми да минимизира риска от загуби при нужда от бърза продажба.

Рискове свързани с конкурентната среда

Дружеството осъществява дейността си в бранш с интензивна конкуренция както от местни компании, така и от компании с международно присъствие. Значителното раздвижване на българския пазар на недвижими имоти през последните години предизвика започването на редица нови проекти или рестартирането на такива, които бяха замразени през предходните години. В резултат на тези развития бяхме свидетели на засилващата се конкуренция между строителни фирми, агенции за недвижими имоти, дружества със специална инвестиционна цел, търговски банки, физически лица и др. Увеличаването на конкуренцията може да има отражение върху инвестиционните разходи на Дружеството и може да доведе до намаляване на реализираните от него печалби, съответно пазарен дял и понижена конкурентоспособност.

От друга страна, наличието на конкуренция не се очаква да застраши намирането на подходящи имоти за придобиване, тъй като Дружеството ще разчита на „ЕМ БИ ЕЛ“ ЕООД, в качеството му на водеща консултантска и посредническа компания, да подсигура възможности за инвестиции, които имат висок потенциал за реализиране на привлекателна доходност за акционерите на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ.

Рискове при отдаването под наем

Дружеството може да бъде подложено на риск от недостатъчна заетост на притежавани от него недвижими имоти, забава при отдаването под наем или отдаването им при по-малко изгодни условия от първоначално предвижданите. Това, от своя страна, ще има негативен ефект върху приходите от наеми, генерирани от Дружеството, а оттам – и на цялостната му рентабилност. Причина за това могат да са както влошената обща пазарна обстановка, която да влияе негативно на бизнес активността и търсенето на офисни и търговски площи, така и фактори, които са специфични за конкретен географски регион, в който Дружеството оперира (като конкуренцията на местно ниво например).

Риск, свързан с увеличаване на цените на строителството

Подобно увеличение се наблюдава, когато инвестиционната активност в сектора изпревари наличния капацитет. Доколкото предметът на дейност на Дружеството включва извършване на строежи и подобрения в тях, повишението на цените на строителството в тези случаи ще се отрази негативно на рентабилността на Дружеството.

Контрагентен риск

В своята дейност по инвестиции в недвижими имоти Емитента ще поддържа взаимоотношения с различни контрагенти. Съществува риск насрещната страна да не изпълни своите договорни задължения – да не извърши строителството в срок, да не заплати наем в срок и т.н. Емитентът ще се стреми да минимизира тези рискове, от една страна чрез подбор на страните, с които влиза в договорни отношения и от друга – чрез включването на клаузи в договорите, които да възпрат насрещните страни от неизпълнение и да компенсират негативите върху Емитента, ако такова неизпълнение настъпи.

Риск, свързан с бъдещо използване на дългово финансиране

Възможно е Емитентът да финансира част от инвестиционната си програма чрез привличане на дълг под формата на кредити или облигации. Това може да изложи Дружеството на рисковете, характерни за дълговото финансиране, включително риска от това оперативните приходи да

бъдат недостатъчни за обслужване на заемите и разпределянето на дивиденди.

Увеличението на цената на заемния капитал би оскъпило инвестициите в имоти, като едновременно би намалило покупателната способност на потребителите. В резултат на свитото търсене, пазарните цени и наемите на имотите с търговско и жилищно предназначение биха намалели и като следствие на това е възможно да не се постигнат някои от планираните ефекти за Дружеството.

Риск, свързан с повишаване на застрахователните премии

В случай че дружеството застрахова притежаваните от него имоти, увеличаване на застрахователните премии за недвижими имоти при равни други условия ще се отрази негативно на финансовия резултат на Емитента. Поради относително ниския размер на тези разходи, равнището на застрахователните премии ще има минимален ефект върху общата доходност на Дружеството.

Риск от загуби, непокрити от застраховки

Дружеството ще застрахова притежаваните от него недвижими имоти в съответствие с обичайната благоразумна практика в страната. Съществуват обаче рискове, които не се покриват от застрахователните компании или чието застраховане по действителна стойност на имуществото е икономически неоправдано поради високите премии, които следва да се заплатят (напр. риск от терористичен акт). Ако произтекат вреди от застрахователно събитие над застрахователното покритие, Дружеството ще претърпи загуби, които могат да бъдат до размера на инвестирания в съответния недвижим имот капитал, като Емитентът ще продължи да бъде задължено по евентуално изтеглените заеми за придобиването на имота. Поради непредвидимото естество на риска, същият не може да бъде управляван.

РАЗДЕЛ 3. РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ФИНАНСОВИЯ ИНСТРУМЕНТ

Ценови риск

След допускането до регулиран пазар, цената на акциите на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ ще се определя в зависимост от търсенето и предлагането на акции на борсата, от финансовите резултати на Дружеството, от оповестените новини и събития. Вследствие на тези фактори цената на акциите може да нараства или намалява. Рискът за акционерите на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ се изразява във възможността за реализиране на загуби вследствие на колебанията в цените на акциите. Тези колебания могат да бъдат резки и дългосрочни.

Цените на борсово търгуваните акции като цяло се влияят от политическата обстановка в страната и региона, промените в провежданата икономическа политика на правителството, промените в законодателството и инвестиционния климат. Акциите на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ също биха могли да променят пазарната си цена в резултат на въздействието на тези фактори. Дружеството не би могло и не гарантира, че цената на предлаганите от него обикновени акции ще се повиши във времето. „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ няма да осъществява обратно изкупуване на ценните книжа с цел запазване или повишаване на текущите пазарни цени.

Рискове, свързани с българския пазар на ценни книжа

Основните рискове, пред които са изправени инвеститорите, инвестиращи на българския капиталов пазар, са свързани с ниската ликвидност на пазара, която е следствие от малкия брой добри инструменти и компании за инвестиране. Ниската ликвидност влияе пряко на състоянието на пазара, оценката на търгуваните компании и е основна причина за липсата на интерес от страна на местни и чуждестранни институционални инвеститори към българския капиталов пазар. Същевременно е възможно инвеститорите да разполагат с по-малко информация за българския пазар на ценни книжа, отколкото е налична за дружества, търгувани на други пазари на ценни книжа. КФН следи за разкриването на информация и спазването на законите и на другите регулативни стандарти на българския пазар на ценни книжа, издава наредби и указания за задълженията относно разкриване на информация, търговията с ценни книжа при наличието на вътрешна информация и други въпроси. Все пак е възможно да има по-малко публично достъпна информация за българските дружества, отколкото обикновено се предоставя на разположение на инвеститорите от публичните дружества на другите пазари на ценни книжа, което може да се отрази на цената на акциите на Дружеството.

Възможна липса на ликвидност на вторичния пазар на акциите

Ликвидният риск за инвеститорите се изразява в несигурността за наличието на активно пазарно търсене на акциите на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ през определен период от време. При липса на активна търговия и слаб интерес към акциите на Дружеството, цената им може да се понижи, а акционерите да реализират загуби. Инвеститорите следва да имат предвид, че в даден момент при липса на адекватно пазарно търсене могат да не успеят да продадат всички или част от акциите си на желаната от тях цена. Нивото на ликвидност на акциите на Дружеството зависи както от тяхната атрактивност, така и от общото състояние на капиталовия пазар в страната.

Риск от промяна на режима на данъчното облагане на инвестициите в ценни книжа

Към датата на изготвяне на настоящия документ капиталовата печалба от продажба на акции на публични дружества на регулиран пазар е необлагаема. Рискът от промяна на режима на данъчно облагане се състои във възможността да бъде изменен посочения данъчен статут на приходите от ценни книжа.

Валутен риск

Ценните книжа на Дружеството са деноминирани в български лева. Поради това за инвеститори, използващи друга валута като референтна такава, съществува риск от промяна на съотношението на българския лев спрямо тази валута. Българският лев е обвързан с еврото в съотношение 1 евро: 1.95583 лева в условията на валутен борд. На практика, валутният риск на инвеститор във валута различна от лева се свежда до този на еврото спрямо тази валута, дотолкова доколкото системата на валутния борд в България е стабилна. Като се има предвид дългосрочната национална стратегия за присъединяване към Еврозоната, очакванията са за стабилна институционална подкрепа за запазване на валутния борд до приемането на страната в Еврозоната.

Риск за цената, породен от значителни сделки с акции на Емитента

Ако значителен брой от акциите се предложат за продажба, борсовата цена на акциите може да се понижи. Такива продажби могат също да изправят „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ пред затруднения да издава нови акции в бъдеще, когато и на каквато цена Дружеството смята за подходяща. По тази причина значимостта на този рисков фактор може да бъде определена като висока.

Риск от разводняване при бъдещо финансиране чрез издаване на акции

„БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ може да издава допълнителни обикновени акции при последващи увеличения на капитала. С изключение на настоящото, първоначално увеличение на капитала на Емитента по реда на ЗДСИЦДС, съгласно българското законодателство, Дружеството е длъжно да предложи тези обикновени акции на настоящите акционери съгласно правото им да придобият част от новите акции, съответстващи на дела им в капитала преди увеличението. Независимо от това, настоящите акционери могат да изберат да не участват в бъдещо емитиране на обикновени акции, което ще доведе до „разводняване“ на текущото им участие в „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ, т.е. техният дял в Дружеството ще се намали.

Инфлационен риск

Проявлението на инфлационния риск за акционерите на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ би настъпило в случаите, когато доходите от акциите (повишение в цената и/или получени дивиденди) са по-малки от инфлацията за периода на инвестиране. Инфлационните процеси водят до намаление на реалната доходност, която получават инвеститорите. Няма гаранции за инвеститорите в акции на Емитента, че тяхната инвестиция ще представлява реална защита срещу инфлацията.

Риск от волатилност на цената на акциите

Съществува риск от резки движения в цените на акциите на Дружеството. Те могат да бъдат породени както от фундаментални фактори, характерни за самия Емитент (напр. публикуване на финансови резултати, корпоративни събития като смяна на собствеността и др.), така и външни фактори извън контрола на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ, случващи се на местния и международните финансови пазари (напр. срив на търговските системи, компютърни грешки, пресъхване на ликвидността на пазарите и др.). Волатилността, породена от резките движения в цените на акциите, може да доведе до съществени загуби за инвеститорите в тях.

Спиране и преустановяване на търговията с емисията по инициатива на надзорния орган, регулирания пазар или Емитента

Съгласно чл. 276, ал. 1, т. 4 и 9 от ЗПФИ, КФН, съответно заместник-председателят на КФН, може да спре търговията с финансови инструменти или да отстрани от търговия финансови инструменти, когато установи, че инвестиционен посредник, обвързан агент, регулиран пазар, одобрен механизъм за докладване или одобрен механизъм за публикуване по чл. 1, т. 3 от ЗПФИ, негови служители, член на управителен или на контролен орган на инвестиционния посредник, обвързания агент, регулирания пазар, одобрения механизъм за докладване или одобрения механизъм за публикуване по чл. 1, т. 3 от ЗПФИ, лица, които по договор изпълняват ръководни функции, лица, които сключват сделки за сметка на инвестиционния посредник, както и лица, притежаващи квалифицирано дялово участие, са извършили или извършват дейност в нарушение на ЗПФИ, на актовете по прилагането му, на приложимите актове на Европейския съюз, включително на Регламент (ЕС) № 2019/2033, на Регламент (ЕС) № 575/2013, на Регламент (ЕС) № 600/2014, на Регламент (ЕС) № 1286/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 26 ноември 2014 г. относно основните информационни документи за пакети с инвестиционни продукти на дребно и основаващи се на застраховане инвестиционни продукти (ПИПДОЗИП) (ОВ, L 352/1 от 9 декември 2014 г.) (Регламент (ЕС) № 1286/2014), на Регламент (ЕС) № 648/2012, и Регламент (ЕС) 2019/2088 на Европейския парламент и на Съвета от 27 ноември 2019 г. относно оповестяването на информация във връзка с устойчивостта в сектора на финансовите услуги (ОВ, L 317/1 от 9 декември 2019 г.), на актовете по прилагането им, на одобрени от КФН вътрешни актове на местата за търговия, на решения на КФН или на заместник-председателя на КФН, както и когато се възпрепятства упражняването на контролна дейност от КФН или от заместник- председателя на КФН или са застрашени интересите на инвеститорите.

Съгласно чл. 212, ал. 1, т. 4 от ЗППЦК, когато установи, че поднадзорни лица, техни служители, лица, които по договор изпълняват ръководни функции или сключват сделки за сметка на поднадзорни лица, техни ликвидатори или синдици, както и довереници на облигационерите, с действие или бездействие нарушават ЗППЦК, актовете по прилагането му и/или приложимите актове на Европейския съюз, с изключение на глава шеста и глава тринадесета на ЗППЦК, Регламент (ЕС) 2017/1129, Регламент (ЕС) 2020/1503 и актовете по прилагането им, решения на КФН или на заместник-председателя на КФН, на одобрени от КФН вътрешни актове на ЦД, както и когато се възпрепятства упражняването на контролна дейност от КФН или от заместник-председателя на КФН или са застрашени интересите на инвеститорите, КФН, съответно заместник-председателят на КФН може да спре за срок до 10 последователни работни дни продажбата или извършването на сделки с определени ценни книжа.

Съгласно чл. 20, ал. 1 от ЗПМПЗФИ за предотвратяване и преустановяване на административните нарушения на споменатият закон, на Регламент (ЕС) № 596/2014 и на актовете по прилагането му, за предотвратяване и отстраняване на вредните последици от тях, както и при възпрепятстване упражняването на надзорната дейност от КФН или от заместник-председателя или при застрашаване интересите на инвеститорите, КФН може да спре търговията с определени финансови инструменти.

РАЗДЕЛ 4. СИСТЕМНИ РИСКОВЕ

Политически риск

Това е рискът, произтичащ от политическите процеси в страната – риск от политическа дестабилизация, промени в посоките на управление, в законодателството и икономическата политика. Политическият риск увеличава вероятността за неблагоприятни и резки промени във водената от правителството дългосрочна политика, в чийто резултат възниква опасност от негативни промени в бизнес средата и инвестиционния климат. При липса на ясно парламентарно мнозинство ще бъде трудно приемането на заявленията от правителството законодателни промени, подпомагащи дейността на бизнеса.

Макроикономически риск

Това е рискът от макроикономически сътресения, които могат да се отразят на икономическия растеж, доходите на населението, търсенето и предлагането, печалбите на икономическите субекти и др. Тенденциите в макроикономическата обстановка влияят на пазарното представяне

и на крайните резултати от дейността на всички сектори в икономиката.

Кредитен риск

Кредитният риск представлява вероятността от влошаване на международните кредитни рейтинги на Република България. Ниски кредитни рейтинги на страната могат да доведат до по-високи лихвени нива, по-тежки условия на финансиране на икономическите субекти, в това число и на Емитента. Към датата на проспекта кредитните агенции дават стабилни оценки на страната ни благодарение на стабилната фискална политика. Актуалните данни от Международните рейтингови агенции са следните:

Агенция	Дата	Чуждестранна валута		Местна валута		Перспектива
		Краткосрочен	Дългосрочен	Краткосрочен	Дългосрочен	
Standard & Poor's	10.07.2025	A-2	BBB+	A-2	BBB+	Стабилна
Fitch Ratings	10.07.2025	F1	BBB+	-	BBB+	Стабилна
Scope Ratings	11.07.2025	S-1	A-	-	-	Стабилна
Moody's	24.01.2025	Baa1	Baa1	Baa1	Baa1	Стабилна

Източник: Министерство на финансите, <https://www.minfin.bg/bg/69>

Инфлационен риск

Това е рискът от обезценка на местната валута и намаление на нейната покупателната сила. Рискът от повишаване на инфлацията води съответно до обезценяване на направените инвестиции или стойността на спестяванията във времето. По данни на НСИ от 31.07.2025 г. индексът на потребителските цени през Юли 2025 г. месечната инфлация, измерена с индекса на потребителските цени (ИПЦ), е -0.9 % спрямо предходния месец, а годишната инфлация за Юли 2025 г. спрямо Юли 2024 г. е 4,1 %.

Валутен риск

Валутният риск произтича от промяна на курса на лева спрямо чуждестранни валути, в които стопанските субекти осъществяват своя бизнес. Българският лев е обвързан с еврото в съотношение 1.95583 лева за 1 евро в условията на валутен борд. Колебанията на валутните курсове променя (подобрява или влошава) реализирания обем на планираните парични потоци, деноминирани в местна валута, което води до изменения в реализирания финансов резултат. Запазване на системата на валутен съвет и след присъединяването към ЕС, заедно с нарастването на международните валутни резерви, реално минимизират валутния риск.

Дружеството не е изложено на въздействието на пряк валутен риск, тъй като не поддържа открити позиции във валути, различни от български лев. Въпреки това, изменения на валутните курсове на основните чуждестранни валути могат да имат неблагоприятно косвено влияние върху доходността на Дружеството. Това влияние се изразява в покачване на цените на материалите, енергийни ресурси и други, които първоначално се предлагат в различна от еврото валута.

Лихвен риск

Лихвеният риск е свързан с възможността за промяна на преобладаващите лихвени равнища в страната. Това би се отразило върху дейността на Дружеството, доколкото при равни други условия промяната на лихвените равнища води до промяна в цената на финансовия ресурс, използван от Емитента при осъществяване на различни проекти. В резултат от въведения Валутен съвет, както и в резултат от въведената методика за изчисляване на лихвен процент на базата на първичния пазар на тримесечни държавни ценни книжа, лихвените равнища в България са стабилни.

Данъчен риск

Данъците, дължими от търговските дружества в България, включват корпоративен данък, местни данъци и такси, данък добавена стойност, акцизи, износни и вносни мита. От определящо значение за финансовия резултат на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ е запазването на текущия данъчен режим. Понастоящем печалбите на дружествата със специална инвестиционна цел в България

не се облагат с корпоративен данък, като те са задължени да разпределят минимум 90 % от годишния си преобразуван положителен финансов резултат под формата на дивидент.

Няма гаранция, че законодателството, което е от пряко значение за дейността на Дружеството, няма да бъде изменено в посока, която да доведе до значителни непредвидени разходи и съответно да се отрази неблагоприятно на неговата печалба. Системата на данъчно облагане в България все още се развива, в резултат на което може да възникне противоречива данъчна практика..

Нормативен риск

Нормативният риск е вероятността от неочаквани промени в законодателството, които да доведат до влошаване на икономическата ситуация в страната. Въпреки че по-голямата част от българското законодателство вече е хармонизирано със законодателството на ЕС, прилагането на закона е обект на критика от европейските партньори на България. Съдебната и административна практика остават проблематични: българските съдилища не са в състояние ефективно да решават спорове във връзка с права върху собственост, нарушения на законови и договорни задължения и др., в резултат на което систематичният нормативен риск за всички български дружества, включително и Емитента, е относително висок.

Риск от безработица

Рискът, свързан с безработицата, е свързан с намаляване на реалната покупателна сила на част от икономическите субекти (по този начин и на реалното съвкупно търсене в икономиката), в резултат на спада при търсенето на труд. Повишената безработица води до намаляване на търсенето, което, от своя страна, има негативен ефект върху деловите субекти и по този начин оказва натиск върху тяхната платежоспособност и това намира отражение върху деловите им отношения с Емитента. Спадът на търсенето на трудови ресурси на пазара може да е в резултат на структурни промени в икономиката, поради навлизането на икономическия цикъл в кризисна фаза, поддържане на изкуствено високи нива на работните заплати и др.

По данни на НСИ наетите лица към края на март 2025 г. нарастват с 1.7 %, спрямо края на декември 2024 г., като достигат 2.35 милиона.

Форсмажорни събития

Природни бедствия, резки климатични промени и терористични актове могат да окажат значително негативно влияние върху бизнеса на Дружеството. Предвид трудността за предвиждане на подобни събития, Дружеството ще се старее да застрахова инвестиционните си имоти по оптимален като цена-покритие начин.

Неблагоприятно влияние оказва към момента войната в Украйна, доколкото двете воюващи страни са едни от най-големите производители на материали, не само в региона, но и в света, в частност метали, битум и производни на нефта използвани в строителството. Продължаването на военните действия и наложените значителни санкции върху Руската Федерация може да окаже съществено негативно действие на веригите на доставки в строителния сектор, което може да има съществено отрицателно въздействие върху отрасъла, в който оперира Дружеството.

ЧАСТ ВТОРА. Информация съгласно Приложение 1 от Делегиран регламент (ЕС) 2019/980

РАЗДЕЛ 1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА, ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ СТРАНИ, ДОКЛАДИ НА ЕКСПЕРТИ И ОДОБРЕНИЕ ОТ КОМПЕТЕНТНИЯ ОРГАН.

Точка 1.1. Лица, отговарящи за информацията в Проспекта, изготвен като единен документ и Декларация от тях.

Лицето, изготвило настоящия проспект, е Асен Стоименов Лисев – изпълнителен директор и член на СД. Асен Стоименов Лисев декларира, че доколкото му е известно, информацията, съдържаща се в проспекта, съответства на фактите и че в проспекта няма пропуски, които могат да засегнат неговия смисъл. Асен Стоименов Лисев носи отговорност информацията в този проспект да отговаря на изискванията на Приложение 1 и Приложение 11 на Делегиран регламент (ЕС) 2019/980, както и на изискванията на ЗДСИЦДС, ЗППЦК и актовете по прилагането им.

Асен Стоименов Лисев, Владислав Димитров Христов и Константин Василев Проданов, в качеството им на членове на СД на Емитента, отговарят за верността и пълнотата на информацията в проспекта. Асен Стоименов Лисев, Владислав Димитров Христов и Константин Василев Проданов, в качеството им на членове на СД на Емитента отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в проспекта.

Индивидуалният междинен финансов отчет на Емитента към 31.07.2025 г. е изготвен от „МН ПРОГРЕС КОНСУЛТ“ ЕООД, с ЕИК 202218042, представлявано от Мая Николаева Рикова, в качеството ѝ на лице, изготвило счетоводните отчети на дружеството.

„МН ПРОГРЕС КОНСУЛТ“ ЕООД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Владайска“, отговаря солидарно с членовете на СД на Емитента, в качеството си на лице по чл. 17, ал. 1 от ЗС, за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в съставените от него финансови отчети на Емитента. С декларацията си в края на проспекта, Мая Николаева Рикова, представляваща дружеството „МН ПРОГРЕС КОНСУЛТ“ ЕООД, декларира, че доколкото ѝ е известно, съдържащата се в проспекта информация е вярна и пълна.

Точка 1.2. Декларации и доклади на експерти

В настоящия проспект не е включена декларация, дадена от лице в качеството му на експерт. В настоящия Проспект не е използван запис или доклад, за който се приема, че е написан от някое лице като експерт.

Точка 1.3. Използвана информация от трети страни

„БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ потвърждава, че информацията, с източник от трети страни, като оценителя на недвижимите имоти, информацията от НСИ, БНБ, МФ и Агенцията по вписванията, е точно възпроизведена и че доколкото Емитентът е осведомен и може да провери информацията, публикувана от тези трети страни, не са били пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща.

Точка 1.4. Декларация по Регламент (ЕС) 2017/1129

Проспектът е одобрен от Комисията за финансов надзор, в качеството ѝ на компетентен орган съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129 с Решение № ____-ДСИЦ/202_.

Комисията за финансов надзор одобрява проспекта единствено ако отговаря на наложените с Регламент (ЕС) 2017/1129 стандарти за пълнота, разбираемост и съгласуваност.

Това одобрение не следва да се разглежда като утвърждаване на емитента, предмет на проспекта. Това одобрение не следва да се разглежда като потвърждение на качеството на ценните книжа, предмет на настоящия проспект.

Инвеститорите трябва сами да преценят целесъобразността на инвестицията в ценните книжа.

РАЗДЕЛ 2. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ

Точка 2.1. Данни за одиторите на емитента

Емитентът няма определен одитор, който да провери годишния финансов отчет за 2025 г., доколкото на този етап той не покрива изискванията по чл. 37, ал. 1 от Закона за счетоводството и неговите финансови отчети не подлежат на задължителен финансов одит. Независимо от това, намеренията на ръководството на Дружеството са да предложи на първото редовно ОСА избор на независим одитор, който да провери и завери годишния финансов отчет за 2025 г.

Точка 2.2. Причини за напускане, отстраняване или промяна на одитори
Не е приложимо.

РАЗДЕЛ 3. РИСКОВЕ СВЪРЗАНИ С ЕМИТЕНТА

Основните рискове, свързани с Емитента, са изложени в Част Първа на Проспекта.

РАЗДЕЛ 4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

Точка 4.1. Фирма и търговско наименование

Фирмата и търговското наименование на Емитента са идентични – „БРАВО ХОУМ“.

Точка 4.2. Място на регистрация, регистрационен номер и идентификационен код

Място на регистрация на Емитента е Република България, гр. София. Дружеството е регистрирано в ТР под ЕИК 208313910.

Идентификационният код на правния субект (ИКПС) е 894500AUBDFZEWEUMI46.

Точка 4.3. Дата на учредяване, продължителност на съществуване

„БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ е учредено на учредително събрание за учредяване на акционерно дружество, проведено на 07.05.2025 г. и е вписано в ТР към Агенция по вписванията на 16.05.2025 г. Дружеството е учредено за неопределен срок.

Точка 4.4. Седалище, правна форма, законодателство, адрес и контакти

Емитентът е учреден в Република България, като неговото седалище е в гр. София. Адресът му на управление е район „Лозенец“, бул. "Черни връх" № 51, офис Х, сграда 2, ет. 5.

Правната форма на Емитента е еднолично акционерно дружество със специална инвестиционна цел (ЕАДСИЦ) по смисъла на ЗДСИЦДС. Дружеството е учредено и функционира съгласно законодателството на Република България.

Телефон: 02/988-86-50, Интернет страница: www.бравохоум.бг [ще бъде посочена след получаване на лиценз от КФН].

Инвеститорите следва да отчитат, че информацията на уебсайта на Дружеството не е част от проспекта, освен ако тази информация не е включена изрично чрез препратка в проспекта.

РАЗДЕЛ 5. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ

Точка 5.1. Основни дейности

Точка 5.1.1. Описание и ключови фактори, отнасящи се до естеството на операциите на емитента и неговите основни дейности

Предметът на дейност на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ е набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и последващо инвестиране на набраните средства в недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи, подобрения и обзавеждане в последните, с цел предоставянето им за управление, отдаването им под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба и всяка друга дейност, позволена от закона.

Съгласно ЗДСИЦДС Дружеството не може да извършва други дейности, различни от описаните в чл. 5, ал. 1 ЗДСИЦДС и пряко свързаните с тяхното осъществяване, освен ако са разрешени от същия закон. Дружеството не е въвеждало или разработвало продукти или услуги, различни от посочените.

Дружеството може да придобива вещни права върху всички видове недвижими имоти, находящи се на територията на Република България и на територията на всички държави членки на ЕС, включително терени за строителство, земи с перспектива за застрояване, завършени или новоизграждащи жилищни и индустриални сгради, и части от тях, както и земеделски земи и ограничени вещни права върху тях.

Дружеството ще стартира същинската си активна дейност по инвестиране в имоти след получаване на лиценз и подsigуряване на потенциални имоти за покупка. До този момент Дружеството изготвя проучвания, прогнози и оценки за състоянието на пазара, като целта е да изготви мотивирани предложения за инвестиции, съобразно инвестиционните цели и ограничения на Дружеството, с ясна идея за придобиване, начин на управление и потенциал за генериране на доходи. След това ще бъдат търсени начини за финансиране на тези проекти като

възможностите са за друго увеличение на капитала на Дружеството, както и дългово финансиране.

В случай, че публичното предлагане на акции на Емитента завърши успешно и той получи лиценз за извършване на дейност от КФН, управлението на набраните средства и тяхното изразходване във времето ще зависи от наличието на качествени инвестиционни проекти и техния цикъл на реализация.

Дружеството има идея да инвестира в жилищни сгради, като в случай, че публичното предлагане на акциите на Емитента приключи успешно, набраните средства ще бъдат използвани за придобиването на имоти, като ще се търси и допълнителен източник на финансиране.

В първоначалния етап на съществуването си Дружеството ще се стреми да реализира печалба основно от покупко-продажба на недвижимите имоти с цел постигане на първоначална по-висока възвращаемост и привличане на нови акционери. След като набере заложения в стратегията си капитал, Дружеството ще се насочи и към строителство на жилищни имоти, както и с отдаване под наем на определени от тях с цел осигуряване на текущи приходи и текущ доход за акционерите. Уставът на Дружеството допуска то да стартира нови строителни проекти с паричните средства, получени от продажбата на построените такива, с допълнително набрани парични средства посредством емитиране на ценни книжа, както и с банкови кредити, при спазване на изискванията на закона.

Тъй като този проект към датата на Проспекта е в ранен етап на проучване и няма никаква сигурност за неговото реализиране, предоставянето на повече детайли към момента е невъзможно, а и би могло да подведе бъдещите инвеститори.

Точка 5.1.2. Информация за значителните нови продукти/или услуги, които са били въведени

Дейността на Дружеството е строго регламентирана. Дружеството не е въвеждало нови продукти и услуги. Към настоящия момент Дружеството не осъществява дейност по разработване на нови продукти или услуги.

Точка 5.2. Основни пазари

Инвестиционната политика на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ ще е насочена към инвестирането в недвижими имоти, от които Дружеството ще реализира основната част от приходите си. Дружеството може да придобива активи без ограничения във вида, типа, разположението и стойността на недвижимите имоти, при спазване на приложимите разпоредби на българското законодателство и на Устава. Уставът на Емитента предвижда придобиване на имоти, находящи се на територията на Република България и на територията на всички държави членки на ЕС. С оглед на това Дружеството ще функционира в силно конкурентна среда, отчитайки развитието на сектора на недвижимите имоти в Република България и в ЕС. Може да се приеме, че всички инвеститори в недвижими имоти ще бъдат негови конкуренти, доколкото се стремят към реализиране на успешни проекти и максимизиране на стойността на печалбата.

Основният пазар, на който Дружеството функционира, е Република България, въпреки че е налице възможност за инвестиции и на територията на всички държави членки на ЕС.

Точка 5.3. Важни събития в развитието на стопанската дейност на Емитента

Емитентът е новосъздадено дружество без история, което към датата на настоящия Проспект все още не е започнало да извършва дейност и няма настъпили важни и значими събития.

Точка 5.4. Стратегия и цели

Съгласно чл. 5 от Устава, Дружеството инвестира в недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи, подобрения и обзавеждане в последните, с цел предоставянето им за управление, отдаването им под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба, като съгласно чл. 5, ал. 3 от Устава недвижимите имоти трябва да се намират на територията на Република България или на територията на всички държави членки на ЕС.

Съгласно чл. 5, ал. 4 от ЗДСИЦДС, Дружеството не може да придобива недвижими имоти, които са предмет на правен спор.

Съгласно чл. 7 от Устава, инвестиционните цели на Дружеството са, както следва:

- да предостави възможност на своите акционери да инвестират в диверсифициран

- портфейл от недвижими имоти, като действа на принципа на разпределение на риска за акционерите си;
- да осигури на своите акционери запазване и нарастване на стойността на инвестициите им чрез реализиране на стабилен доход при балансирано разпределение на риска;
 - диверсификация на портфейла от недвижими имоти се постига посредством инвестиране в различни видове недвижими имоти, находящи се в различни региони на Република България, и на територията на всички държави членки на ЕС, с цел намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл;
 - участия в учредяване или в придобиване на дялове или акции в специализирани дружества по чл. 28 от ЗДСИЦДС.

Инвестиционната стратегия на Дружеството се основава на принципите за строителство и продажба на имоти без ограничения на типа имоти, както и получаване на текущи (оперативни доходи) от експлоатацията на недвижимите имоти под формата на наемни и/или лизингови вноски, както и чрез продажби на тези имоти, с оглед формирането на стабилен „портфейл на оперативния доход“ при балансирано разпределение на риска за акционерите и кредиторите.

Инвестиционната дейност на Дружеството се ограничава от изискванията на ЗДСИЦДС, Устава и решенията на ОСА. Дружеството няма други ограничения в търсенето на оптимално съотношение между активите, в които инвестира, и риска на инвестицията при възможно най-добри нива на възвращаемост за инвеститорите.

Дружеството ще инвестира в строежа на жилищни сгради, генериращи доход от продажба или отдаване под наем.

Инвестиционната стратегия на Дружеството се основава на принципа за получаване на текущи (оперативни доходи) от продажба на завършени жилищни и други сгради, както и отдаването на части от тях под наем, с оглед формирането на стабилен „портфейл на оперативния доход“ при балансирано разпределение на риска за акционерите и кредиторите.

Точка 5.5. Информация относно степента, до която Емитентът зависи от патенти или лицензи, индустриални, търговски или финансови договори, или от нови производствени процеси

Емитентът не е зависим от патенти и лицензии с изключение на лиценза за дружество със специална инвестиционна цел от КФН, за получаването на който е подал заявление и документи, заедно с настоящия Проспект.

Съгласно ЗДСИЦДС Дружеството не може да извършва други търговски дейности, извън набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и покупка на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им, и пряко свързаните с тяхното осъществяване, освен ако са разрешени от същия закон.

Съгласно разпоредбите на ЗДСИЦДС, дружествата със специална инвестиционна цел не могат да осъществяват пряко дейностите по извършване на строежи и подобрения на придобитите недвижими имоти. За тази цел те възлагат посочените дейности на едно или повече търговски дружества, разполагащи с необходимите организация, ресурси и опит за осъществяване на възложените дейности (трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС). Дружеството със специална инвестиционна цел може да възложи воденето и съхраняването на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция, дейностите по поддръжка и експлоатация на придобитите недвижими имоти, както и извършването на други необходими дейности, пряко свързани с осъществяване на дейността по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС, на едно или повече трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС.

В тази връзка „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ е сключило договори за възлагане на дейности с „ЕМ БИ ЕЛ“ ЕООД, „МН ПРОГРЕС КОНСУЛТ“ ЕООД и „БРАВО КЪНСТРЪКШЪН“ ООД (трети лица по смисъла на чл. 27 от ЗДСИЦДС). Информация за съществените условия по договорите с посочените дружества е представена в РАЗДЕЛ 21.

„БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ няма зависимост от други патенти или лицензии, индустриални, търговски или финансови договори или от нови производствени процеси, освен вече споменатите.

Точка 5.6. Основанията за декларациите, направени от емитента във връзка с неговата конкурентна позиция

Емитентът не е правил декларации във връзка с неговата конкурентна позиция.

Конкуренти на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ ще са другите български дружества със специална инвестиционна цел и дружествата, занимаващи се със строителство, придобиване и отдаване под наем на недвижими имоти. Отчитайки развитието на сектора на недвижимите имоти в страната, Дружеството ще функционира в силно конкурентна среда.

Точка 5.7. Инвестиции

Точка 5.7.1. Съществени инвестиции, извършени от Емитента

„БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ е новоучредено дружество. Към датата на Проспекта, Дружеството няма направени инвестиции и придобити недвижими имоти.

Точка 5.7.3. Съвместни предприятия, в които Емитентът притежава дял от капитала

Дружеството не участва в капитала на други предприятия.

Точка 5.7.4. Проблеми във връзка с опазването на околната среда

„БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ ще спазва всички изисквания и разпоредби на екологичното законодателство и към момента няма екологични проблеми, които да оказват влияние върху използването на активите.

РАЗДЕЛ 6. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

Точка 6.1. Описание на икономическата група на Емитента

Дружеството е 100% собственост на физическо лице и не е част от икономическа група.

„БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ няма дъщерни или асоциирани дружества.

Точка 6.2. Значителни дъщерни предприятия на Емитента

Емитентът няма дъщерни предприятия.

ПРОЕКТ НА ПРОСПЕКТ ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ НА
„БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ

РАЗДЕЛ 7. ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД

Точка 7.1. Финансово състояние

Точка 7.1.1. Исторически преглед и причини за съществени промени в стопанската дейност и финансовото състояние на Емитента

За представяне на финансовото състояние на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ са използвани данни от ГФО (неодитиран) към 31.07.2025 г.

Не са представени сравнителни данни за същия период на предходната година, тъй като Дружеството е вписано в ТР на 16.05.2025 г.

Следващите таблици показват финансовото състояние на дружеството, неговите приходи, разходи и финансов резултат от вписването му в ТР към Агенция по вписванията на 16.05.2025 г. до 31.07.2025 г.

Активи и пасиви, хил. лв.	31.юли 2025	31.дек 2024
АКТИВИ		
Текущи активи		
Други вземания	3	-
Парични средства и еквиваленти	535	-
Текущи активи общо	538	-
Общо активи	538	-
КАПИТАЛ		
Капитал и резерви на собствениците		
Основен капитал	500	-
Резерви от емисия на акции	50	-
Неразпределена печалба/загуба	-13	-
Общо капитал	537	-
ПАСИВИ		
Текущи пасиви		
Задължения към доставчици	1	-
Текущи пасиви общо	1	-
Общо пасиви	1	-
Общо собствен капитал и пасиви	538	-

Източник: междинен финансов отчет на дружеството към 31.07.2025 г. (неодитирани данни)

Дружеството е учредено с акционерен капитал от 500 хил. лв. Видно от таблицата по-горе, Емитентът все още не притежава дългосрочни активи и инвестиционни имоти.

Отчет за всеобхватния доход, хил. лв.	31.юли 2025	31.юли 2024
Разходи за външни услуги	-13	-
Печалба/(Загуба) от дейността	-13	-
Разход за данък	-	-
Печалба/(загуба) за периода	-13	-
Друг всеобхватен доход	-	-
Общо всеобхватен доход за периода	-13	-

Източник: междинен финансов отчет на дружеството към 31.07.2025 г. (неодитирани данни)

Емитентът не е осъществявал дейност от учредяването си и не е реализирал приходи.

От края на последния отчетен финансов период, за който е предоставена историческа финансова информация (31.07.2025 г.) не е настъпила значителна промяна в търговската позиция на Емитента или неговото финансово състояние.

Дружеството не предвижда и не е залагало предварително конкретни финансови и нефинансови ключови показатели за изпълнение, имащи отношение към стопанската дейност на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ.

Точка 7.1.2. Очаквано бъдещо развитие, НИРД на Емитента

Плановите на Дружеството предвиждат при успешно приключване на настоящото увеличение, набраните средства да бъдат използвани за закупуване на потенциално атрактивни недвижими имоти за портфейла от инвестиции. Доколкото не съществува сигурност относно набирането на необходимия капитал, Дружеството не е изготвило прогноза за бъдещото си развитие.

Дружеството не извършва и не планира да извършва научноизследователска и развойна дейност.

Точка 7.2. Оперативни резултати

Точка 7.2.1. Значителни фактори, включително необичайни или случайни събития или нови обстоятелства, които влияят съществено върху приходите на емитента

На 24 февруари 2022 г. между Руската Федерация и Република Украйна възникна военен конфликт, в отговор на който от международната общност бяха наложени различни ограничителни мерки, в т.ч. икономически санкции на Русия и свързани с нея физически и юридически лица. Нарастващ брой интернационални компании преустановиха дейността си в Русия, затвориха офиси, представителства и/или търговски обекти. В глобален мащаб тези събития се очаква да окажат сериозно влияние върху световната икономика и финансовите пазари като ефектите вече се усещат в лицето на нарастваща инфлация и прекъсвания на веригите на доставки.

На този етап Ръководството на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ счита, че военният конфликт и свързаните с него санкции не биха повлияли съществено върху дейността на Дружеството, доколкото то няма инвестиции. Въпреки предходното, влияние върху Дружеството биха могли да окажат основно един или няколко от следните потенциални фактори:

- волатилност в цените на недвижимите имоти;
- финансови затруднения при контрагенти на Дружеството, водещи до невъзможност за изпълнение на задълженията им в срок;
- продължаваща инфлация и повишаване на цените на строителните материали и работна сила.

Точка 7.2.2. Значителни промени в нетните продажби на Емитента и причините за тях

Емитентът е новоучредено дружество, съответно е с кратка финансова история и не е налична финансова информация за минали периоди, в която да са оповестени значителни промени в нетните продажби или приходи.

РАЗДЕЛ 8. КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

Точка 8.1. Информация за капиталовите ресурси на Емитента

„БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ е новосъздадено дружество, учредено с основен капитал в размер на 500 000 лв.

В средносрочен план капиталовите ресурси на Дружеството ще се формират от планираното увеличение на капитала с 150 000 лв.

В дългосрочен план капиталовите ресурси ще бъдат осигурени от реализираните положителни финансови резултати (част от собствения капитал на дружеството), както и от последващи увеличения на капитала или привличане на заемни средства при необходимост.

Точка 8.2. Обяснение и описание на източниците на паричните потоци на Емитента

В следващата таблица е представена информация за нетните парични потоци на Дружеството.

ПРОЕКТ НА ПРОСПЕКТ ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ НА
„БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ

Нетни парични потоци, хил. лв.	31.юли	31.юли
	2025	2024
Нетни парични потоци от оперативна дейност	-15	-
Нетни парични потоци от финансова дейност	550	-
Парични средства и парични еквиваленти в края на периода	535	-

Източник: междинен финансов отчет на дружеството към 31.07.2025 г. (неодитирани данни)

Генерираните парични потоци на Емитента към 31.07.2025 г. са от набирането на уставен капитал – вноски от акционерите при учредяването на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ.

Нетният паричен поток от оперативна дейност на Дружеството, съгласно отчета към 31.07.2025 г. е в размер на – 15 хил. лв. Дружеството няма постъпления от оперативна дейност.

Изменението на паричните средства за периода е – 15 хил. лв., а размерът на паричните средства към 31.07.2025 г. е 535 хил. лв.

Дружеството не е извършвало инвестиции в периода.

Точка 8.3. Информация за нуждите от заеми и структура на финансирането на Емитента

Дружеството няма конкретен план за нуждата от финансиране на този етап. Средствата, набрани от настоящото първоначално увеличение на капитала, ще бъдат използвани за дейността на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ, а именно за придобиване на недвижими имоти, извършването на строежи и подобрения в тях. При набелязването на конкретни имоти за покупка и недостиг на средства, при подходящи пазарни условия Дружеството би могло да увеличи своя капитал чрез емитиране на нови акции. Като допълнителен източник на средства Дружеството предвижда използването и на външно финансиране под формата на банкови кредити и/или облигационни емисии. Изборът на финансиране и поддържането на определена капиталова структура ще бъде съобразен с пазарните условия и наличието на свободни ресурси, като ще бъде избрана такава структура, която минимизира цената на капитала. Използването на външно финансиране ще даде възможност на Дружеството да разполага с повече средства за придобиване на недвижими имоти, което ще позволи съставянето на диверсифициран портфейл от активи и ще максимизира възвращаемостта на акционерите при определено ниво на риск.

Точка 8.4. Информация за евентуални ограничения върху използването на капиталови ресурси, които значително са засегнали или биха могли да засегнат значително, пряко или косвено, дейността на Емитента

Допустимите източници на външно финансиране на Дружеството са изчерпателно изброени в ЗДСИЦДС. Съгласно разпоредбите на ЗДСИЦДС Дружеството може да финансира своята инвестиционна дейност, освен чрез увеличение на капитала, само чрез емитиране на дългови ценни книжа, които да бъдат допуснати до търговия на регулиран пазар, банкови кредити за придобиване на недвижими имоти, в които инвестира, и за въвеждане в експлоатация на придобитите имоти и банкови кредити в размер до 20 на сто от активите си, които се използват за изплащане на лихви по използвани банкови кредити и емитирани емисии дългови ценни книжа, ако кредитът е за срок не повече от 12 месеца.

Извън законовите ограничения пред използването на капиталови ресурси, няма предвидени с Устава допълнителни такива.

Точка 8.5. Информация за очакваните източници на средства, необходими за изпълнение на ангажиментите

Към датата на Проспекта Емитентът няма поети ангажименти за конкретни бъдещи инвестиции.

РАЗДЕЛ 9. НОРМАТИВНА СРЕДА

Република България е пазарна икономика, с развит частен сектор и либерализиран достъп до пазари и нисък корпоративен данък – 10 %. България е член на Световната търговска организация от 1 декември 1996 г., а от 1 януари 2007 г. – и на ЕС. Българската икономика се характеризира с макроикономическа стабилност – фиксиран към еврото валутен курс на лева,

близка до средната в ЕС инфлация в страната (която се движи в синхрон с тази в ЕС), нисък държавен дълг, бюджетна и фискална устойчивост. Дава се възможност за нулев процент данък печалба за инвестиции в общини с висока безработица, както и завишени амортизационни норми (на 50 %) за инвестиции в нови машини, производствено оборудване и апаратура, компютри, периферни устройства и софтуер. На територията на България има възможност за ползване на данъчен кредит по специалния ред за начисляване на ДДС при внос за изпълнение на инвестиционни проекти. Данъчната политика въвежда 5 % данък върху дивидентите и 10 % „плосък данък“ върху доходите на физическите лица. България е с най-ниската данъчна тежест за домакинствата и бизнеса в целия ЕС.

Като член на ЕС, България е значително по-атрактивна за чуждестранни инвестиции и е улеснено значително извършването на дейност в страната на чуждестранни и най-вече на европейски компании. Това се отнася особено за сектора на финансовите услуги, поради възможността на кредитни, застрахователни и други финансови институции, лицензирани в други държави – членки на ЕС, да извършват директно бизнес в България при условията на свободно предоставяне на услуги.

Дейността на Емитента, издаването, придобиването, разпореждането, както и упражняването на правата по акциите на Емитента се урежда и регулира от българското законодателство, както и от пряко приложимите нормативни актове на европейското законодателство.

Към датата на настоящия документ, дейността на Дружеството не е изложена пряко на действието на правителствени, икономически, данъчни, монетарни или политически фактори, които по своя необичаен характер, да имат съществено влияние върху дейността на Емитента. Като икономически субект, опериращ в Република България, „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ е изложено на влиянието на различни правителствени, икономически, данъчни, монетарни или политически рискове, които са присъщи за всички стопански субекти в страната.

Емитентът ще функционира като публично акционерно дружество със специална инвестиционна цел, чиято основна дейност е свързана с инвестиране в недвижими имоти. В този смисъл, Дружеството е изложено на нормативни рискове, свързани с правната му форма (АДСИЦ), с публичния му статут и с основния му предмет на дейност (в това число регулаторна рамка и сключени с трети държави договори, доколкото съгласно правото на ЕС сключените договори между държавите имат законово обвързваща сила за тях).

Дейността на дружеството като акционерно дружеството със специална инвестиционна цел, инвестиращо в недвижими имоти, се регулира от специалния ЗДСИЦДС. В съответствие с чл. 5, ал. 1, вр. с ал. 3 и ал. 7 от ЗДСИЦДС, Дружеството може да извършва единствено следните дейности:

1. набиране на средства чрез издаване на ценни книжа;
2. покупка на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им, като най-малко 70 % от активите на дружеството към края на всяко тримесечие, следва да бъде в резултат на тази дейност.

Дружеството със специална инвестиционна цел не може да извършва други дейности, извън посочените по-горе и пряко свързаните с тяхното осъществяване, освен ако са позволени от ЗДСИЦДС.

В съответствие с чл. 19 от ЗДСИЦДС, Дружеството съхранява паричните си средства в банка-депозитар. За банката-депозитар се прилагат съответно изискванията на глава пета от ЗДКИСДПКИ. Дружеството извършва всички плащания само чрез банката-депозитар при спазване на условията, предвидени в неговия Устав и проспект за публично предлагане на ценни книжа, с изключение на разплащанията през банката-кредитор в случаите по чл. 19, ал. 4 от ЗДСИЦДС, когато Дружеството сключи договор за кредит с банка, различна от банката-депозитар, които могат да бъдат в размер, не по-голям от определените в договора за кредит кредитни обороти по разплащателна сметка. Дружеството не може да извършва други плащания чрез банката-кредитор освен такива, свързани с договора за кредит. Замяна на банката-депозитар се допуска след одобрение от КФН.

В съответствие с чл. 22 от ЗДСИЦДС, Дружеството може да придобива, съответно да продава

недвижими имоти само ако за същите е налице оценка от един или повече независими оценители или дружество на независим оценител с квалификация и опит в оценяването на недвижими имоти от съответния вид, която е извършена преди придобиването, съответно преди продажбата, след възлагане от дружеството.

В съответствие с чл. 27 от ЗДСИЦДС, Дружеството не може да осъществява пряко дейностите по извършване на строежи и подобрения на придобитите недвижими имоти, а възлага дейностите на едно или повече търговски дружества. Дружеството може да възложи воденето и съхраняването на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция, дейностите по поддръжка и експлоатация на придобитите недвижими имоти, събирането на придобитите вземания, както и извършването на други необходими дейности, пряко свързани с осъществяване на дейността по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС, на едно или повече трети лица. За възлагане на тези дейности дружеството със специална инвестиционна цел сключва, след предварително одобрение за това от КФН, писмен договор с трети лица, които трябва да разполагат с необходимите организация, ресурси и опит за осъществяване на възложените дейности.

Промяна в Устава или на лицата членове на СД, представители на юридически лица членове на СД или прокуристите на дружество със специална инвестиционна цел се допуска след одобрение от КФН.

От значение е, че Дружеството като АДСИЦ е освободено от облагане скорпоративен данък.

Дружеството ще придобие статут на публично и ще осъществява своята дейност по реда на ЗДСИЦДС, ЗППЦК и подзаконовите нормативни актове, свързани с тяхното прилагане. Съгласно ЗППЦК статутът на публично дружество предполага завишени изисквания по отношение на отчетност от страна на Емитента и изрично прилагане на разпоредбите ЗППЦК, които норми не биха били относими към Емитента, ако той нямаше статут на публично дружество.

Като публично дружество, Емитентът задължително следва да съществува и продължи да съществува като акционерно дружество, което му отнема възможността да избира правна форма на организация с цел минимизиране на утежнени регулаторни изисквания.

Съгласно чл. 149 от ЗППЦК, лице, което придобие пряко или чрез свързани лица повече от една трета от гласовете в ОСА на публично дружество, в което няма лице или лица, притежаващи пряко или чрез свързани лица над 50 на сто от гласовете в ОСА, е длъжно в срок 14 дни от придобиването, съответно в едномесечен срок от вписването в ТР на преобразуването или намаляването на капитала, когато преминаването на прага е в резултат на преобразуване или в резултат на обезсилване на акции, да регистрира в комисията съгласно чл. 151 от ЗППЦК търгово предложение към останалите акционери с право на глас за закупуване на техните акции и/или за замяната им с акции, които ще бъдат издадени от предложителя за тази цел, или да прехвърли необходимия брой акции, така че да притежава пряко или чрез свързани лица по-малко от една трета от гласовете в общото събрание на дружеството. По силата на чл. 149, ал. 2 от ЗППЦК тези задължения се отнасят и за лица, които притежават заедно повече от една трета от акциите с право на глас и са сключили споразумение за обща политика по управление на съответното дружество чрез съвместно упражняване на притежаваните от тях права на глас. До публикуването на търговото предложение по реда на чл. 154 от ЗППЦК, съответно до прехвърлянето на акциите, такива лица нямат право да упражняват правото си на глас в общото събрание. При придобиване на акционерно участие чрез свързани лица (определени съгласно дефиницията в чл. 148з от ЗППЦК) в случаите по чл. 149, ал. 1 и 2 от ЗППЦК контролираният пряк акционер в публичното дружество не може да упражнява правото си на глас в ОСА до отправяне на търгово предложение или до загубата на контрол върху него от страна на контролиращото лице или контролиращата група лица, което осигурява защита на миноритарните акционери.

Съгласно чл. 149, ал. 8 от ЗППЦК, лице, което притежава пряко, чрез свързани лица и/или непряко по чл. 149, ал. 2 от ЗППЦК повече от една трета, но не повече от две трети, от гласовете в ОСА на публично дружество, няма право да придобива, включително чрез свързани лица или непряко по чл. 149, ал. 2 от ЗППЦК в рамките на една година акции с право на глас в количество, по-голямо от три на сто от общия брой акции на дружеството, освен в резултат на отправено търгово предложение по чл. 149б от ЗППЦК. При нарушение на това изискване правата на глас се ограничават до публикуване на търгово предложение по чл. 149б от ЗППЦК. Такова задължение

не възниква за лице, осъществило в рамките на една година преди преминаването на праг по чл. 149, ал. 6, съответно по ал. 8, от ЗППЦК търгово предлагане по чл. 149, ал.

1 от ЗППЦК или търгово предлагане по чл. 149, ал. 6 от ЗППЦК в хипотезата на преминат праг от 50 на сто от гласовете в общото събрание на публичното дружество, или търгово предлагане по чл. 149б от ЗППЦК, при което предложението е отправено до всички акционери, цената е определена съгласно чл. 150, ал. 7 от ЗППЦК и в резултат на търговото предлагане лицето е придобило повече от 50 на сто от гласовете в общото събрание на публичното дружество, както и за лице, преминало праг по чл. 149, ал. 6, съответно по ал. 8, от ЗППЦК в резултат на такова търгово предлагане. Задължение за отправяне на търгово предложение не възниква за лице, преминало прага по чл. 149, ал. 1 от ЗППЦК в резултат на осъществяване на търгово предложение по чл. 149б от ЗППЦК, отговарящо на изискванията. Задължение по чл. 149, ал. 6 от ЗППЦК в хипотезата на преминат праг от две трети от гласовете в ОСА на публичното дружество не възниква за лице, което преминава прага в резултат на увеличаване на капитала с издаване на права, ако преди увеличаването на капитала е притежавало повече от 50 на сто от гласовете в ОСА на публичното дружество.

Съгласно чл. 149а от ЗППЦК лице, което придобие пряко, чрез свързани лица или непряко по чл. 149, ал. 2 от ЗППЦК повече от 90 на сто от гласовете в ОСА на публично дружество, има право да регистрира търгово предложение за закупуване на акциите на останалите акционери.

Търговите предложения се осъществяват по реда предвиден в чл. 150 и сл. от ЗППЦК. За защита на миноритарните акционери, чл. 157б от ЗППЦК предвижда, че всеки акционер има право да изиска от лицето, което е придобило пряко, чрез свързани лица или непряко по чл. 149, ал. 2 от ЗППЦК най-малко 95 на сто от гласовете в общото събрание на публично дружество в резултат на търгово предлагане, да изкупи неговите акции с право на глас в тримесечен срок от крайния срок на търговото предложение, като лицето преминало прага от 95 на сто от гласовете е длъжно да изкупи акциите в срок 30 дни от получаване на искането.

РАЗДЕЛ 10. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ

Точка 10.1. Описание на тенденциите

„БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ е новоучредено дружество и все още не развива активно дейност, следователно не се наблюдават никакви тенденции в приходите и разходите на Емитента.

Точка 10.2. Известни тенденции, колебания, изисквания, ангажименти и събития с очакван значителен ефект върху Емитента

Основни тенденции и колебания, които влияят върху дейността и перспективите на Емитента, са свързани с развитието на пазара на недвижими имоти в България.

Точка 10.2.1. Тенденции в сектор „Недвижими имоти“ в България

По данни на НСИ, през второто тримесечие на 2025 г. местните администрации са издали разрешителни за строеж на 2 049 жилищни сгради с 10 089 жилища в тях и 1 305 022 кв. м разгъната застроена площ (РЗП), на 15 административни сгради/офиси с 23 744 кв. м РЗП и на 1 209 други сгради с 576 557 кв. м РЗП. Спрямо предходното тримесечие издадените разрешителни за строеж на жилищни сгради са намалели с 1,7 %, жилищата в тях - с 4,8 %, а разгънатата им застроена площ е нараснала - с 0,2 %. Издадените разрешителни за строеж са с 25 % повече за административни сгради и с 5 пъти по-голямо РЗП. Издадените разрешителни за строеж на други сгради се увеличават с 12 %, докато разгънатата им застроена площ намалява - с 6,2 %.

В сравнение с второто тримесечие на 2024 г. издадените разрешителни за строеж на нови жилищни сгради се е увеличило с 6 %, жилищата в тях са спаднали - с 0,2 %, а разгънатата им застроена площ се е увеличила - с 10 %. По-малко са обаче издадените разрешителни за строеж на административни сгради - със 7 %, докато други видове сгради са нараснали с 3 %. Същевременно, РЗП на административните сгради се е увеличило с 30 %, докато на други видове сгради се е увеличило с 29 %.

Най-голям брой разрешителни за строеж на нови жилищни сгради са издадени в областите

Пловдив - 353, София - 245, София (столица) - 216, Варна - 207 и Бургас - 162. Най-много жилища предстои да бъдат започнати в областите София (столица) - 1 914, Бургас - 1 647, Пловдив - 1 189, Варна - 819, Благоевград - 395.

През второто тримесечие на 2025 г. е започнал строежът на 1 640 жилищни сгради с 8 064 жилища в тях и с 963 046 кв. м разгъната застроена площ, на 23 административни сгради/офиси с 19 791 кв. м РЗП и на 644 други сгради с 366,485 кв. м РЗП.

Спрямо предходното тримесечие започнатите жилищни сгради са с 209 или 15 % повече, а жилищата в тях с 1 974 или 25 % повече, както и разгънатата им застроена площ - с 30 % повече. При започнатите административни сгради и тяхната обща застроена площ е регистрирано увеличение съответно с 11 или 91 % повече. При започнатите други видове сгради е регистрирано увеличение с 68 или с 12 % повече, но общата им застроена площ бележи спад - с 57 %.

В сравнение с второто тримесечие на 2024 г. започнатите нови жилищни сгради отбелязват спад с 4 %, а жилищата в тях - с 9 %, както и общата им застроена площ спада - с 8 %. Броят на започнатите административни сгради се увеличава с 64 %, а тяхната РЗП – намалява с 8 %. Намалява и строежът на други сгради с 3 %, тяхното РЗП спада с 23 %.

Строителство на най-голям брой нови сгради е започнало в областите: София (столица) - 295 жилищни и 17 други сгради; Пловдив – 243 жилищни и 115 други сгради; Варна – 177 жилищни и 20 други сгради; и София област – 168 жилищни сгради и 46 други.

Отново по данни на НСИ цените на жилищата в страната са се увеличили с 4,2 % през първото тримесечие на 2025 г. спрямо предходното тримесечие. Най-голямо увеличение е регистрирано в град Русе (+ 9 %), следван от градовете Варна (+ 5,8 %) и Стара Загора (+ 4,0 %). През първото тримесечие на 2025 г. цените на жилищата в страната са се увеличили с 15,1 % в сравнение с първото тримесечие на 2024 година.

Точка 10.2.2. Други известни и относими към дейността на Емитента тенденции

На 24 февруари 2022 г. възникна военен конфликт между Руската Федерация и Република Украйна, като Русия стана обект на тежки международни санкции. Конфликтът предизвиква значително покачване на цените на основни суровини, инфлационни процеси и повсеместно намаляване на инвестициите в повечето икономически сектори. За много от потенциалните негативни последици е изключително трудно да се направят точни прогнози, като крайният им ефект може да е по-осезаем или не, в зависимост от по-нататъшната ескалация на събитията и характера на бъдещото статукво в международните отношения. Въпреки това, ръководството на Дружеството счита, че продължаващият конфликт няма да има пряк ефект върху операциите, финансовата стабилност и принципа на действащо предприятие на Дружеството, тъй като то не оперира на икономически и финансови пазари в Украйна и няма взаимоотношения със санкционирани лица.

Не се изключва възможността за ескалация на конфликта, която да доведе до съществени сътресения в икономическия живот. Ръководството на Дружеството не е в състояние количествено да оцени влиянието на посоченото събитие върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му.

Не са известни други тенденции, несигурности, изисквания, ангажименти или събития, които е разумно вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на Емитента за текущата финансова година.

РАЗДЕЛ 11. ПРОГНОЗА ИЛИ ОЦЕНКА НА ПЕЧАЛБАТА

Емитентът не е публикувал прогноза или оценка на печалбата си.

РАЗДЕЛ 12. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ

Точка 12.1. Ключови лица

Дружеството има едностепенна система на управление, състояща се от общо събрание на акционерите и съвет на директорите (СД), който е управителният орган на дружеството. Съветът

ПРОЕКТ НА ПРОСПЕКТ ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ НА
„БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ

на директорите има следния състав:

- Асен Стоименов Лисев – изпълнителен директор и председател на СД на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ;
- Владислав Димитров Христов – зам. председател СД на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ;
- Константин Василев Проданов – независим член на Съвета на директорите на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ.

Между членовете на Съвета на директорите на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ няма никакви родствени връзки, както и никой от състава му през последните 5 г.:

- а) осъждан за измама;
 - б) свързан с несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация в качеството му на учредител, член на административни, управителни и надзорни органи или висш ръководител в други дружества;
 - в) официално публично инкриминиран и не са му налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи);
 - г) не е лишаван от съда от правото да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на дружество-емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на дружество-емитент;
 - д) не са му налагани принудителни административни мерки или административни наказания.
- В изпълнение на разпоредбите на чл. 116г от ЗППЦК, Съветът на директорите на Емитента е длъжен в тримесечен срок от придобиването на качество на публично дружество да назначи по трудов договор директор за връзки с инвеститорите. Директорът за връзки с инвеститорите трябва да е лице с подходяща квалификация или опит за осъществяване на своите задължения и не може да бъде член на управителен или контролен орган или прокурист на публичното дружество.

Относим професионален опит:

Асен Стоименов Лисев – Изпълнителен директор и председател на СД на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ, бизнес адрес: гр. София, бул. „Черни връх“ № 51, офис X, сграда 2, ет. 5.

Асен Лисев е роден през 1976 г. в Свищов, завършил със специалност бакалавър по „Икономика в “Стопански факултет на СУ „Св. Климент Охридски“ през 2001 г. и магистър по бизнес администрация от American University, Kogod School of Business, Washington DC, USA през 2004 г. От 2008г. – едноличен собственик и управител на фирма „ЕМ БИ ЕЛ“ ЕООД – водеща консултантска фирма за бизнес имоти, както и изпълнителен директор на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ.

Асен Лисев е утвърден експерт в сферата на бизнес имотите с над 20 годишен професионален опит на българския пазар. Бил е изпълнителен директор на дружество със специална инвестиционна цел в продължение на повече от 5 години. Контрагент по множество сделки с лихвени суапове, банкови кредити, рефинансирания и др. Неговата кариера започва в банковия сектор, където работи успешно в продължение на три години, преди да се насочи към сферата на недвижимите имоти през 2005 година.

През годините г-н Лисев се утвърждава като водещ консултант в сектора, като участва в някои от най-мощните и комплексни сделки с бизнес имоти в България. Неговият богат опит включва консултиране при придобиването, развитието и управлението на разнообразни проекти - от първокласни офис сгради и търговски центрове до мащабни жилищни комплекси.

В професионалната си кариера той е работил с редица престижни международни инвеститори и компании, сред които Danaos Development, ECC, Europa Capital, GE, Heitman, Immo East, Merrill Lynch, Quinlan Private, Soraviq и Tishman International. Неговият експертен принос е бил ключов за успешното реализиране на множество значими проекти, формиращи съвременния облик на българския имотен пазар.

Неговият задълбочен опит в структурирането и изпълнението на сложни имотни трансакции, съчетан с отличната му академична подготовка и задълбочено познаване на българския пазар, го прави един от най-уважаваните професионалисти в сектора на бизнес имотите в България.

За последните 5 г. **Асен Лисев** участва / е участвал в капитала и/или управлението на:

- „БРАВО ДИВЕЛЪПМЪНТ“ ЕООД, с ЕИК 205679639 – управител;

ПРОЕКТ НА ПРОСПЕКТ ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ НА
„БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ

- „Чери Холд“ ЕООД, с ЕИК 207898884 – управител;
- „Чери гардън“ ЕООД, с ЕИК 208401050 – управител;
- „Уест Парк Пропъртис“ ЕООД, с ЕИК 208434424 – управител;
- „Тера Сто“ ЕООД, с ЕИК 203374860 – управител;
- „СКОБЕЛЕВ КОНСТРАКШЪН“ ЕООД, с ЕИК 207285543 – управител;
- „Офис Т“ ЕООД, с ЕИК 204512441 – едноличен собственик на капитала;
- „Офис С4“ ЕООД, с ЕИК 207715450 – управител;
- „Офис А“ ЕООД, с ЕИК 204124346 – управител;
- „ИРИС ПАРК“ ООД, с ЕИК 206322647 – управител;
- „Браво Скай“ ЕООД, с ЕИК 208036865 – управител;
- „Био Буново“ ЕООД, с ЕИК 203796985 – управител и едноличен собственик на капитала;
- „БРАВО ХОЛД А“ ЕООД, с ЕИК 206140057 – управител и едноличен собственик на капитала;
- „БРАВО ХОЛД“ ЕООД, с ЕИК 206075289 – управител и едноличен собственик на капитала;
- „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДЦИЦ, с ЕИК 204729982 – член на СД и изпълнителен директор, притежава повече от 25 % от капитала чрез „БРАВО ХОЛД А“ ЕООД и лично;
- „Офис Х“ АД, с ЕИК 206163814 – член на СД и изпълнителен директор;
- „ЕМ БИ ЕЛ“ ЕООД, с ЕИК 175139520 – управител и едноличен собственик на капитала;
- „ЕМ БИ ЕЛ КЕПИТЪЛ АДВАЙЗЪРС“ ООД, с ЕИК 206423144 – управител и съдружник, притежаващ 50 % от капитала;
- „Офис Ригана“ ЕООД, с ЕИК 207552761 – управител до 16.05.2025 г.;
- „Пи енд Ел“ ЕООД, с ЕИК 202037743 – управител и съдружник, притежаващ 50 % от капитала, както и ликвидатор – до заличаването на дружеството на 31.05.2022 г.

Асен Лисев не участва в дружества като неограничено отговорен съдружник и през последните 5 г.:

а) не е осъждан за измама;

б) не е свързан с несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация в качеството му на учредител, член на административни, управителни и надзорни органи или висш ръководител в други дружества, с изключение на участието му като съдружник с 50 % от капитала и управител на „Пи енд Ел“ ЕООД, ЕИК 202037743, на което дружество е назначен за ликвидатор и към датата на изготвяне на настоящия проспект производството по доброволна ликвидация е приключило и дружеството е заличено от Търговския регистър;

в) не е официално публично инкриминиран и не са му налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи);

г) не е лишаван от съда от правото да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на дружество-емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на дружество-емитент;

д) не са му налагани принудителни административни мерки или административни наказания.

Владислав Димитров Христов е заместник-председател на СД на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ, бизнес адрес: гр. София, бул. „Черни връх“ № 51, офис Х, сграда 2, ет. 5.

Владислав Христов е роден през 16.05.1979 г. в гр. София и притежава магистърска степен по финанси и бакалавърска степен по икономика от СУ „Климент Охридски“.

Владислав Христов е опитен и международно признат инвестиционен консултант с разнообразна клиентска база от предприемачи, инвеститори и собственици на имоти.

Той е член на борда на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДЦИЦ, където подпомага дейността на дружеството и подсилва екипа, отговарящ за нови придобивания. Като директор Консултантски и брокерски услуги в „ЕМ БИ ЕЛ“ ЕООД, той е работил по структуриране на сделки с имоти и набиране на дълг/капитал. Владислав е заемал различни позиции във финансовия и банковия сектор, включително като консултант по сливания и придобивания, ръководител на отдел „Продажба на трежъри продукти“ в ING Bank и дилър в УниКредит Булбанк.

Владислав е член на британския Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), Камарата на независимите оценители в България и на Real Estate Board of New York (REBNY).

За последните 5 г. **Владислав Христов** участва / е участвал в капитала и/или управлението на:

ПРОЕКТ НА ПРОСПЕКТ ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ НА
„БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ

- „Браво Скай“ ЕООД, с ЕИК 208036865 - управител;
- „СКОБЕЛЕВ КОНСТРАКШЪН“ ЕООД, с ЕИК 207285543 - управител;
- „ЕМ БИ ЕЛ КЕПИТЪЛ АДВАЙЗЪРС“ ООД, с ЕИК 206423144 – управител и съдружник, притежаващ 50 % от капитала;
- „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, с ЕИК 204729982 – член на СД;
- „Браво Кепитъл Адвайзърс“ ЕООД, с ЕИК 205826808 - управител и едноличен собственик, както и ликвидатор – до заличаването на дружеството на 20.04.2023 г.

Владислав Христов не участва в дружества като неограничено отговорен съдружник и през последните 5 г.:

- а) не е осъждан за измама;
- б) не е свързан с несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация в качеството му на учредител, член на административни, управителни и надзорни органи или висш ръководител в други дружества, с изключение на участието му като едноличен собственик на капитала и управител на „Браво Кепитъл Адвайзърс“ ЕООД, ЕИК 205826808, на което дружество е назначен за ликвидатор и към датата на изготвяне на настоящия проспект производството по доброволна ликвидация е приключило и дружеството е заличено от Търговския регистър;
- в) не е официално публично инкриминиран и не са му налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи);
- г) не е лишаван от съда от правото да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на дружество-емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на дружество-емитент;
- д) не са му налагани принудителни административни мерки или административни наказания.

Константин Василев Проданов е независим член на СД на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ, бизнес адрес: гр. София, бул. „Черни връх“ № 51, офис X, сграда 2, ет. 5.

Константин Проданов е роден през 1977 г. в София, завършил Юридически факултет на СУ „Св. Климент Охридски“, специалност „Международни отношения“. През 2001г. е завършил магистратура по Финанси в Токио, Япония. От 2001 – 2011 г. работи в банковия сектор в Токио, в UBS и Goldman Sachs, в качеството си на вицепрезидент на дивизия „Търговия с деривати“. От 2012 – 2017 г. изпълнява функцията на главен портфолио мениджър в ПОД „Алианц България“ АД.

От 2017 г. до момента е член на Съвета на директорите на „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, където отговаря за процеса по набиране на капитал и структуриране на финансови трансакции при придобиване на недвижими имоти за портфейла му.

От юли 2019 г. и към момента е главен инвестиционен стратег в „Карол Капитал Мениджмънт“ ЕАД.

За последните 5 г. Константин Проданов е участвал в капитала и/или управлението на следните дружества:

- „БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, с ЕИК 204729982 – член на СД;
- „КАРОЛ КАПИТАЛ МЕНИДЖМЪНТ“ ЕАД, с ЕИК 131134055 – член на СД.

Константин Проданов не участва в дружества като неограничено отговорен съдружник и през последните 5 г.:

- а) не е осъждан за измама;
- б) не е свързан с несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация в качеството му на учредител, член на административни, управителни и надзорни органи или висш ръководител в други дружества;
- в) не е официално публично инкриминиран и не са му налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи);
- г) не е лишаван от съда от правото да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на дружество-емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на дружество-емитент;
- д) не са му налагани принудителни административни мерки или административни наказания.

Точка 12.2. Конфликти на интереси на административните, управителните и надзорните органи и висшия ръководен състав

Няма потенциални конфликти на интереси на посочените в точка 12.1 лица, свързани със задълженията им към Емитента и техните частни интереси и/или други задължения.

Въпреки наличието на общо участие на Асен Лисев, Владислав Христов и Константин Проданов в съвета на директорите на „Браво Пропърти Фонд“ АД СИЦ и Емитента, това не поражда конфликт на интереси, доколкото инвестиционните стратегии са ясно разграничени (инвестиции в завършени, нежилищни имоти (офисни, търговски, логистични и индустриални имоти) при „Браво Пропърти Фонд“ АД СИЦ спрямо инвестиции в жилищно строителство при Емитента), което изключва припокриване на активи, пазарни ниши и клиенти. Управленските решения се вземат независимо, съгласно уставите и вътрешните правила на всяко от дружествата, при спазване на принципите на добро корпоративно управление и задължението за своевременно разкриване на информация пред регулаторния орган и обществеността и избягване на конфликт на интереси.

Няма договорености или споразумения между мажоритарни акционери, клиенти, доставчици и други, в изпълнение на което лице, посочено в точка 12.1, е избрано за член на административните, управителните или надзорните органи или за член на висшия ръководен състав.

Лицата по точка 12.1 с изключение на учредителя на Емитента не притежават ценни книжа на Емитента. Към датата на настоящия документ и доколкото е известно на Емитента, учредителят не е приемал и няма каквито и да е ограничения за разпореждането с притежаваните от него акции от капитала на Емитента.

РАЗДЕЛ 13. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ И ОБЕЗЩЕТЕНИЯ

Точка 13.1. Изплатени възнаграждения

Емитентът е новоучредено дружество и няма пълна финансова година. На членовете на СД на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ през 2025 г. не е начислено и не е изплащано постоянно месечно възнаграждение. При учредяване на дружеството е прието решение членовете на СД да получават по 1,100 лв. брутно възнаграждение, като с решение на едноличния собственик на капитала е прието решение, че възнаграждението се дължи и начислява след получаване на лиценза от КФН и след закупуване на първия актив от Дружеството.

Допълнителни стимули и възнаграждения, променливо възнаграждение и други видове възнаграждения не са начислявани и изплащани. На членовете на СД не са изплащани материални стимули от Дружеството. Членовете на СД на Емитента не са получавали обезщетения в натура.

Начислени възнаграждения на членовете на СД през 2025 г.:	
Асен Стоименов Лисев	0 лв.
Владислав Димитров Христов	0 лв.
Константин Василев Проданов	0 лв.

Членовете на СД не са получавали никакви парични, непарични или отсрочени възнаграждения от Емитента, освен споменатите в тази точка. Емитентът няма дъщерни предприятия.

Точка 13.2. Заделяни и начислявани пенсии или други подобни компенсации и обезщетения
Дружеството не изплаща за своя сметка вноски за допълнително доброволно пенсионно осигуряване, други компенсации при пенсиониране или други подобни обезщетения на членовете на Съвета на директорите.

Емитентът няма дъщерни предприятия.

РАЗДЕЛ 14. ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ

Точка 14.1. Мандати

СД на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ е първи за новоучреденото дружество и съгласно изискванията на ТЗ и чл. 36, ал. 2 на Устава на Дружеството е с мандат от 3 г., като съставът му е изцяло избран на Учредителното събрание, проведено на 07 май 2025 г. Вписан е в Търговския регистър на 16 май

2025 г. и изтича на 16 май 2028 г.

Точка 14.2. Договори за услуги на членовете на административните, управителните или надзорните органи, сключени с емитента или с някое от неговите дъщерни предприятия
При прекратяване на договорите за управление с членовете на Съвета на Директорите на Дружеството не е предвидено изплащане на обезщетения.

Дружеството няма сключени договори с лица, изпълняващи функциите на административни органи.

Точка 14.3. Информация за одитния комитет на емитента

„БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ все още не е избрало одитен комитет, нито комитет по възнагражденията. След придобиване на публичен статут от Дружеството, ще бъде избран одитен комитет в съответствие с изискванията на ЗНФОИСУ.

Точка 14.4. Декларация за това дали Емитентът спазва приложимите спрямо него режими за корпоративно управление

След придобиване на статут на публично дружество, в годишния си доклад за дейността „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ ще включи декларация за корпоративно управление, съгласно чл. 100н, ал. 7, т. 1 ЗППЦК, със съдържанието посочено в чл. 100н, ал. 8 ЗППЦК.

„БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ ще приеме и прилага по целесъобразност принципите на Националния кодекс за корпоративно управление (от октомври 2007 г., утвърден от Националната комисия по корпоративно управление, последващо изменен през февруари 2012 г., април 2016 г., юли 2021 г. и юни 2024 г.) и ще извършва дейността си в съответствие с разпоредбите му.

Принципите на Националния кодекс за корпоративно управление, както и Политиката за възнагражденията на СД на Емитента ще бъдат приети от Дружеството в приложимите законоустановени срокове след получаване на лиценз от Комисията за финансов надзор и придобиването на публичен статут.

Точка 14.5. Потенциалните съществени въздействия върху корпоративното управление

Към датата на настоящия Документ не са планирани, съответно одобрявани промени в състава на органите за управление и комитетите на Емитента.

РАЗДЕЛ 15. СЛУЖИТЕЛИ

Точка 15.1. Брой служители

От вписването в ТР към Агенция по вписванията на 16.05.2025 г. до датата на Проспекта Дружеството има само 3 лица назначени на договор за управление - тримата членове на СД. „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ няма временно заети лица на граждански договор.

В изпълнение на разпоредбите на чл. 116г от ЗППЦК, СД на Дружеството ще назначи в тримесечен срок от придобиването на качество на публично дружество по трудов договор директор за връзки с инвеститорите.

Точка 15.2. Дялови участия и опции върху акции

Лицата, посочени в точка 12.1, с изключение на учредителите на Емитента, нямат участие в капитала на Емитента и нямат опции върху акции на Емитента.

Точка 15.3. Описание на споразуменията за участие на служителите в капитала на Емитента

Няма споразумения за участие на служителите в капитала на Емитента.

РАЗДЕЛ 16. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ

Точка 16.1. Списък на мажоритарните акционери

Регистрираният акционерен капитал на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ се състои от 10 акции с номинална стойност 50 000 лв. всяка една, с обща номинална стойност от 500 000 лв. Към датата на проспекта лица, които притежават 5 % или над 5 % от капитала на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ, са както следва:

Асен Стоименов Лисев притежава пряко 10 акции, представляващи 100 % от капитала и съответно от правата на глас в ОСА на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ. Няма юридически или физически лица, които притежават непряко участие в Емитента.

Към датата на проспекта няма други юридически или физически лица, които да притежават

пряко 5 % или над 5 % от капитала на Емитента или които притежават непряко участие в емитента, съгласно чл. 146, ал. 1, т. 5 от ЗППЦК.

Точка 16.2. Разни права на глас

Посочените в Точка 16.1. акционери в Дружеството нямат различни права на глас. Всяка акция от капитала на Емитента дава право на 1 глас в ОСА.

Точка 16.3. Пряк и косвен контрол върху емитента

Асен Стоименов Лисев, доколкото притежава 100 % от капитала на Емитента, е лице, което упражнява контрол над Дружеството по смисъла на § 1, т. 14 от допълнителни разпоредби на ЗППЦК.

Няма лица, които непряко притежават достатъчен процент от капитала, за да упражняват контрол над Дружеството по смисъла на § 1, т. 14 от Допълнителни разпоредби на ЗППЦК.

Уставът на Дружеството не съдържа разпоредби, които изрично да са насочени към предотвратяване на възможна злоупотреба с контрол от страна на основните акционери в Дружеството. Следва да се имат предвид малцинствените права на акционерите съгласно чл. 118 от ЗППЦК, както и отговорността по чл. 118а ЗППЦК. Не са предприемани други мерки за избягване злоупотреба с контрол.

Точка 16.4. Договорености, които могат да доведат до промяна в контрола върху емитента

На Емитента не са известни договорености, действието на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна в контрола.

РАЗДЕЛ 17. СДЕЛКИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Свързаните лица на Дружеството включват акционер, упражняващ контрол, ключов управленски персонал на Дружеството и свързаните с тях лица.

От учредяването на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ до момента на изготвяне на настоящия документ са начислени възнаграждения на ключовия управленски персонал по смисъла на МСС 24, както следва:

Асен Стоименов Лисев	0 лв.
Владислав Димитров Христов	0 лв.
Константин Василев Проданов	0 лв.

При учредяване на дружеството е прието решение членовете на СД да получават по 1,100 лв. брутно възнаграждение, като с решение на едноличния собственик на капитала е прието решение, че възнаграждението се дължи и начислява след получаване на лиценза от КФН и след закупуване на първия актив от Дружеството. С оглед което към датата на изготвяне на настоящия документ не са дължими, съответно не са начислявани и изплащани възнаграждения.

Няма други сделки със свързани лица за периода от учредяването на Дружеството до датата на настоящия проспект.

РАЗДЕЛ 18. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ, ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИТЕ И ЗАГУБИТЕ НА ЕМИТЕНТА

Точка 18.1. Финансова информация за минали периоди

[Точка 18.1.1. Одитирана финансова информация за минали периоди, обхващаща последните три финансови години](#)

Емитентът е ново дружество, което е учредено на 07.05.2025 г. и вписано в ТР на 16.05.2025 г. Емитентът не е изготвял годишни одитирани финансови отчети. Финансовата информация включена в настоящия проспект е базирана на изготвения междинен финансов отчет (неодитиран) към 31.07.2025 г., който е приложен към Проспекта и включва: Отчет за финансовото състояние, Отчет за всеобхватния доход, Отчет за промените в собствения капитал, Отчет за паричните потоци и Приложение с пояснителни бележки към междинния отчет. Не са представени сравнителни данни за същия период на предходната година, тъй като няма такива.

[Точка 18.1.2. Промяна на референтната балансова дата](#)

Не е извършвана промяна на референтната балансова дата, през периода, за който се изисква финансова информация за минали периоди.

Точка 18.1.3. Счетоводни стандарти

Финансовата информация е изготвена в съответствие с МСФО (Международни стандарти за финансово отчитане), възприети в Съюза по силата на Регламент (ЕО) № 1606/2002.

Точка 18.1.4. Промяна на счетоводната рамка

Емитентът не възнамерява в следващите си публикувани финансови отчети да възприеме нова рамка за счетоводните стандарти.

Точка 18.1.5. Одитирана финансова информация съгласно НСС

Емитентът не изготвя и представя финансова информация съгласно НСС.

Точка 18.1.6. Консолидирани финансови отчети

Емитентът не изготвя финансови отчети на консолидирана база.

Точка 18.1.7. Давност на финансовата информация

Емитентът не е изготвял годишни одитирани финансови отчети.

За повече информация виж Точка 18.1.

Точка 18.2. Междинна и друга финансова информация

Емитентът не е публикувал тримесечна или полугодишна финансова информация, извън посоченото по-горе в т. 18.1.1.

Точка 18.3. Одитиране на финансова информация за минали периоди

Точка 18.3.1. Одитирани ГФО

Емитентът не е изготвял годишни одитирани финансови отчети. За повече информация виж Точка 18.1.

Точка 18.3.1а. Отказ от одитори за одитиране на финансова информация

Няма данни за откази от одитори за представяне на одиторски доклади, както и доклади, които да съдържат резерви, изменения на становища, ограничения на отговорността или забележки по естество.

Точка 18.3.2. Друга одитирана информация

Няма друга информация в Проспекта, която е била одитирана от одиторите.

Точка 18.3.3. Финансова информация от друг източник

В настоящия Проспект е използвана финансова информация от неодитиран междинен финансов отчет на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ към 31.07.2025 г.

Точка 18.4. Проформа финансова информация

Към момента на изготвянето на този Проспект не са налице обстоятелства, които да налагат представяне на проформа финансова информация.

Точка 18.5. Политика по отношение на дивидентите

Точка 18.5.1. Описание на политиката на Емитента по отношение на разпределението на дивиденти

Дружеството няма изрично приета дивидентна политика извън предвиденото в чл. 62 от Устава на Дружеството: Дружеството разпределя дивиденти по реда и при условията, предвидени в ЗДСИЦДС, ЗППЦК, ТЗ и Устава, по решение на ОСА. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в ЦД като такива с право на дивидент на 14-тия ден след деня на ОСА, на което е приет годишният, съответно 6-месечният финансов отчет, и е взето решение за разпределение на печалбата.

Като дружество със специална инвестиционна цел „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ е задължено да разпределя минимум 90 % от печалбата си след преобразуване по реда на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС, като дивидент. Съгласно чл. 115в, ал. 3 от ЗППЦК правото да получат дивидент имат лицата, вписани в централния регистър на ценни книжа, като такива с право на дивидент на 14-ия ден след деня на ОСА, на което е приет годишният отчет и е взето решение за разпределение на печалбата, като по отношение вземането на решението от ОСА се прилага разпоредбата на чл. 115б, ал. 1 от ЗППЦК, според който правото на глас се упражнява от лицата, вписани като такива с право на глас в централния регистър на ценни книжа 14 дни преди датата на ОСА. Присъствието на лицето в списъка по чл. 115в, ал. 3 от ЗППЦК е достатъчно условие то да получи

дивидент, след надлежната му легитимация. Разходите по изплащането на дивидента са за сметка на Дружеството. Дружеството е длъжно да осигури изплащането на дивидент на акционерите в срок 12 месеца от края на съответната финансова година съгласно чл. 29, ал. 1 от ЗДСИЦДС. Изплащането на дивидента се извършва по банков път със съдействието на ЦД. Лицата, имащи право на дивидент, които не го потърсят в посочения срок, могат да упражнят това право до изтичане на общия 5-годишен давностен срок, след което правото се погасява и неполучените дивиденди остават в Дружеството. Не съществуват други ограничения върху разпределянето на дивиденди от страна на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ. Дивиденди се изплащат, ако според проверения и приет финансов отчет за съответната година чистата стойност на имуществото, намалена с дивидентите, подлежащи на изплащане, е не по-малка от сумата на капитала на Дружеството, фонд „Резервен“ и другите фондове, които Дружеството е длъжно да образува по законили Устав.

Точка 18.5.2. Разпределени дивиденди за минали периоди

„БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ е ново дружество и няма завършена финансова година и все още не е разпределяло дивиденди.

Точка 18.6. Правни и арбитражни производства

Няма държавни, правни или арбитражни производства (включително такива производства, които са висящи или които биха могли да бъдат образувани) за периода, обхващащ 07.05.2025 г. до датата на проспекта, които могат да имат или са имали в последно време съществено влияние върху Емитента и/или финансовото състояние или рентабилността му.

Точка 18.7. Значителна промяна във финансовото състояние на Емитента

Няма настъпила значителна промяна във финансовото състояние на Емитента, която е настъпила след края на последния финансов период, за който е представена финансова информация в Проспекта (31.07.2025 г.) към датата на Проспекта.

РАЗДЕЛ 19. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

Точка 19.1. Акционерен капитал

Точка 19.1.1. Размер на емитирания капитал за всеки клас акционерен капитал

Внесеният капитал на Дружеството е 500 000 лева, разпределен в 10 обикновени акции с номинал от 50 000 лв. (хиляди лева) всяка една и в него не е настъпвала промяна от учредяването на Емитента през м. май 2025 г. и към датата на Проспекта.

Точка 19.1.2. Акции, които не представляват капитал

Няма акции, които не представляват капитал.

Точка 19.1.3. Собствени акции

Няма акции на Емитента, притежавани от или от името на самия Емитент.

Точка 19.1.4. Конвертируеми, обменяеми и ценни книжа с варианти

Няма конвертируеми ценни книжа, обменяеми ценни книжа или ценни книжа с варианти, издадени от Емитента.

Точка 19.1.5. Права за придобиване или задължения по отношение на уставния, но неемитиран капитал и възможности за увеличаване на капитала

Към датата на настоящия Проспект Дружеството няма и не разполага с информация за съществуването на никакви права за придобиване и/или задължения за уставен, но неемитиран капитал.

Точка 19.1.6. Капитал на член на групата, който е под опция или е договорен условно или безусловно да бъде поставен под опция

Към датата на настоящия проспект няма капитал, който е под опция или е договорено условно или безусловно да бъде поставен под опция.

Емитентът не е част от група.

Точка 19.1.7. История на акционерния капитал

От учредяването на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ до датата на този Проспект няма промени в акционерния капитал.

Точка 19.2. Учредителен акт и устав

Точка 19.2.1. Регистър и номерът на вписване в него

Уставът на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ е обявен в ТР към Агенцията по вписванията на 16.05.2025 г. с вписване № 20250516154301.

Информацията относно Устава на Дружеството, съдържаща се в настоящия Проспект, е съгласно Устава, представен в лицензионното производство, който ще бъде предложен за одобрение от компетентния орган.

Съгласно чл. 5 от Устава предметът на дейност на Дружеството е инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им. Дружеството не може да извършва други дейности извън посочените в предходното изречение и пряко свързаните с тяхното осъществяване, освен ако са позволени от ЗДСИЦДС. Недвижимите имоти, придобивани от Дружеството, трябва да се намират на територията на Република България или на територията на всички държави членки на ЕС.

Съгласно чл. 7 от Устава основните инвестиционни цели на Дружеството са:

- а) да предостави възможност на своите акционери да инвестират в диверсифициран портфейл от недвижими имоти, като действа на принципа на разпределение на риска за акционерите си;
- б) да осигури на своите акционери запазване и нарастване на стойността на инвестициите им чрез реализиране на стабилен доход при балансирано разпределение на риска;
- в) диверсификация на портфейла от недвижими имоти се постига посредством инвестиране в различни видове недвижими имоти, находящи се в различни региони на Република България, и на територията на всички държави членки на ЕС, с цел намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл;
- г) участия в учредяване или в придобиване на дялове или акции в специализирани дружества по чл. 28 от ЗДСИЦДС.

Инвестиционната стратегия на Дружеството се основава на принципите за строителство и продажба на имоти без ограничения на типа имоти, както и получаване на текущи (оперативни доходи) от експлоатацията на недвижимите имоти под формата на наемни и/или лизингови вноски, както и чрез продажби на тези имоти, с оглед формирането на стабилен „портфейл на оперативния доход“ при балансирано разпределение на риска за акционерите и кредиторите.

Инвестиционната дейност на Дружеството се ограничава от изискванията на ЗДСИЦДС, разпоредбите на Устава и решенията на Общото събрание. Дружеството няма други ограничения в търсенето на оптимално съотношение между активите, в които инвестира, и риска на инвестицията при възможно най-добри нива на възвращаемост за инвеститорите.

Точка 19.2.2. Права, преференции и ограниченията за всеки клас акции

Съгласно чл. 13 от Устава придобиването на акции от Дружеството става по емисионна стойност. Акционерите на Дружеството не могат да правят частични вноски.

Съгласно чл. 15 от Устава Дружеството може да издава само безналични акции, регистрирани по сметки в „Централен депозитар“ АД.

Дружеството може да издава два класа акции: обикновени акции и привилегирани акции, даващи права съгласно чл. 11, ал. 2 от Устава във връзка с чл. 21, ал. 1 и ал. 2 от Устава, като съгласно чл. 22, ал. 2 от Устава не се допуска ограничаване на правата на отделни акционери от един клас.

Съгласно чл. 22, ал. 1 и ал. 3 от Устава всяка акция дава на своя притежател право на глас, право на дивидент и право на ликвидационен дял, освен ако друго е предвидено в решението на дружествения орган за издаване на дадена емисия акции. Дружествен орган не може да предостави повече от 1 (един) глас на акция. Акцията дава на своя притежател и право на информация за воденето на дружествените дела, както и други права, изрично посочени в закона или Устава, вкл. право да получи финансовите отчети и отчетите за управлението на Дружеството, копие от потвърдените от КФН проспекти на Дружеството за публично предлагане на ценни книжа (акции и корпоративни облигации).

Правото на глас в ОСА упражняват лицата, които са вписани като такива с право на глас в

централния регистър на ценни книжа, 14 (четирнадесет) дни преди датата на ОСА. Дружеството има право да разпределя годишен и шестмесечен дивидент по реда и при условията, предвидени в ЗДСИЦДС, ЗППЦК, ТЗ и чл. 62 от Устава, по решение на ОСА. Правото да получат дивидент имат лицата, вписани в централния регистър на ценни книжа, като такива с право на дивидент на 14-ия ден след деня на ОСА, на което е приет годишният, съответно шестмесечният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата.

Съгласно чл. 11, ал. 2 от Устава Дружеството може да издава привилегировани акции, които не могат да дават право на повече от 1 (един) глас в ОСА. Дружеството може да издава привилегировани акции, които могат да бъдат акции с право на допълнителен дивидент и без право на глас в общото събрание по реда, посочен в Устава. Акциите без право на глас, издадени от Дружеството, се включват в номиналната стойност на капитала, но не могат да надхвърлят 50 % (петдесет процента) от общия брой на издадените акции.

Съгласно чл. 21, ал. 1 от Устава решението за издаване на привилегирован клас акции се взема от общото събрание на акционерите с мнозинство 3/4 (три четвърти) от представените акции. В случай, че бъдат издадени привилегировани акции без право на глас, притежателите им имат право на допълнителен дивидент в размер на процент от определения от общото събрание дивидент за текущата година. Точният размер на процента по предходното изречение се определя от ОСА, гласувало решение за издаване на привилегированите акции. Допълнителният дивидент се изплаща от Дружеството в полза на акционерите заедно с размера на дивидента, определен за обикновените акции и по реда и при условията, посочени в Устава и решението на ОСА за разпределение на печалбата.

Съгласно чл. 21, ал. 2 от Устава за вземане на решения, с които се ограничават предимствата, произтичащи от привилегированите акции без право на глас, издадени от Дружеството, е необходимо съгласието на привилегированите акционери, които се свикват на отделно събрание. Събранието е редовно, ако са представени най-малко 50% (петдесет процента) от привилегированите акции. Решенията се вземат с мнозинство най-малко 3/4 (три четвърти) от представените акции. Акциите придобиват право на глас с отпадането на привилегиите.

Акциите на Дружеството са неделими. В случай, че съществува режим на съсобственост по отношение на акции на Дружеството, съсобствениците упражняват правото на глас по своите акции заедно, като упълномощават лице, което да гласува от тяхно име на общото събрание на акционерите (това може да бъде и един от акционерите - съсобственици). Упълномощаването по предходното изречение се извършва по реда на чл. 31 от Устава.

Съгласно чл. 16 от Устава, акциите на Дружеството се прехвърлят свободно, без ограничения или условия, при спазване на изискванията на действащото законодателство за сделки с безналични ценни книжа и правилата на Централния депозитар за придобиване и разпореждане с безналични акции. Прехвърлянето на акции има действие спрямо Дружеството, само ако прехвърлянето е регистрирано в Централен депозитар.

Съгласно чл. 17, ал. 1 от Устава, капиталът на Дружеството се увеличава чрез:

- издаване на публична емисия нови акции, включително и привилегировани;
- превръщане на облигации, търгуеми публично и издадени като конвертируеми, в акции.

Съгласно чл. 17, ал. 2 от Устава, капиталът на Дружеството не може да бъде увеличаван чрез:

- увеличаване на номиналната стойност на вече издадени акции;
- превръщане в акции на облигации, които не са издадени като конвертируеми;
- капитализиране на неразпределена печалба на Дружеството;
- непарични вноски;
- под условие, че акциите се запишат от определени лица на определена цена.

Съгласно чл. 27, ал. 1, т. 2 от Устава, увеличаването на капитала се извършва по решение на ОСА, като чл. 39, ал. 3, т. 12 овластява Съвета на директорите да увеличава капитала до 100 000 000 (сто милиона) лева чрез издаване на нови акции.

При увеличаване на капитала, с изключение на задължителното първоначално увеличение на капитала по чл. 18 от Устава, задължително се прилага предимственото право на акционерите, придобили акции най-късно 5 (пет) работни дни след датата публикуване на съобщението по чл. 89т, ал. 1 от ЗППЦК за увеличаване на капитала, да запишат акции от увеличението на капитала,

пропорционално на техния дял отпреди увеличението. Правото на акционерите да участват в увеличението на капитала на Дружеството по предходното изречение не може да бъде ограничено или да отпадне по решение на орган на Дружеството.

Съгласно чл. 19, ал. 2 от Устава при увеличаване на капитала на Дружеството чрез издаване на нови акции задължително се издават права. Срещу всяка съществуваща акция се издава едно право. Едно придобито право дава възможност да бъдат придобити толкова нови акции от увеличението на капитала, колкото е определил органът, приел решението за увеличението на капитала. В съответствие с чл. 19, ал. 3 от Устава, в случаите, когато решението за увеличение на капитала се взема от Съвета на директорите, право да участват в увеличението имат лицата, придобили акции най-късно 5 (пет) работни дни след датата на публикуване на съобщението за публично предлагане по чл. 89т, ал. 1 от ЗППЦК.

Точка 19.2.3. Условия, които могат да доведат до забавяне, отлагане или предотвратяване на промяна в контрола върху Емитента

Няма разпоредби в Устава, които биха могли да доведат до забавяне, отлагане или предотвратяване на промяна в контрола на Дружеството.

РАЗДЕЛ 20. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ

От учредяването си до датата на този Проспект „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ няма значителни договори, различни от договорите, сключени във връзка със специфичната дейност и предстоящото производство по лицензиране на Дружеството.

РАЗДЕЛ 21. Друга регулаторно изисквана информация по Приложение № 1 от Наредба № 2 на КФН от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане до търговия на регулиран пазар

Точка 21.1. Описание на инвестиционните цели на Дружеството с посочване на неговите финансови цели, източниците на финансиране, максималния размер на външното финансиране спрямо стойността на собствения му капитал

Съгласно чл. 7, ал. 1 от Устава, основните инвестиционни цели на Дружеството са: а) да предостави възможност на своите акционери да инвестират в диверсифициран портфейл от недвижими имоти, като действа на принципа на разпределение на риска за акционерите си; б) да осигури на своите акционери запазване и нарастване на стойността на инвестициите им чрез реализиране на стабилен доход при балансирано разпределение на риска; в) диверсификация на портфейла от недвижими имоти се постига посредством инвестиране в различни видове недвижими имоти, находящи се в различни региони на Република България, и на територията на всички държави членки на ЕС, с цел намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл; г) участия в учредяване или в придобиване на дялове или акции в специализирани дружества по чл. 28 от ЗДСИЦДС.

Инвестиционната стратегия на Дружеството се основава на принципите за строителство и продажба на имоти без ограничения на типа имоти, както и получаване на текущи (оперативни доходи) от експлоатацията на недвижимите имоти под формата на наемни и/или лизингови вноски, както и чрез продажби на тези имоти, с оглед формирането на стабилен „портфейл на оперативния доход“ при балансирано разпределение на риска за акционерите и кредиторите. Основната финансова цел на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ е увеличаване на приходите като резултат от инвестиране на набраните средства в терени за застрояване и изпълнение на строителни проекти, като основен фокус на Дружеството ще бъдат инвестиции в поземлени имоти и строителство на жилищни сгради.

Източниците на финансиране на дейността на Дружеството ще са собственият и привлеченият капитал. За финансиране на своите инвестиции Дружеството ще използва средствата от внесения при регистрацията капитал, както и средствата набрани при настоящото първоначално увеличение на капитала. В рамките на закона за финансиране на дейността си, Дружеството може да използва външно финансиране за всеки един отделен проект или за дейността си като цяло. Изборът на конкретната форма на външно финансиране ще се извършва съобразно пазарните

условия, като приоритет при избора има тази форма на външно финансиране, която минимизира цената на заемния ресурс. Дружеството не е определило максимален размер на привлечените средства спрямо стойността на собствения му капитал.

Точка 21.2. Ограниченията в инвестиционната политика на Дружеството, в рамките на които дружеството със специална инвестиционна цел взема инвестиционни решения (по видове недвижими имоти, относителен дял на различните видове имоти от общо придобитите недвижими имоти), политика на инвестиране на свободните средства.

„БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ осъществява дейността си съобразно ограниченията, заложи в Устава му и българското законодателство.

Съгласно чл. 5, ал. 3 от Устава му, „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ придобива право на собственост и други /ограничени/ вещни права върху недвижими имоти, находящи се на територията на Република България или на територията на всички държави членки на ЕС. Дружеството може да придобива вещни права върху всички видове недвижими имоти, находящи се на територията на Република България, включително терени за строителство, земи с перспектива за застрояване, завършени или новоизградени сгради, и части от тях, както и земеделски земи и ограничени вещни права върху тях.

„БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ не може да извършва други търговски дейности извън посочените в чл. 5 и чл. 8 на Устава и пряко свързаните с тяхното осъществяване, освен ако са позволени от закона.

„БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ не може да придобива имоти, които са предмет на правен спор.

Дружеството може да инвестира свободните си средства в ценни книжа, издадени или гарантирани от държава - членка на ЕС или друга държава – страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство, и в банкови депозити в банки, които имат право да извършват дейност на територията на държава - членка на ЕС или друга държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство.

„БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ може да инвестира до 10 на сто от активите си в покрити облигации, допуснати до търговия на място за търговия в държава членка.

Дружеството може да инвестира до 10 на сто от активите си в трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС.

„БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ може да инвестира до 10 на сто от активите си в други дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в недвижими имоти.

„БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ не може да инвестира в други ценни книжа, търгувани на регулиран пазар, или да придобива дялови участия в други дружества.

„БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ не може да извършва обратно изкупуване по реда на чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК, освен в случаите по чл. 18 от ЗДСИЦДС.

Точка 21.3. Описание на политиката на Емитента относно придобиване на нов актив или активи
Инвестиционната политика на Дружеството не предвижда никакви ограничения относно вида недвижими имоти, в които то инвестира. Съгласно чл. 5, ал. 1 и ал. 2 от Устава, Дружеството придобива право на собственост и други /ограничени/ вещни права само върху недвижими имоти, находящи се на територията на Република България. Дружеството може да придобива вещни права върху всички видове недвижими имоти, находящи се на територията на Република България, включително терени за строителство, земи с перспектива за застрояване, завършени или новоизградени жилищни и индустриални сгради, и части от тях, както и земеделски земи и ограничени вещни права върху тях. Дружеството може да придобива всякакви нови активи по предходното изречение.

В допълнение Дружеството може да инвестира свободните си средства в:

1. ценни книжа, издадени или гарантирани от държава членка;
2. банкови депозити в банки, които имат право да извършват дейност на територията на държава членка;
3. до 10 на сто от активите на Дружеството в покрити облигации, допуснати до търговия на място за търговия в държава членка;

4. други активи, ако това се допуска от действащото законодателство.

Дружеството може да инвестира до 30 на сто от активите си в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, съгласно последния изготвен и оповестен по реда на чл. 100т от ЗППЦК счетоводен отчет.

Точка 21.4. Описание на критериите, на които отговарят недвижимите имоти, в които ще инвестира Дружеството, както и характеристиките на придобитите недвижими имоти
Дружеството може да придобива вещни права върху всички видове недвижими имоти, находящи се на територията на Република България, включително терени за строителство, земи с перспектива за застрояване, завършени или ново изграждани и жилищни и индустриални сгради, и части от тях, както и земеделски земи и ограничени вещни права върху тях.

Критериите, на които трябва да отговарят имотите, за да може Дружеството да инвестира в тях са:

- основно жилищни сгради (изградени и/или в процес на изграждане);
- с атрактивна локация;
- с опция за отдаване под наем на части, като второстепенна дейност;
- да предлагат все още възможност за увеличаване на стойността на имота, което да позволи реализиране на капиталова печалба в бъдеще при евентуално продажба на имота;
- да са в добро техническо състояние;
- да предлагат функционалност, която да е атрактивна за голям кръг от потенциални наематели.

Приемлива първоначална инвестиция

Размерът на първоначалната инвестиция (цената на придобиване на имота) трябва да отговаря като абсолютен размер на възможностите на Дружеството за неговата покупка. Основните критерии при избора на поземлен имот за закупуване са: цена, местоположение, устройствени показатели, потенциална атрактивност на имотите, които биха могли да се построят върху него. Дружеството ще предпочита поземлени имоти, при които поне един от изброените критерии е по-добър от средното за пазара. Например, ако цената е по-ниска при равни други условия, или градоустройствените показатели са по-добри при равна цена и други условия.

Очаквана годишна доходност от проекта

Тя ще се изчислява, отчитайки вътрешната норма на възвращаемост на проекта, имайки предвид размера на всички парични потоци по даден проект. Дружеството ще предприема инвестиционни проекти само ако очакваната им годишна възвращаемост е поне равна на нормалната средна възвращаемост от подобна дейност в страната.

Срок на реализация на проекта

Този срок обхваща времето от първия разход или плащане по даден проект до окончателната продажба на имота, съответно до сключване на договори за наем или предоставянето му за управление. Дружеството ще предпочита проекти с по-къси срокове на реализация, при равни други условия (ще предпочита придобиването на поземлени имоти в регулация и със съответно предназначение за реализиране на конкретния предстоящ инвестиционен проект пред такива, за които предстои вкарване в регулация или съответно промяна в предназначението им; ще предпочита придобиването на недвижими имоти с по-лесен достъп до необходимата инфраструктура пред такива, които се нуждаят от изграждане на нови инфраструктурни мрежи и системи).

Ниво на риск

Дружеството ще отчита рисковете, свързани с реализирането на инвестиционните проекти. Дружеството ще действа в сектора на недвижимите имоти, а тази дейност е свързана с много и различни видове рискове (за детайлно описание на рисковете, специфични за пазара на недвижими имоти е представена в Част Първа. Рискови фактори от този Проспект). Дружеството ще предпочита проекти с по-нисък риск при равни други условия. Това означава например, че ще се предпочитат проекти, при които има по-малък риск от промяна (намаление) на

продажните цени на изгражданите имоти.

Възможност за дългово финансиране

Дружеството ще търси да финансира своите инвестиционни проекти в комбинация от собствени средства и привлечени (дългови) ресурси. Това се обуславя от благоприятния ефект на финансовия лост – доходността от проектите се очаква да е по-висока от лихвите по дълговото финансиране. При равни други условия, Дружеството ще предпочита проекти, чиято реализация може да бъде осъществена с по-голям дял на дългово финансиране.

Точка 21.5. Информация за придобитите недвижими имоти:

Точка 21.5.1. Вид на недвижимите имоти и относителен дял на всеки вид имоти от общо придобитите недвижими имоти

Към момента на съставяне на Проспекта Дружеството няма придобити недвижими имоти.

Точка 21.5.2. Местонахождение на недвижимите имоти и относителен дял на имотите според местонахождението им от общо придобитите недвижими имоти

Към момента на съставяне на Проспекта Дружеството няма придобити недвижими имоти.

Точка 21.5.3. Описание на недвижимите имоти; допълнителни инвестиции и разходи, необходими за въвеждане на активите в експлоатация

Към датата на Проспекта Емитентът няма придобити недвижими имоти и не е извършвал допълнителни инвестиции и разходи за въвеждане на активи в експлоатация.

Точка 21.5.4. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти

Към датата на Проспекта Емитентът няма придобити недвижими имоти, съответно не са извършвани строежи, ремонти и подобрения.

Точка 21.5.5. Отдадени за ползване срещу заплащане недвижими имоти и относителния им дял от общо придобитите недвижими имоти

Към датата на Проспекта няма сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда.

Точка 21.5.6. Посочване на застрахователните дружества, при които са застраховани недвижимите имоти, както и съществените условия на застрахователните договори

Към датата на Проспекта Емитентът не притежава недвижими имоти, съответно не застрахова такива.

Точка 21.5.7. Последно изготвената оценка на недвижимите имоти

Към датата на Проспекта Емитентът не притежава недвижими имоти, съответно не е изготвяна оценка на недвижими имоти.

Точка 21.5.8. Относителен дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски от общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда

Към датата на Проспекта няма сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда, съответно няма неплатени наеми, лизингови и арендни вноски от общата стойност на вземанията, произтичащи от всички тях.

Точка 21.6. Данни за банката-депозитар

Точка 21.6.1. Наименование, седалище и адрес на управление, телефон (факс), електронен адрес и интернет страница

Банката-депозитар на Дружеството е „ТЕКСИМ БАНК“ АД, с ЕИК 040534040, със седалище и адрес на управление България, гр. София, р-н Възраждане, бул. „Тодор Александров“ № 117, електронна страница в интернет www.teximbank.bg, телефон: 02/903 55 00, e-mail: info@teximbank.bg.

Точка 21.6.2. Дата на учредяване, номер и дата на лиценза за извършване на банкова дейност

„ТЕКСИМ БАНК“ АД е учредена на 14.09.1992 г. и притежава Лиценз № Б-27 за банкова дейност, издаден от БНБ.

Точка 21.6.3. Съществени условия на договора с дружеството със специална инвестиционна цел, включително условията за прекратяване

Банката-депозитар извършва следните услуги:

ПРОЕКТ НА ПРОСПЕКТ ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ НА
„БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ

- съхранява паричните средства на дружеството, както и притежаваните от него ценни книжа;
- открива и обслужва сметки на името на дружеството за притежаваните от него парични средства и ценни книжа
- извършва плащания и операции по нареждане на дружеството и от негово име и за негова сметка при и по повод обслужване и администриране на активите му в пари и ценни книжа;
- поддържа регистър за ценни книжа и притежавани от дружеството, които са вписани в регистъра на Централния депозитар и регистъра на БНБ към подсметка на банката-депозитар;
- събира доходи, свързани с ценните книжа, емитирани от Република България по чл. 1, т. 3 от Договора с банката депозитар и ги отнася по сметки на дружеството.
- Договорът може да бъде прекратен при следните условия:
- договорът може да бъде прекратен по взаимно съгласие на страните, с което задължително и окончателно уреждат отношенията между тях по него и имуществените им последици;
- при прекратяване на съществуването на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ, включително при откриване на производство по ликвидация или несъстоятелност;
- при образуване на производство по ликвидация или несъстоятелност на Банката-депозитар;
- в други случаи, посочени в императивни законови норми.

Договорът може да бъде прекратен с едностранно писмено предизвестие от всяка от страните по него: едномесечно по отношение на дружеството и двумесечно от страна на банката депозитар.

За дейността по договора „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ заплаща на банка „ТЕКСИМ БАНК“ АД възнаграждение в размер на 400 лева без ДДС месечно.

Точка 21.7. Данни за третите лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС

При осъществяване на дейността си, Дружеството ще използва услугите на следните лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС:

- за консултантски услуги, услуги по подпомагане регулаторната дейност по ЗППЦК и ЗДСИЦДС, управление на сгради и брокерски услуги: „ЕМ БИ ЕЛ“ ЕООД с ЕИК 175139520, седалище и адрес на управление гр. София, бул. „Черни връх“ № 51, бл. Офис Х, сграда 2, ет. 5, интернет страница: <https://www.mbl.bg/>;
- за счетоводни услуги: „МН ПРОГРЕС КОНСУЛТ“ ЕООД с ЕИК 202218042, седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Красно село, ул. „Владайска“ №71. Дружеството няма интернет страница;
- за строителство: „БРАВО КЪНСТРЪКШЪН“ ООД, с ЕИК 207180834, седалище и адрес на управление: гр. София, п.к. 1407, бул. „Черни връх“ № 51, бл. Офис Х, сграда 4, ет. 4. Дружеството няма интернет страница.

Точка 21.7.1. „ЕМ БИ ЕЛ“ ЕООД, със седалище и адрес на управление в гр. София, бул. „Черни връх“ № 51, бл. Офис Х, сграда 2, ет. 5; ЕИК: 175139520; представлявано от Асен Стоименов Лисев, в качеството му на управител, електронна поща: office@mbl.bg.

Предмет на дейност на дружеството е посредничество при сделки с недвижими имоти, оценки на недвижими имоти, управление на недвижими имоти и всяка друга дейност, която не е забранена със закон.

Съгласно договора, „ЕМ БИ ЕЛ“ ЕООД приема да предоставя на Браво Хоум ЕАДСИЦ лично или чрез подизпълнители ексклузивни консултантски и брокерски услуги, във връзка с дейността на Възложителя, свързана с инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти, и има следните съществени задължения:

- предоставяне на консултации по инвестиционната стратегия и пазарни анализи в сектора

на недвижими имоти с жилищни или бизнес предназначение, както и консултации, свързани с дейността на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ като публично дружество и ЕАДСИЦ, включително въпроси, свързани с корпоративното управление, устойчивостта, връзки с инвеститорите и задълженията за разкриване на регулирана и друга информация на индивидуална и консолидирана база;

- търсене на имоти, в които дружеството да инвестира и предоставя посредничество, съответно съдействие в преговори за покупката им;
- продажба и/или отдаване под наем на имоти на възложителя;
- предоставяне на консултации, посредничество и преговори във връзка с набиране на финансиране;
- управление и поддръжка на имотите, в т.ч. даване на препоръки на възложителя относно мерките, които по преценка на изпълнителя са необходими за запазване на доброто състояние на имотите;
- събиране на такси за поддръжка или наемни плащания и извършване на дейности, свързани с принудително събиране на вземания, произтичащи от договори за поддръжка или наем;
- намиране на дългово финансиране, водене на преговорите с финансиращите институции, изготвяне на кредитна документация и кредитни обосновки за инвестиционни кредити и консултиране относно избор на кредитор;
- архитектурно проектиране на сгради, интериорен дизайн, консултиране на концепции, преглед на ефективност на дизайн, управление на строителни проекти и осъществяване на строителен надзор, управление на обзавеждане, дилапидация и/или преместване, технически анализ, както и измерване на площи по международни/национални стандартни и извършване на техническо обследване и проучване на състоянието на сгради.

На „ИНВЕСТИР РИЛЕЙШЪНС СЪРВИСИС“ ЕООД, с ЕИК 175293276, представлявано от Даниела Илчева Пеева, се превъзлагат консултациите, свързани с дейността на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ като публично дружество и АДСИЦ, включително въпроси свързани с корпоративното управление, устойчивостта, връзки с инвеститорите и задълженията за разкриване на регулирана и друга информация на индивидуална и консолидирана база.

„ИНВЕСТИР РИЛЕЙШЪНС СЪРВИСИС“ ЕООД предлага цялостно обслужване на дружества в областта на връзки с инвеститорите и корпоративно управление. Екипът се състои от професионалисти, със сериозни експертни познания във всички аспекти на дейността на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа, изискванията на действащата нормативна уредба в България и на европейските регулации, добрите практики в областта на корпоративното управление, успешно прилагани от световни публични компании.

При превъзлагането на отделни дейности на други лица, „ЕМ БИ ЕЛ“ ЕООД отговаря за извършеното от тях като за своя работа.

Към момента не са известни други подизпълнители на „ЕМ БИ ЕЛ“ ЕООД.

Горните действия КОНСУЛТАНТЪТ следва да извършва при заплащане на следните възнаграждения:

1. Консултантски услуги:

1.1. Консултации по инвестиционна стратегия на Възложителя:

1.1.1. Базово възнаграждение, платимо на тримесечие: при балансова стойност на активите до 1 милион лева – €1,500;

1.1.2. Базово възнаграждение, платимо на годишна база: при балансова стойност на активите от 1 до 10 милиона лева – €1,500 + 0.5% от средногодишната стойност на активите по баланса на дружеството;

1.1.3. Базово възнаграждение, платимо на годишна база: при балансова стойност на активите над 10 милиона лева – 0.5% за сумата от 1 до 10 милиона лева плюс 0.25% за сумата над 10

милиона лева.

Срок за плащане – до 20 работни дни след съставяне на годишния счетоводен баланс, но не по-късно от 20 Април на следващата календарна година.

1.2. Консултации, свързани с дейността му като публично дружество и АДСИЦ:

1.2.1. 2 000 лв. без ДДС на месечна база;

1.2.2. Срок за плащане – до всяко 5-то число на текущия месец.

Предоставянето на консултациите ще започне след започване на реалната дейност на Емитента и придобиване на първия актив от Дружеството, а възнаграждението ще се дължи за първия месец след започване на реалната дейност на Емитента и придобиване на първия актив от Дружеството.

1.3. Изготвяне на Бизнес Планове

1.3.1. 0.50 Евро/кв.м., но не по-малко от 5,000 Евро и не повече от 25,000 Евро;

1.3.2. Срок за плащане – 50 % при започване на работа, 50 % при предаване на съответния бизнес план.

2. Услуги по отдаване под наем

2.1. Базово възнаграждение

	Първоначален договор	При наемане на допълнителни площи	При подновяване и/или удължаване на срока на договора
С разрешение за ползване (АКТ 16)	2 месечни наема	1 месечен наем	1 месечен наем
Между АКТ 14 и АКТ 16	2.5 месечни наема	1 месечен наем	1 месечен наем
Преди акт 14	3 месечни наема	1 месечен наем	1 месечен наем

Възнагражденията се начисляват на база средногодишен договор за наем.

2.2. Допълнително (Бонусно) възнаграждение

- Бонусно възнаграждение за постигнат наем над предвидения в бизнес плана – по допълнително споразумение за всеки конкретен имот/случай;

- Срок за плащане – до 10 работни дни след подписване на съответния договор за наем.

Възложителят дължи пълният размер на възнаграждението и в случаите, когато наемател, представен от ИЗПЪЛНИТЕЛЯ наеме площи в Имота по време на основния наемен договор.

ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ дължи пълния размер на възнаграждението и в случаите, когато наемател, представен от ИЗПЪЛНИТЕЛЯ преподпише нов договор за наем и/или удължи срока на наема по сключен вече договор.

3. Услуги по покупка и/или продажба на имоти

	Имоти
Стойност на актива до 1 милион лева	2.85%
Стойност на актива от 1 до 10 милиона лева	2.85% до 1 милион + 1.85%
Стойност на актива над 10 милиона лева	2.85% до 1 милион + 1.85% от 1 до 10 милиона + 0.95% за горницата над 10 милиона

Срок за плащане – до 10 работни дни след изповядване на съответната сделка за покупка и/или продажба.

4. Управление на имоти

По допълнително споразумение за всеки конкретен имот/случай

5. Привличане на банково финансиране

Размер на привлеченото финансиране	Възнаграждение
До 1 милион лева	1.85%
От 1 до 10 милиона лева	1.85% до 1 милион + 1.5% от 1 до 10 милиона
Над 10 милиона лева	1.85% до 1 милион + 1.5% от 1 до 10 милиона + 0.75% за горницата над 10 милиона

ПРОЕКТ НА ПРОСПЕКТ ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ НА
„БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ

Срок за плащане – до 10 работни дни от подписване на съответния договор за банково финансиране.

6. Други услуги, в т.ч. проектиране и управление на строителни проекти:

6.1. Проектиране: 18 евро на кв.м.

6.2. Управление на строителни проекти: от 12,500 до 45,000 евро на месец според размер на разгънатата застроена площ.

Например:

Разгънатата застроена площ (РЗП)	Цена на месец
До 5,000 кв.м.	€12,500
От 5,000 до 10,000 кв.м.	€18,500
От 10,000 до 20,000 кв.м.	€24,000
От 20,000 до 30,000 кв.м.	€35,000
Над 30,000 кв.м.	€45,000

Точка 21.7.2. „МН ПРОГРЕС КОНСУЛТ“ ЕООД, ЕИК 202218042, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. Владайска № 71, с управител: Мая Николаева Рикова, електронна поща: mnp_consult@abv.bg.

Предмет на дейност на дружеството е счетоводни и консултантски услуги, организиране на счетоводно отчитане и съставяне на финансови отчети по реда на Закона за счетоводството; производство и търговия на всички видове стоки, освен забранените от закона; производство и търговия с всички видове стоки на едро и дребно в първоначален и преработен вид, в страната и чужбина, както и всички други дейности и услуги, незабранени от закон, указ или друг нормативен акт.

Договорът между Емитента и „МН ПРОГРЕС КОНСУЛТ“ ЕООД е за счетоводно- консултантско обслужване като „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ възлага на „МН ПРОГРЕС КОНСУЛТ“ ЕООД да извършва писмени и устни счетоводно-консултантски услуги, обезпечаващи функционирането на Дружеството в съответствие с българското счетоводно и данъчно законодателство.

Съгласно договора „МН ПРОГРЕС КОНСУЛТ ЕООД“ има следните съществени задължения:

- съхранява първичните документи на Възложителя;
- подготвя справките, изисквани от Закона за счетоводството и данъчното законодателство;
- завеждане на първичните счетоводни документи и консултации по тяхното правилно оформяне;
- изготвяне на Годишен отчет за дейността;
- изготвяне и защита на данъчните декларации пред финансовите органи;
- финансови анализи на състоянието по аналитични сметки;
- консултации по други счетоводни и данъчни въпроси;
- представителство на Възложителя пред НАП, НОИ, Агенция по вписванията, при извършване на проверки и ревизии, свързани със счетоводната отчетност на предприятието в сила от датата на договора.

Възложителят заплаща на Изпълнителя ежемесечна такса до 10-то число на месеца следващ отчетния период, включваща:

- такса за счетоводно обслужване в размер на 100.00 (сто) лева месечно без ДДС до започване на дейност на фирма „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ;
- такса за счетоводно обслужване след започване на дейност от фирма „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ ще бъде 1,500 (хиляда и петстотин) лева месечно без ДДС.

Точка 21.7.3. „БРАВО КЪНСТРЪКШЪН“ ООД, ЕИК 207180834, със седалище и адрес на управление: гр. София, п.к. 1407, бул. „Черни връх“ № 51, бл. Офис X, сграда 2, ет. 5, представлявано от Георги Иванов Кючуков – Управител, електронна поща: mnp_consult@abv.bg. Предмет на дейност на дружеството е строителство на жилищни и нежилищни сгради и всяка друга дейност, която не е забранена със закон.

Съгласно рамковия договор за строителство „Браво Кънстракшън“ ООД приема да извърши

пълния обем от строително-монтажни работи (СМР), необходими за реализацията на инвестиционните проекти на Дружеството, както и да осигури цялостна организация и контрол върху изпълнението на строежа.

Съгласно договора Браво Кънстракшън ООД има следните съществени задължения:

- Изпълнение на всички фази от строителния процес – груб строеж, довършителни работи, инсталации и инфраструктура;
- Организация и координация на подизпълнители по отделни части – ел., ВиК, ОВК, фасади, дограма, покрив, вертикална планировка и др.;
- Доставка, складиране и управление на строителни материали и компоненти;
- Управление на строителната площадка – достъп, безопасност, охрана, временни инсталации;
- Изготвяне и поддържане на строителен дневник, актове и протоколи (обр. 19, обр. 10 и т.н.);
- Съгласуване и взаимодействие с надзора, възложителя и контролните органи.

Възложителят се задължава да заплати на Изпълнителя всички действителни разходи, свързани с изпълнението на възложената работа. Възнаграждението, което се изплаща на Изпълнителя ще бъде съобразено с максималния размер на разходите за управление на Възложителя съгласно Устава на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ. Стойността на извършените строително-монтажни работи /СМР/ е на база на одобрена от Възложителя оферта за СМР, материали и цена от подизпълнител. За всяка отделна позиция на възложени от Възложителя строително-монтажни работи /СМР/ ще се изготвя количествено-стойностна сметка /КСС/ като ще бъде добавяна надценка от 8 % дължима за управление на изпълнението на СМР и доставка на материали на Обекта от Главния Изпълнител. Тя е твърдо фиксирана и не се променя до изпълнение на предмета на Договора. Цените не включват ДДС, други данъци, мита и вносни такси. Надбавката е дължима върху:

- Всички възложени дейности по договори и анекси към тях с подизпълнители, избрани и одобрени от Възложителя;
- Действително извършени разходи за материали, вложени в Обектите.

Точка 21.8. Данни за оценителите на недвижимите имоти

Точка 21.8.1. Имена на оценителите, съответно наименование на дружествата на независими оценители, изготвили оценките на недвижимите имоти, информация за които е представена в проспекта

„БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ е новоучредено дружество, което към датата на настоящия Проспект не е започнало да извършва своята дейност, не е придобивало недвижими имоти и не е възлагало изготвяне на оценки на независими оценители. Преди стартирането на същинската дейност, съгласно статута му на дружество със специална инвестиционна цел, свързана с инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти, ще бъдат определени подходящи независими оценители или дружество на независим оценител, отговарящи на нормативните изисквания и притежаващи необходимата квалификация и опит за оценяване на недвижимите имоти на Дружеството.

Точка 21.8.2. Кратка информация относно професионалната квалификация и опит на оценителите

Неприложимо с оглед посоченото по-горе в т. 21.8.1.

Точка 21.9. Допълнителна информация за разходите на дружеството

Точка 21.9.1. Максимално допустим размер на разходите за управление на Дружеството като съотношение към стойността на активите по баланса на дружеството със специална инвестиционна цел

Съгласно чл. 9 от Устава на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ, максималният размер на разходите за управление на Дружеството, в това число разходите за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на Дружеството, на третите лица по чл. 27, ал. 3 от ЗДСИЦДС, на регистрирания

одитор, оценителите и банката-депозитар, в рамките на една година не може да надхвърля 20% (двадесет процента) от стойността на активите по баланса. Размерът на разходите се начислява като процентно съотношение спрямо стойността на активите по баланса, включен в годишния финансов отчет на Дружеството за годината, предхождаща начисляването на разходите.

Максималният размер на разходите на Дружеството за възнаграждение на трети лица (по смисъла на чл. 27 от ЗДСИЦДС) в рамките на една календарна година, не може да надхвърля 10 (десет) на сто от сумата на активите по баланса, включени в годишния финансов отчет на Дружеството за годината, предхождаща начисляването на разходите.

Точка 21.9.2. Сумите или метода за определяне на възнагражденията на членовете на съвета на директорите и на третите лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС

Възнагражденията на членовете на Съвета на директорите и на третите лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС се определят в рамките на максималните размери в Устава, посочени по-горе в т. 21.9.1.

Съгласно Устава на Дружеството, членовете на СД на Дружеството получават месечно възнаграждение в размер, определен от ОСА. Към датата на Проспекта, на членовете на СД на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ не е начислено и не е изплащано постоянно месечно възнаграждение. При учредяване на дружеството е прието решение членовете на СД да получават по 1,100 лв. брутно възнаграждение, като с решение на едноличния собственик на капитала е прието решение, че възнаграждението се дължи и начислява след получаване на лиценза от КФН и след закупуване на първия актив от Дружеството.

За всяко от третите лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС е посочен методът за определяне на възнагражденията:

- за консултантски услуги, услуги по подпомагане регулаторната дейност по ЗППЦК и ЗДСИЦДС, управление на сгради и брокерски услуги: „ЕМ БИ ЕЛ“ ЕООД – вж. т. 21.7.1;
- за счетоводни услуги: „МН ПРОГРЕС КОНСУЛТ“ ЕООД – вж. т. 21.7.2;
- за строителство: „БРАВО КЪНСТРЪКШЪН“ ООД – вж. т. 21.7.3.

Точка 21.10. Информация за търговските дружества (специализирани дружества) по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, в които дружеството със специална инвестиционна цел участва/притежава
Към датата на изготвяне на този проспект Емитентът не притежава участие в капитала на дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС.

Точка 21.11. Информация за другите държави членки, в които дружество със специална инвестиционна цел възнамерява да придобива недвижими имоти, когато е приложимо, както и информация по за тези имоти

Към датата на изготвяне на този Проспект, Уставът на Емитента предвижда, че той придобива право на собственост и други (ограничени) вещни права върху недвижими имоти, находящи се на територията на Република България или на територията на всички държави членки на ЕС.

РАЗДЕЛ 22. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ

Дружеството декларира, че по време на периода на валидност на Проспекта, следните документи са предоставени за преглед:

- актуален устав на Емитента, публикуван по партидата на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ АДСИЦ в ТРРЮЛНЦ към Агенцията по вписванията с интернет страница <https://portal.registryagency.bg/>;
- Междинният финансов отчет на Емитента към 31.07.2025 г. ще може да бъде прегледан на интернет страницата на Дружеството: www.karollbroker.bg [ще бъде посочена след получаване на лиценз от КФН];
- Проспектът, включително приложенията към него, ще могат да бъдат прегледани на интернет страницата на инвестиционния посредник, провеждащ увеличението на капитала: www.karollbroker.bg;
- Инвеститорите, проявили интерес към предлаганите ценни книжа, могат да се запознаят с

ПРОЕКТ НА ПРОСПЕКТ ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ НА
„БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ

оригинала на настоящия документ, да получат безплатно копие от него, както и да получат допълнителна информация по него в офисите на:

Емитент – „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ, адрес: гр. София, р-н „Лозенец“, бул. „Черни връх“ № 51, офис X, сграда 2, ет. 5, телефон: 02/9888 650, ел. поща: vhristov@mbi.bg, сайт: www. [ще бъде посочена след получаване на лиценз от КФН], лице за контакт: Владислав Димитров Христов, 09.00 ч. – 17.30 ч.;

Инвестиционен посредник – ИП „КАРОЛ“ АД, адрес: БЪЛГАРИЯ, гр. София, р-н Възраждане, бул. ХРИСТО БОТЕВ 57 , телефон: + 02/ 4008 251, ел. поща: info@karoll.bg, сайт: www.karollbroker.bg, лице за контакт: Ангел Рабаджийски, 09.00 ч. – 17.30 ч.

ЧАСТ ТРЕТА. Информация съгласно Приложение 11 от Делегиран регламент (ЕС)2019/980

РАЗДЕЛ 1. СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ

Точка 1.1. Декларация за оборотния капитал

Емитентът заявява, че оборотният капитал е достатъчен за покриване на настоящите му нужди.

Точка 1.2. Капитализация и задължнялост

Балансовата капитализация и задължнялостта на Дружеството за периода от вписването му в ТР до 31.07.2025 г., са представени в следващата таблица:

Показател, хил. лв.	31.07.2025 г. (неодитирани данни)
Собствен капитал	537
- Основен капитал	500
- Резерви	50
- Финансов резултат	-13
Дългосрочни пасиви	0
Краткосрочни пасиви	1
- Задължения към доставчици и клиенти	1
- Задължения към персонала	0
Общо собствен капитал и пасиви	538

Източник: междинен финансов отчет на дружеството към 31.07.2025 г. (неодитирани данни)

Дружеството няма лихвоносни и обезпечени задължения, а само такива, които са необезпечени. Задълженията на Дружеството към 31.07.2025 г. са в размер на 1 хил. лв.

Дружеството не е гарантирало чужди задължения, както и не са налице гаранции от трети лица за неговите задължения.

Към датата на изготвяне на Проспекта не са налице условни и косвени задължения.

Дружеството е финансирано със собствен капитал и към датата на последния отчет общата стойност на собствения капитал и пасивите е 538 хил. лв., от които дългосрочни пасиви няма, а краткосрочните възлизат на едва 1 хил. лв. Дружеството е практически без дългова експозиция и разполага със стабилна финансова структура.

Точка 1.3. Интерес на физическите и юридическите лица, участващи в емисията/предлагането

На Емитента не са известни интереси и/или конфликти на интереси, които са съществени за емисията.

Точка 1.4. Обосновка на предлагането и използване на постъпленията

Настоящото първо (първоначално) увеличение на капитала на Дружеството чрез публично предлагане на акции се извършва в изпълнение на изискванията на чл. 6, ал. 2 и чл. 13 от ЗДСИЦДС и съгласно решението на Учредителното събрание на Дружеството. Чрез първоначалното увеличение на капитала Дружеството цели да придобие статут на публично дружество съгласно закона и да набере финансов ресурс за осъществяване на предмета си на дейност.

Очакваната нетна сума на приходите от публичното предлагане на акции е в размер на 123 913 лв. Тези приходи ще бъдат използвани за изпълнение на инвестиционната стратегия на Дружеството и по-специално за закупуване на недвижими имоти.

Свободните парични постъпления от публичното предлагане могат да бъдат инвестирани временно и до използването им за финансиране на бизнес проектите на Дружеството, в краткосрочни ниско рискови финансови инструменти, вкл. банкови депозити.

В случай че нетните приходи от публичното предлагане на акциите не бъдат достатъчни за осъществяване на описаните по-горе намерения, Емитентът планира да финансира инвестиционната си програма както със собствени средства (включително от последващи публични предлагания на няколко етапа), така и чрез заемни средства под формата на банкови кредити или облигационни емисии.

Дружеството не възнамерява да използва приходите от публичното предлагане за финансиране на придобиването на други дружества, както и за погасяване на задължения. Дружеството не е ползвало заемни средства, а към 31.07.2025 г. има задължения в размер на 1 хил. лв.

РАЗДЕЛ 2. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО ЩЕ СЕ ПРЕДЛАГАТ/ДОПУСКАТ ДО ТЪРГОВИЯ

Точка 2.1. Описание на вида и класа на ценните книжа, които се предлагат и/или са допускнати до търговия, включително техния международен идентификационен номер на ценни книжа („ISIN“)

Предмет на настоящото публично предлагане са обикновени, поименни, безналични акции от капитала на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ, с ISIN код на емисията BG1100014254, CFI код на емисията: ESVUFR и FISN код на емисията: BRAVOHOUM/SH BGN10.

Точка 2.2. Законодателство, уреждащо създаването на ценните книжа

Емитираните до момента от „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ акции, както и акциите, предмет на настоящото публично предлагане, се издават съгласно българското законодателство.

Основни нормативни актове от съществено значение за инвеститорите, във връзка с емитирането, публичното предлагане, допускането до търговия на и търговията с акциите на регулиран пазар, са както следва:

- Закон за публичното предлагане на ценни книжа;
- Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация;
- Закон за пазарите на финансови инструменти;
- Търговски закон;
- Регламент (ЕС) № 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета от 14.06.2017 г.;
- Делегиран регламент (ЕС) 2019/979 на Комисията от 14 март 2019 г.
- Делегиран регламент (ЕС) 2019/980 на Комисията от 14 март 2019 г.
- Регламент (ЕС) № 596/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 16 април 2014 година;
- Наредба № 2 от 9.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар;
- Наредба № 38 от 21.05.2020 г. за изискванията към дейността на инвестиционните посредници;
- Правила на „Българска фондова борса“ АД;
- Правилник на „Централен депозитар“ АД;
- Закон за корпоративното подоходно облагане;
- Закон за данъците върху доходите на физическите лица;
- Валутен закон.

Точка 2.3. Информация за това дали ценните книжа са поименни ценни книжа, или ценни книжа на приносител и дали са в налична (сертификат) или в безналична форма

Акциите от емисията от увеличението на капитала на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ са поименни и безналични. Регистрите на безналичните ценни книжа се водят от

„Централен депозитар“ АД, със седалище и адрес на управление в гр. София 1301, ул.

„Три уши“ № 6, ет. 4.

Точка 2.4. Валута на емисията ценни книжа

Емисията акции от увеличението на капитала „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ е деноминирана в български лева. Номиналната и емисионна стойност на предлаганите акции е 50 000 (петдесет хиляди) лева.

Точка 2.5. Описание на свързаните с ценните книжа права, включително всякакви техни ограничения, и процедура за упражняването на тези права

Обикновените акции на Дружеството, които са предмет на предлагането, дават равни права на притежателите си. Правата, предоставяни от акциите, не са и не могат да бъдат ограничени от права, предоставяни от друг вид ценни книжа, или от разпоредбите на договор или друг документ. Дружеството може да издава привилегировани акции. Правата по привилегированите акции са определени в Устава. Към датата на настоящия Проспект Дружеството не е издавало и не планира издаването на привилегировани акции преди или след датата на настоящото предлагане.

Точка 2.5.1. Право на дивидент

Всяка обикновена акция дава право на дивидент, съразмерно с номиналната ѝ стойност.

Дружеството е длъжно по закон да разпреди като дивидент най-малко 90 на сто от печалбата си, формирана съгласно чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС. Законът забранява на Дружеството да капитализира подлежащата на разпределяне като дивидент печалба.

Съгласно чл. 115в ЗППЦК, правото да получат дивидент имат лицата, вписани в централния регистър на ценни книжа като такива с право на дивидент на 14-ия ден след деня на ОСА, на което е приет годишният, съответно 6-месечният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата. ЦД предоставя на Дружеството списък на акционерите към горепосочената дата. Присъствието на лицето в този списък е достатъчно условие то да получи дивидент, след надлежната му легитимация.

Дружеството, след като вече е вписано във водения от КФН регистър като публично, е длъжно незабавно да уведоми КФН, ЦД и регулирания пазар за решението на ОСА относно вида и размера на дивидента, както и относно условията и реда за неговото изплащане, включително да посочи поне една финансова институция, чрез която ще се извършват плащанията. След получаване на уведомлението по предходното изречение, регулираният пазар, на който се търгуват акциите, незабавно оповестява последната дата за сключване на сделки с тях, в резултат на които приобретателят на акциите има право да получи дивидента по тях, гласуван на общото събрание.

Дружеството е длъжно да изплати дивидентите на акционерите в 12-месечен срок от края на съответната финансова година. Лицата, имащи право на дивидент, които не го потърсят в срок, могат да упражнят това право до изтичане на общия 5-годишен давностен срок, след което правото се погасява и неполучените дивиденти остават в Дружеството.

Уставът на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ не предвижда ограничения за разпределянето на дивидент, както и процедури за получаване на дивиденти от непребиваващи държатели. Разходите по изплащането на дивидента са за сметка на Дружеството.

Точка 2.5.2. Право на глас

ОСА включва акционерите с право на глас, всяка акция дава право на 1 (един) глас в ОСА на Дружеството. Правото на глас се упражнява от лицата, вписани като такива с право на глас в централния регистър на ценни книжа 14 дни преди датата на общото събрание. Централният депозитар е длъжен да предостави на дружеството списъци на акционерите, описани в предходното изречение и на чуждестранните лица по чл. 136, ал. 1 от ЗППЦК по искане на лицето, овластено да управлява и представлява дружеството. Присъствието на лицето в този списък е достатъчно условие то да участва в ОСА и да упражни правото си на глас, след надлежната му легитимация.

Акционерите в публично дружество имат право да упълномощат всяко физическо или юридическо лице да участва и да гласува в ОСА от тяхно име, включително членове на СД на дружеството, ако акционерът изрично е посочил начина на гласуване по всяка от точките от дневния ред. Акционерите и представителите се легитимират. Същите удостоверяват присъствието си с подпис.

Изискванията към формата и съдържанието на пълномощното са въведени в чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК. Писменото пълномощно за представляване на акционер в ОСА на публично дружество трябва да е за конкретно ОСА, да е изрично и да посочва най-малко: данните за акционера и

пълномощника; броя на акциите, за които се отнася пълномощното; дневния ред на въпросите, предложени за обсъждане; предложенията за решения по всеки от въпросите в дневния ред; начина на гласуване по всеки от въпросите, ако е приложимо; дата и подпис.

Ако в пълномощното не е посочен начинът на гласуване по отделните точки от дневния ред, в него трябва да се посочи, че пълномощникът има право на преценка дали и по какъв начин да гласува. Преупълномощаването с правата по пълномощното, както и пълномощното, дадено в нарушение на правилата по чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК, е нищожно.

Пълномощникът има същите права да се изказва и да задава въпроси на общото събрание, както акционерът, когото представлява. Пълномощникът е длъжен да упражнява правото на глас в съответствие с инструкциите на акционера, съдържащи се в пълномощното. Пълномощникът може да представлява повече от един акционер в ОСА на публичното дружество. В този случай пълномощникът може да гласува по различен начин по акциите, притежавани от отделните акционери, които представлява.

Публичното дружество е длъжно да предостави образец на писменото пълномощно на хартиен носител или чрез електронни средства, заедно с материалите за общото събрание или при поискване след свикването му. Съгласно чл. 115, ал. 6 от ЗППЦК дружество предоставя в КФН и публикува на интернет страницата си образците на пълномощни за гласуване чрез пълномощник или чрез кореспонденция, ако е приложимо. Ако образците не могат да бъдат публикувани по технически причини, дружеството е длъжно да посочи на интернет страницата си начина, по който образците могат да бъдат получени на хартиен носител, като в този случай при поискване от акционера дружеството изпраща образците чрез пощенска услуга за своя сметка.

Упълномощаването може да се извърши и чрез използване на електронни средства. Публичното дружество е длъжно да осигури най-малко един способ за получаване на пълномощни чрез електронни средства. То е длъжно да публикува на своята интернет страница условията и реда за получаване на пълномощни чрез електронни средства.

В устава на публичното дружество може да бъдат поставени допълнителни изисквания относно упълномощаването, представянето на пълномощното на дружеството и даването на инструкции от акционера за начина на гласуване, които изисквания са необходими за идентификация на акционерите и пълномощника или за да се осигури възможност за проверка на съдържанието на инструкциите и само доколкото това съответства на постигането на тези цели.

Точка 2.5.3. Право на ликвидационен дял

Всяка обикновена акция дава право на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Това право е условно - то възниква и може да бъде упражнено само, в случай че (и доколкото) при ликвидацията на Дружеството след удовлетворяването на претенциите на всички кредитори е останало имущество за разпределяне между акционерите и до размера на това имущество. Право на ликвидационен дял имат само лицата, вписани в регистрите на ЦД като акционери към момента на прекратяване на Дружеството.

Точка 2.5.4. Право на пропорционално закупуване на новоиздадени ценни книжа от същия клас

При увеличаване на капитала на публично дружество всеки акционер има право да придобие част от новите акции, които съответстват на неговия дял в капитала преди увеличението. Уставът на Дружеството не предвижда издаването на акции за преференциално закупуване на акции.

Точка 2.5.5. Допълнителни права, които дават акциите

Право на участие в управлението, чрез решаване на въпросите от компетентността на ОСА; право на информация, в това число и правото на предварително запознаване с писмените материали по обявения дневен ред на ОСА и свободното им получаване при поискване.

Точка 2.5.6. Право и условия за обратно изкупуване на акции

Съгласно чл. 26, ал. 4 от ЗДСИЦДС „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ не може да извършва обратно изкупуване по реда на чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК освен в случаите по чл. 18 от ЗДСИЦДС, а именно при взето решение от ОСА на АДСИЦ за отказ от издадения лиценз по чл. 16, т. 4 от ЗДСИЦДС с мнозинство от три четвърти от записания капитал. При вземане на решението на акционерите се представя проект на предложение за обратно изкупуване на акции съгласно чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК, само при условията и по реда на търгово предлагане по чл. 149б от ЗППЦК.

Точка 2.5.7. Право и условия за конвертиране на акции

Обикновените акции не могат да бъдат конвертирани в друг клас акции, както и в друг тип финансови инструменти.

Точка 2.5.8. Права на миноритарните акционери

Лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на публично дружество, при бездействие на управителните му органи, което застрашава интересите на дружеството, могат да предявят пред съда искове на дружеството срещу трети лица. Като страна по делото се призовава и дружеството. Лицата по предходното изречение могат:

- да предявят иск пред окръжния съд по седалището на дружеството за обезщетение на вреди, причинени на дружеството от действия или бездействия на членовете на управителните и контролните органи и на прокуристите на дружеството;
- да искат от общото събрание или от окръжния съд назначаването на контролори, които да проверят цялата счетоводна документация на дружеството и да изготвят доклад за констатациите си;
- да искат от окръжния съд свикване на общо събрание или овластяване на техен представител да свика общо събрание по определен от тях дневен ред;
- да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на общото събрание по реда на чл. 223а от Търговския закон и чл. 115, ал. 8 от ЗППЦК;
- да правят по същество предложения за решения по всеки въпрос, включен в дневния ред и при спазване изискванията на закона, като ограничението по чл. 118, ал. 3 от ЗППЦК се прилага съответно; крайният срок за упражняване на това право е до прекратяване на разискванията по този въпрос преди гласуване на решението от общото събрание.

Акционери, които притежават акции, представляващи поне 5 % (пет процента) от капитала на Дружеството, могат да поискат от СД свикване на ОСА.

Ако в едномесечен срок от искането, то не бъде удовлетворено или ако ОСА не бъде проведено в тримесечен срок от заявяване на искането, окръжният съд по седалището на дружеството свиква ОСА или овластява акционерите, поискали свикването, или техен представител да свика събранието.

Съгласно чл. 71 ТЗ, всеки акционер може с иск пред окръжния съд по седалището на дружеството да защити правото на членство и отделните членствени права, когато бъдат нарушени от органи на дружеството. Съгласно чл. 74 от ТЗ, всеки акционер може да предяви иск пред окръжния съд по седалището на дружеството за отмяна на решението на общото събрание, когато то противоречи на повелителните разпоредби на закона или на устава на дружеството. Искът се предявява срещу дружеството.

Точка 2.6. Декларация за решенията, разрешенията и одобренията, по силата на които са били или ще бъдат създадени и/или емитирани ценните книжа

Предлаганите акции от първоначалното увеличение на капитала на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ се издават на основание решение на неговото Учредително събрание, проведено на 07.05.2025 г. Решението за първоначалното увеличение на капитала е взето в изпълнение на разпоредбата на чл. 6, ал. 2 и чл. 13 от ЗДСИЦДС. Решението предвижда първоначално увеличаване на капитала на дружеството от 500 000 (петстотин хиляди) лева на 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лева чрез издаване на нови 3 (три) обикновени акции, всяка една с номинална и емисионна стойност 50 000 (петдесет хиляди) лева от същия клас акции като акциите, записани на учредителното събрание.

За да извършва дейност като дружество със специална инвестиционна цел Дружеството трябва да получи лиценз от КФН. С издаване на лиценз КФН потвърждава Проспекта за публично предлагане на акции.

СД на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ на 21.08.2025 г. е взел решение за одобряване на изготвения проспект за публично предлагане на акции.

Точка 2.7. Очаквана дата на емитиране

Увеличението на капитала на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ има действие от датата на вписването му в ТР. Новите акции се издават с регистриране на емисията от увеличението на капитала в ЦД, като се очаква това да стане в втората половина на м. септември 2025 г.

Точка 2.8. Описание на евентуалните ограничения върху прехвърляемостта на ценните книжа

Издадените от Емитента акции се прехвърлят свободно, без ограничения, според волята на притежателя им и по реда, предвиден в ЗПФИ, Наредба № 38, Правилника на ЦД и Правилата на БФБ. Търговията с акции на Дружеството на регулиран пазар ще се извършва на БФБ чрез лицензиран инвестиционен посредник, член на БФБ. Инвестиционен посредник няма право да изпълни нареждане на негов клиент, ако клиентът, съответно неговият пълномощник, декларира, че сделката - предмет на нареждането, представлява прикрита покупка или продажба на финансови инструменти.

Инвестиционният посредник няма право да изпълни нареждане, ако установи, че финансовите инструменти - предмет на нареждането за продажба, не са налични по сметката на клиента или са блокирани в депозитарна институция, както и ако върху тях е учреден залог или е наложен запов.

Тази забрана по отношение на заложи финансови инструменти не се прилага в следните случаи:

1. приобетателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените финансови инструменти и е налице изрично съгласие на заложи кредитор в предвидените по Закона за особените залози случаи;

2. залогът е учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози.

Забраната по отношение на поръчка за продажба на финансови инструменти, които не са налични по сметка на клиента, не се прилага в случаите, когато инвестиционният посредник осигури по друг начин, че финансовите инструменти, предмет на продажбата, ще бъдат доставени към деня на сетълмент по сделката.

Точка 2.9. Декларация относно съществуването на приложимо за емитента национално законодателство относно търговите предложения, което може евентуално да осуети тези търгови предложения

Не е налице приложимо за Емитента национално законодателство относно търговите предложения, което да може евентуално да осуети търгови предложения.

След евентуалното придобиване на публичен статут, акциите на Дружеството могат да бъдат обект на принудително изкупуване в хипотезата на чл. 157а от ЗППЦК. Съгласно този правен институт, лице, което в резултат на търгово предлагане, отправено до всички акционери с право на глас, придобие пряко, чрез свързани лица или непряко в случаите по чл. 149, ал. 2 от ЗППЦК най-малко 95 на сто от гласовете в общото събрание на публичното дружество, това лице има право в тримесечен срок от крайния срок на търговото предложение да изкупи акциите с право на глас на останалите акционери без за това да е необходимо тяхното съгласие.

Аналогично на предвиденото в чл. 157а ЗППЦК, разпоредбата на ЧЛ. 157б ЗППЦК дава право на напускане на миноритарните акционери. Съгласно тази разпоредба, всеки миноритарен акционер има право да поиска от лицето, придобило в резултат на търгово предлагане поне 95% от акциите с право на глас на Дружеството, да изкупи неговите акции в тримесечен срок от приключване на търговото предлагане. Мажоритарният акционер, придобил поне 95% от акциите с право на глас, е длъжен да купи акциите на миноритарния акционер в срок до 30 дни от получаване на искането, като цената на продажбата не може да е по-ниска от цената по търговото предложение.

Точка 2.10. Информация за търговите предложения във връзка с акционерния капитал на емитента, отправени от трети лица през предходната и през текущата финансова година
Към настоящия момент Дружеството не е било обект на търгови предложения.

Точка 2.11. Ефект на данъчно законодателство

Данъчното законодателство на държавата, чийто данъчен субект е инвеститорът, и данъчното законодателство на държавата на учредяване на Емитента, чийто данъчен субект е Емитентът, може да окаже влияние върху получавания от ценните книжа доход. Информацията, изложена в тази част относно определени данъчни аспекти, свързани с акциите на Дружеството и определени данъци, които се дължат в Република България, е приложима по отношение на притежателите на акции на Дружеството, в това число местни и чуждестранни лица за данъчни цели.

Местни юридически лица са юридическите лица и неперсонифицираните дружества, регистрирани в Република България, както и европейските акционерни дружества (Societas Europaea), учредени съгласно Регламент (ЕО) № 2157/2001 година и европейските кооперации (European Cooperative Society), учредени съгласно Регламент (ЕО) № 1435/2003 година, чието седалище е в България и които са вписани в български регистър.

Местни физически лица са физическите лица, без оглед на гражданството, с постоянен адрес в Република България или които пребивават в Република България повече от 183 дни през всеки 12-месечен период. Местни са също лицата, чийто център на жизнени интереси (който се определя от семейството, собствеността, мястото на осъществяване на трудова, професионална или стопанска дейност или мястото, от което лицето управлява собствеността си) се намира в Република България, както и лица, изпратени в чужбина от Българската държава, нейни органи и/или организации, български предприятия и членовете на техните семейства.

Чуждестранни лица (юридически и физически) са лицата, които не отговарят на горните дефиниции.

Настоящото изложение не е изчерпателно и има за цел единствено да послужи като общи насоки, поради което не следва да се счита за правен или данъчен съвет към който и да е притежател на акции на Дружеството. Дружеството настоятелно препоръчва на потенциалните инвеститори да се консултират с данъчни и правни консултанти за относимите към тях данъчни последици, включително относно данъчното облагане в България на доходите, свързани с акциите на Дружеството, и данъчния режим на придобиването, собствеността и разпореждането с акции на Дружеството.

Посочената по-долу информация е съобразена с действащата нормативна уредба към датата на приемане на настоящия Проспект и Дружеството не носи отговорност за последващи промени в нормативната уредба на данъчното облагане на доходите от акции на Дружеството.

Капиталови печалби

Съгласно разпоредбите на ЗДДФЛ, не се облагат получените от български физически лица или от чуждестранни физически лица, установени за данъчни цели в държава – членка на ЕС или в друга държава, принадлежаща към Европейското икономическо пространство, доходи от сделки с акции, извършени на БФБ, както и от сделки, сключени при условията и по реда на търгово предлагане по смисъла на ЗППЦК („разпореждане с финансови инструменти“) (чл. 13, ал. 1, т. 3 във вр. §1, т. 11 от ДР на ЗДДФЛ и чл. 37, ал. 7 ЗДДФЛ).

Доходите от сделки с акции на Дружеството (реализираната капиталова печалба), както и изобщо с финансови активи, получени от чуждестранни физически лица от трети държави, извън горепосочените, се облагат с окончателен данък в размер на 10 % върху облагаемия доход (чл. 37, ал. 1, т. 12 и чл. 46, ал. 1 ЗДДФЛ).

С реализираната капиталова печалба от разпореждане с финансови инструменти се намалява счетоводният финансов резултат при определяне на данъчния финансов резултат на българските юридически лица (чл. 44, ал. 1 във вр. § 1, т. 21 от Допълнителните разпоредби на ЗКПО). Следва да се има предвид обаче, че загубата от разпореждане с финансови инструменти не се признава за разход за целите на данъчното облагане и финансовият резултат се увеличава с нея (чл. 44, ал. 2 от ЗКПО).

Не се облага с данък при източника капиталовата печалба от разпореждане с финансови инструменти, реализирана от чуждестранни юридически лица (чл. 196 от ЗКПО).

Данъчните облекчения по отношение на печалбата от сделки с акции не се прилагат по

отношение на сделки, които не са разпореждане с финансови инструменти (например покупко-продажби на акции на Дружеството, сключени на извънборсов пазар извън случая на търгово предлагане, независимо че съгласно борсовия правилник подлежат на регистрация/оповестяване на Борсата). Доходите от продажба на акции на Дружеството при такива сделки, реализирани в България от чуждестранни лица, са обект на данъчно облагане в България. Освен ако не се прилага спогодба за избягване на двойното данъчно облагане, тези доходи се облагат с данък при източника в размер на 10 % върху положителната разлика между продажната цена на акциите на Дружеството и тяхната документално доказана цена на придобиване. Доходът от продажба на акции на Дружеството при такива сделки, реализиран от български лица, подлежи на данъчно облагане в съответствие с общите правила на ЗКПО и ЗДДФЛ.

Дивиденди

Доходите от дивиденди, разпределяни от Дружеството на български лица (с изключение на български търговски дружества и еднолични търговци) и на чуждестранни лица (с изключение на чуждестранни юридически лица, които за данъчни цели са местни лица на държава членка на ЕС или на държава, която е страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство), се облагат с данък в размер на 5 % върху brutния размер на дивидентите (чл. 38, ал. 1 във вр. чл. 46, ал. 3 ЗДДФЛ и чл. 194, ал. 1 във вр. чл. 200, ал. 1 ЗКПО).

Доходите от дивиденди, разпределяни в полза на български търговски дружества и еднолични търговци, за данъчни цели не се признават за приходи и се изключват от данъчния финансов резултат на тази категория български лица (чл. 27, ал. 1, т. 1 от ЗКПО), с изключение на начислени приходи в резултат на разпределение на дивиденди от лицензирани дружества със специална инвестиционна цел по Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (чл. 27, ал. 2, т. 1 от ЗКПО).

Доходите от дивиденди, разпределяни в полза на местно юридическо лице, което участва в капитала на дружество като представител на държавата, или в полза на договорен фонд не се облагат с данък при източника в България (чл. 194, ал. 3, т. 1 и т. 2 от ЗКПО).

Данъчното третиране на доходите от дивиденди, изплатени в полза на чуждестранни юридически лица, които за данъчни цели са местни лица на държава членка на ЕС или на държава, която е страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство, следва да бъде уредено в законодателството на съответната държава членка на ЕС или страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство. Доходите на тези лица не се облагат с данък при източника в България (чл. 194, ал. 3, т. 3 от ЗКПО).

Дружеството поема отговорност за удържане на данъци при източника в случаите, когато е налице нормативно изискване за това в приложимите данъчни закони.

РАЗДЕЛ 3. РЕД И УСЛОВИЯ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИ

Точка 3.1 Условия и прогнозен график на предлагането

Точка 3.1.1. Условия, на които подлежи предлагането

Публичното предлагане се извършва съгласно изискването на чл. 6, ал. 2 и чл. 13 от ЗДСИЦДС и на основание взето решение от Учредителното събрание на акционерите на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ, проведено на 07.05.2025 г.

Условията, на които е подчинено публичното предлагане на акциите от емисията от увеличението на капитала на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ, са нормативно регламентирани в ЗППЦК, Наредба № 2, Наредба № 38, Правилата на БФБ и Правилника на ЦД.

Точка 3.1.2. Общ размер на предлагането

Предмет на публично предлагане са емисия акции, емитирани от „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ. Дружеството предлага 3 (три) броя нови акции с номинална стойност от 50 000 (петдесет хиляди) лв. Капиталът преди публичното предлагане е в размер на 500 000 (петстотин хиляди) лв., а след евентуално успешно приключване на предлагането капитала ще бъде в размер на 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лв., което означава, че увеличението е в размер на 30 % (тридесет на сто) от капитала на Дружеството, а предлаганите акции ще представляват 23,08 (двадесет и три цяло и осем десети) % от капитала на Дружеството след увеличението му. Предлагането ще

ПРОЕКТ НА ПРОСПЕКТ ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ НА
„БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ

бъде извършвано само на територията на Република България. За да се счита предлагането на акциите за успешно трябва да бъдат записани и платени всички 3 (три) броя акции, като няма ограничения за минимален или максимален брой акции за записване от един инвеститор. Емисионната цена на всяка една акция от емисията е 50 000 (петдесет хиляди) лева.

Точка 3.1.3. Период на предлагането и описание на процедура за подаване на заявление

Очакваният времеви график и датите, посочени по-долу, подлежат на промяна без предварително уведомление:

Дата на публикуване на този Проспект	на или около 09.09.2025 г.
Дата на публикуване на съобщението за Предлагането	на или около 09.09.2025 г.
Начало на търговията с Права на БФБ и на записването на Новите Акции	на или около 16.09.2025 г.
Последен ден на търговията с Права на БФБ	на или около 16.10.2025 г.
Последен ден за прехвърляне на правата	на или около 16.10.2025 г.
Последен ден на записването на Нови Акции от лицата закупили права	на или около 24.10.2025 г.
Последен ден за заплащане на Нови Акции от всички лица, записали Нови Акции	на или около 24.10.2025 г.
Регистрация на емисията Нови Акции и Увеличението на Капитала в ТР	на или около 04.11.2025 г.
Регистриране на Новите Акции по сметки на инвеститорите в Централния Депозитар	на или около 07.11.2025 г.
Регистриране на Новите Акции в регистъра по чл. 30, ал. 1 от ЗКФН	на или около 14.11.2025 г.
Начало на търговията с Новите Акции на БФБ	на или около 25.11.2025 г.

Определянето на посочените дати се основава на допускането, че: (а) сроковете по графика се спазват без забава; и (б) процедурите при съответните институции ще протекат в най-кратки срокове, съобразно практиката им. Точните дати може да са повече или по-малко дни след посочената дата.

Новите акции се считат за издадени с регистрирането на увеличението на капитала в ЦД, като се очаква това да стане на или около 07.11.2025 г.

Точните дати ще бъдат публикувани на интернет страниците на Емитента (*www. (...) ще бъде посочена след нейното създаване*) и на интернет страницата на инвестиционния посредник ИП „КАРОЛ“ АД: www.karollbroker.bg, като в тази връзка ще бъдат извършени съответни уведомления до КФН, БФБ, обществеността и други, в съответствие с установения ред.

Издаване на права по смисъла на §1, т. 3 от допълнителните разпоредби на ЗППЦК

На основание чл. 13, ал. 2 от ЗДСИЦДС, при първоначалното увеличаване на капитала на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ се издават права. Съгласно §1, т. 3 от допълнителните разпоредби на ЗППЦК правата са „ценни книжа, даващи право за записване на определен брой акции във връзка с взето решение за увеличение на капитала на публично дружество“. Във връзка с разпоредбите на ЗДСИЦДС и на основание решение на Учредителното събрание на акционерите на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ, срещу всяка акция от увеличението се издава 1 (едно) право. При първоначалното увеличение на капитала на дружеството разпоредбите на чл. 194 от ТЗ не се прилагат, т. е. правата за участие в увеличението на капитала не се издават на съществуващите акционери, а се предлагат изцяло от упълномощения инвестиционен посредник за търговия на регулиран пазар.

Тъй като срещу всяка една нова акция от увеличението „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ издава едно право по смисъла на §1, т. 3 от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, общо срещу 3 (три) акции от увеличението на капитала Дружеството издава 3 (три) права, като всяко едно право дава право да се запише една акция от увеличението на капитала с номинална и емисионна стойност 50 000

(петдесет хиляди) лева. Правата се прехвърлят в срока за прехвърляне, определен по-долу в настоящия документ.

Съотношението между издаваните права и една нова акция е право/акции – 1/1.

Всяко лице, което желае, може да запише такъв брой акции, който е равен на броя на придобитите от него права, умножени по Съотношението право/акция.

Цялата емисия права се предлага изцяло от избора да обслужва увеличението на капитала инвестиционен посредник - ИП „КАРОЛ“ АД, със седалище и адрес на управление гр. София, бул. „Христо Ботев“ № 57.

Инвестиционният посредник предлага за търговия емисията права на регулиран пазар, а именно на основния пазар на БФБ, Сегмент за права. СД на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ публикува съобщение за публичното предлагане, началния и крайния срок за прехвърлянето на права и за записването на акции, регистрационния номер и датата на издаденото от КФН потвърждение, мястото, времето и начина на запознаване с проспекта, както и други данни, определени с наредба на КФН. Съгласно чл. 89т, ал. 2 ЗППЦК съобщението се публикува на интернет страницата на Емитента и на инвестиционните посредници, участващи в предлагането, т.е. на интернет страницата на инвестиционния посредник ИП „КАРОЛ“ АД: www.karollbroker.bg, най-малко 7 (седем) дни преди началния срок на подписката или началото на прехвърлянето на права и записването на акциите. Съобщението за предлагането може да бъде публикувано само, ако КФН е потвърдила Проспекта. Датата на публикуване на съобщението се смята за начало на публичното предлагане. Датата, посочена в съобщението, на която най-рано може да бъдат записани или закупени ценни книжа на Емитента, се смята за начало на подписката или на продажбата.

Период на предлагането и условия за участие

Начало на продажба (търговия) на правата и записване на акциите: началната дата за продажба (търговия) на правата и записването на акциите е най-рано първия работен ден, следващ изтичането на 7 (седем) дни, считано от по-късната от двете дати - публикуване на съобщението за публичното предлагане по чл. 89т ЗППЦК на интернет страницата на Емитента и на интернет страницата на упълномощения инвестиционен посредник ИП „КАРОЛ“ АД, като конкретният брой дни ще бъдат уточнени в съобщенията по чл. 89т, ал. 1 от ЗППЦК, което се очаква да бъде публикувано около 09.09.2025 г.

Очаква се началната дата на подписката и на борсовата търговия с права да е около 16.09.2025 г.

Краен срок за продажба на правата: Крайният срок за прехвърляне на правата съгласно чл. 13, ал. 7 от ЗДСИЦДС във вр. чл. 112б, ал. 4 от ЗППЦК – първият работен ден, следващ изтичането на 20 (двадесет) работни дни, считано от началната дата по предходната точка (около 16.10.2025 г., според очакванията).

Съгласно правилника на „Българска фондова борса“ АД (БФБ) последната дата за търговия с права на борсата е два работни дни преди крайната дата за прехвърляне на права.

Място, условия и ред за прехвърляне на правата: Продажбата на правата съгласно чл. 13, ал. 3, изречение второ и ал. 6 от ЗДСИЦДС, както и търговията с права, се извършва на БФБ в съответствие с изискванията на закона и борсовия правилник. Правата се предлагат за продажба от упълномощения инвестиционен посредник – ИП „КАРОЛ“ АД. Права могат да предлагат за продажба и лица, които са закупили права на БФБ, чрез подаване на поръчка за продажба до съответния инвестиционен посредник - член на БФБ, при когото е разкрита сметката за права на това лице. Правата се закупуват от инвеститорите на борсата чрез подаване на заявки за покупка до инвестиционен посредник, член на борсата. За придобиването на права по други способи се прилагат разпоредбите на Правилника на ЦД.

Сумите, получени от продажбата на правата, постъпват по специална сметка, открита от ЦД, и не могат да се ползват до вписване на увеличението на капитала на дружеството в ТР при Агенцията по вписванията. В началото на всеки работен ден от подписката ЦД публично оповестява информация за упражнените до края на предходния работен ден права.

Краен срок за записване на акции: Крайният срок за записване на акции от притежателите на права съгласно чл. 13, ал. 7 от ЗДСИЦДС, чл. 112б, ал. 5 от ЗППЦК е първият работен ден, следващ

изтичането на 5 (пет) работни дни от деня, в който изтича срока за продажба на права (очаквано около 24.10.2025 г.).

Не се допуска записване на акции преди началния и след крайния срок за записване на акции.

Инвеститорите, които желаят за запишат ценни книжа от настоящата емисия, следва да бъдат уведомени, че е възможно Емитентът да удължи еднократно срока на подписката с до 60 (шестдесет) дни, при спазване на изискванията по чл. 89л от ЗППЦК. В този случай последният ден на удължения срок се смята за краен срок на подписката.

Условия и ред за записване на акциите

Записването на акции се извършва, като за целта притежателите на права подават заявки по образец при ИП „КАРОЛ“ АД или при ИП, членове на ЦД, при които се водят клиентските сметки за притежаваните от тях права.

Юридическите лица подават заявката чрез законните си представители или чрез упълномощено от тях лице, като към писмената заявка се прилагат:

- преведени и легализирани оригинал или нотариално заверено копие на официално извлечение от съответния регистър за актуалното им състояние за заявителите, които са чуждестранни юридически лица. Идентификацията на юридическите лица, регистрирани в Република България се извършва от ИП, чрез справка в ТР или регистър БУЛСТАТ.
- документ за самоличност на физическите лица – законни представители на юридическото лице. ИП задържа заверено копие от представения документ за самоличност.
- нотариално заверено изрично пълномощно и документ за самоличност на пълномощника - при подаване на заявка, чрез пълномощник. ИП задържа за своя архив пълномощното, както и заверено копие от представения документ за самоличност.

Физическите лица подават заявките лично, като се легитимират чрез документ за самоличност, копие от който се прилага към заявката или чрез пълномощник, който се легитимира с нотариално заверено изрично пълномощно и документ за самоличност. ИП задържа за своя архив пълномощното, както и заверено копие от представения документ за самоличност. Към заявката се подписват и подават и съответните документи, декларации и други, изисквани съгласно приложимите нормативни актове относно дейността на инвестиционните посредници, прилагането на мерките срещу изпирането на пари и др.

Инвестиционните посредници, при които са подадени заявки за записване на акции, са длъжни незабавно да уведомят упълномощения инвестиционен посредник „КАРОЛ“ АД за постъпилите заявки, като съответният посредник изпрати подписаната от инвеститора заявка сканирана, на следния и - мейл адрес: info@karoll.bg, заедно с писмена декларация, че е (i) установил самоличността на записващия акции инвеститор и на неговия представител/пълномощник (ако е приложимо), както и валидността и истинността на предоставените от последния идентификационни документи и (ii) клиентът е удостоверил, че ще изпълни задължението си за заплащане на пълната емисионна стойност на записваните акции. Оригиналите на заявката и декларацията следва да бъдат изпратени на ИП „КАРОЛ“ АД на адреса на централния офис – България, гр. София, р-н Възраждане, бул. „Христо Ботев“ № 57, до изтичането на срока за записване на акции.

В резултат на подадената от обслужващия емисията ИП и от ИП, до който е подадена заявката за записване на акции от настоящата емисия информация, ЦД блокира съответния брой права по клиентската подсметка на притежателя им.

Упълномощеният ИП, както и другите лицензирани ИП, чрез които се подават заявките, в съответствие с приложимите към дейността им нормативни актове, общи условия и практика, имат правото да откажат приемането на заявки, ако не са удовлетворени от вида, формата, валидността, приложенията и други обстоятелства, свързани с представените им документи.

Записването на акции се счита за действително, само ако е направено от притежател на права, до максималния възможен брой акции и е внесена цялата емисионна стойност на записваните акции в срока и при условията, посочени по-долу. При частично заплащане на емисионната

стойност се считат записани съответния брой акции, за които същата е изплатена изцяло.

Офис на упълномощения инвестиционен посредник, където се приемат заявки

Заявките/поръчките се подават при упълномощения инвестиционен посредник

ИП „КАРОЛ“ АД, всеки работен ден от срока на подписката от 9:00 до 17:00 часа на следния адрес: България, гр. София, р-н Възраждане, бул. „Христо Ботев“ № 57

Точка 3.1.4. Кога и при какви обстоятелства предлагането може да бъде отменено или временно преустановено

Емитентът си запазва правото, след консултиране с Инвестиционния Посредник, да прекрати или отложи Предлагането, при условията по-долу и без да посочва причина за това. Ако СД на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ вземе решение за прекратяване или отлагане на Предлагането, Дружеството е длъжно да уведоми за това КФН и БФБ и инвеститорите незабавно, но не по-късно от следващия работен ден след вземане на решението, като извършва и съответните публикации по начина, описан по-долу.

Съгласно чл. 212а¹, ал. 1, т. 1, т. 7 и т. 9 от ЗППЦК, КФН може да спре временно публично предлагане за не повече от 10 последователни работни дни за всеки отделен случай, ако има достатъчно основания да смята, че съответните разпоредби на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава шеста и/или актовете по прилагането им са били нарушени; комисията може да спре или ограничи публично предлагане в случаите, когато комисията е наложила забрана или ограничение по чл. 42 от Регламент (ЕС) № 600/2014 до отмяната на забраната или ограничението; или да спре окончателно публичното предлагане или търговията с ценните книжа, когато откаже да одобри допълнение към проспекта в случаите по чл. 89с, ал. 3 ЗППЦК.

В периода от подаването на заявление за одобрение на проспекта до вземането на решение от КФН Дружеството на основание чл. 89с от ЗППЦК е длъжно в срок 3 (три) работни дни от настъпването, съответно от узнаването, на промени, които налагат поправки в проспекта, да уведоми КФН за тези промени и да внесе съответните поправки в проспекта. Съгласно ал. 2 на чл. 89с ЗППЦК при настъпване, съответно узнаване на съществени ново обстоятелство, грешка или неточност, свързани със съдържащата се в проспекта информация, които може да повлияят на оценката на ценните книжа в периода от издаване на одобрение на проспекта до изтичането на крайния срок на публичното предлагане или започването на търговията на регулиран пазар, се прилага чл. 23, параграф 1 от Регламент (ЕС) 2017/1129. В случаите по ал. 2 на чл. 89с ЗППЦК КФН отказва да одобри допълнението към проспекта, когато не са спазени изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава шеста от ЗППЦК и/или актовете по прилагането им.

Съгласно чл. 181 от ЗПФИ пазарният оператор (БФБ) може да спре или да отстрани от търговия финансов инструмент, който е престанал да отговаря на правилата на регулирания пазар, освен ако спирането или отстраняването може да увреди съществено интересите на инвеститорите или нормалното функциониране на пазара съгласно чл. 80 от Делегиран регламент (ЕС) 2017/565. Пазарният оператор оповестява на интернет страницата си решението за спиране на търговията с финансови инструменти или за отстраняването на финансови инструменти от търговията и уведомява за това КФН.

Чл. 212, ал. 1, т. 4 от ЗППЦК, чл. 276, ал. 1, т. 4 и т. 9 от ЗПФИ и чл. 20, ал. 3, т. 3 от ЗПМПЗФИ уреждат правомощията на КФН, съответно на заместник - председателя на КФН, да спре от търговия определени финансови инструменти при определени обстоятелства.

Точка 3.1.5. Възможности за намаляване на записванията

Дружеството не предвижда възможност за промяна на броя на предлаганите акции. За да се определи увеличението на капитала за успешно, то трябва да са записани и платени всички 3 (три) броя акции от увеличението на капитала.

Точка 3.1.6. Подробна информация за минималната и/или максималната сума на заявлението

Всяко лице може да запише най-малко 1 (една) нова акция и най-много такъв брой, който е равен на придобитите от него права, умножен по 1 (едно). Всяко право дава възможност за записване на 1 (една) нова акция.

Увеличаването на капитала на Дружеството изключва възможността за записване на повече от предложените акции и за конкуренция между заявките.

Точка 3.1.7. Период, през който заявлението може да бъде оттеглено

Съгласно законовата дефиниция под „записване“ се разбира безусловно и неотменяемо волеизявление за придобиване на акциите в процеса на тяхното издаване и за заплащане на пълната им емисионна стойност (§ 1, т. 11 от ДР на ЗППЦК). В този смисъл подалият вече заявка инвеститор не може да я оттегли.

Инвеститорите, които вече са се съгласили да закупят или да запишат ценни книжа преди публикуването на допълнение в проспекта, разполагат с правото, което могат да упражнят в рамките на три работни дни след публикуването на допълнението, да оттеглят своите съгласия, при условие че важният нов фактор, съществена грешка или съществена неточност, посочени в параграф 1, на чл. 23 от Регламент (ЕС) 2017/1129 са възникнали или са били забелязани преди изтичането на срока на предлагане или предаването на ценните книжа, в зависимост от това кое ще се случи по-рано. Този срок може да бъде удължен от емитента. Крайният срок по отношение на правото на оттегляне се посочва в допълнението.

Оттеглянето на съгласията по смисъла на чл. 23, параграф 2, изречение първо от Регламент (ЕС) 2017/1129 се извършва с писмена декларация на мястото, където са били записани, съответно закупени, ценните книжа.

Емитентът отговаря за вредите, причинени от неизпълнението на задълженията по ал. 1 и 2 и чл. 23, параграф 2 от Регламент (ЕС) 2017/1129.

Точка 3.1.8. Метод и срокове за заплащане и за доставка на ценните книжа

Внасянето на емисионната стойност за акциите се извършва по специална обща набирателна сметка, открита на името на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ при банката-депозитар „ТЕКСИМ БАНК“ АД, която ще бъде посочена в съобщението за публичното предлагане по чл. 89т от ЗППЦК.

Набирателната сметка трябва да бъде заверена с вноската срещу записаните акции не по-късно от края на последния ден на подписката.

Набраните парични средства по набирателната сметка не могат да се използват преди приключване на подписката и вписването на увеличението на капитала в ТР (чл. 89м, ал. 2 от ЗППЦК). „ТЕКСИМ БАНК“ АД блокира сумите, постъпили по специалната набирателна сметка. След регистриране на увеличението на капитала на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ в ТР, средствата по набирателната сметка на Дружеството ще бъдат освободени и предоставени на разположение на Дружеството.

Удостоверителен документ за направените вноски е платежният документ (платежно нареждане или вносна бележка), който трябва да съдържа данни най-малко за името (наименованието) на инвеститора, съответно на инвестиционния посредник, действащ за сметка на инвеститора, и за общия брой заплащани акции, както и други данни съгласно указанията на ИП „КАРОЛ“ АД, които ще бъдат публикувани на неговата интернет страница.

Точка 3.1.9. Резултати от предлагането

„БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ уведомява КФН в срок от 3 (три) работни дни от приключване на подписката за нейното провеждане и резултатите от нея, включително за затруднения, спорове и други подобни при търгуването на правата и записването на акциите. В 7-дневен срок от приключване на първичното публично предлагане на акции, „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ ще изпрати уведомление до КФН относно резултата от публичното предлагане, съдържащо информация относно датата на приключване на публичното предлагане; общия брой записани акции; сумата, получена срещу записаните акции; размера на комисионните възнаграждения и други разходи по публичното предлагане, вкл. платените на КФН такси. Към уведомлението Дружеството ще приложи банково удостоверение от Банката, удостоверяващо извършените вноски по записаните акции.

Ред и срок за връщане на внесените парични средства, ако предлагането приключи неуспешно

Когато подписката приключи неуспешно, без да бъдат изпълнени предвидените в Проспекта условия, или в ТР не е вписано увеличението на капитала, в срок до един месец от уведомлението по чл. 89л, ал. 3 ЗППЦК набраните суми се връщат на лицата, записали ценни книжа, заедно с начислените от банката по чл. 89м, ал. 1 от ЗППЦК лихви. В тези случаи в деня на уведомлението по чл. 89л, ал. 3 от ЗППЦК Дружеството уведомява банката за резултата от подписката, публикува на интернет страницата си, покана до лицата, записали ценни книжа, в

която обявява условията и реда за връщане на набраните суми, и я изпраща на инвестиционните посредници, участващи в предлагането. Инвестиционните посредници, участващи в предлагането, незабавно след получаване на поканата я публикуват на интернет страниците си.

Приключване преди крайния срок

Ако всички акции от тази емисия бъдат записани преди крайния срок на подписката, Дружеството уведомява КФН в срок 3 (три) работни дни (чл. 112б, ал. 12 от ЗППЦК) и предприема необходимите действия за вписване на увеличението на капитала в ТР, а след това – за регистрация на новата емисия акции в ЦД, КФН и БФБ.

В случай че бъде постановен отказ за вписване в ТР на увеличението на капитала на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ, последното уведомява КФН по реда на ЗППЦК и Наредба № 2 за постановяването на отказа.

Точка 3.1.10 Процедура за упражняване на правото на преимуществено изкупуване, възможности за преотстъпване на правата на записване и третиране на неупражнените права на записване

При първоначално увеличаване на капитала се издават права по смисъла на § 1, т. 3 от ДР на ЗППЦК. Срещу всяка акция от увеличението се издава едно право. Цялата емисия права се предлага от инвестиционния посредник за публично търгуване на регулиран пазар БФБ. При първоначалното увеличаване на капитала на дружество със специална инвестиционна цел, в съответствие с чл. 13, ал. 3, изр. второ от ЗДСИЦДС, не се прилага чл. 194 от ТЗ.

Точка 3.2. План на разпространение и разпределение

Точка 3.2.1. Категории потенциални инвеститори

След одобрение на този Проспект за предлаганите ценни книжа, всички групи инвеститори, класифицирани за целите на ЗППЦК в §1 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК, могат да участва на равни начала в публичното предлагане на акциите.

Предлагането се извършва само на територията на Република България.

Към датата на този документ „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ и ИП „КАРОЛ“ АД не са и не възнамеряват да определят съотношения, траншове и/или количества акции, които да бъдат разпределени между отделни категории инвеститори. Не е налице предварително определено преимуществено третиране при разпределението на ценните книжа, което да осигурява на определени категории инвеститори или определени преимуществено третирани групи, процент от предлагането, запазен за такова преференциално третиране.

В рамките на предлагането, не е възможно и не се предвижда издаване и/или предлагане на допълнителен брой извън предложените 3 (три) нови акции.

Точка 3.2.2. Участие на основните акционери, членовете на управителните, надзорните или административните органи на емитента в записването, и намерения за придобиване на дял над 5 % от инвеститори

„БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ не разполага с информация дали член на СД на Дружеството възнамерява да придобие от предлаганите акции.

Акционерите с над 5 % от акциите на Дружеството, също не са го уведомили, дали възнамеряват да запишат акции от първоначалното увеличение на капитала.

Дружеството не разполага с информация дали някое друго лице (различно от членовете на СД и основните акционери на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ) възнамерява да запише над 5 % от предлаганите акции.

Към датата на настоящия проспект едноличният собственик на капитала на Емитента не е поел ангажимент за участие в подписката. В случай че вземе решение да участва, това ще бъде при равни условия с всеки друг инвеститор.

Точка 3.2.3. Оповестяване на предварителното разпределение

При предлагането на акциите от първичното публично предлагане на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ няма да има предварително разпределение на акциите. Не е налице предварително определено преимуществено третиране при разпределението на ценните книжа за която и да е категория инвеститори.

Точка 3.2.4 Процес за уведомяване на заявителите за сумата на разпределените им ценни книжа и информация дали търговията може да започне преди да бъде направено уведомлението

Уведомления за заверяването на сметките за ценни книжа на инвеститорите с Предлаганите акции ще бъдат предадени на всеки инвеститор съгласно правилата на съответния инвестиционен посредник, който управлява неговата сметка за ценни книжа.

Емитентът ще заяви записаните акции за търговия на БФБ след вписването на увеличението на капитала в ТР и след регистрацията на новите акции в ЦД и вписванията в регистъра на КФН. Търгуването на новите акции ще е възможно след приемането им за търговия на БФБ и определянето на дата, от която те ще се търгуват. Очакванията са това да стане в края на месец ноември 2025 г.

Точка 3.3. Цена

Точка 3.3.1. Цена, на която се предлагат ценните книжа и разходи за записващите лица

Емисионната стойност, на която се предлага една акция от капитала на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ е равна на номиналната и е в размер на 50 000 лв. за акция.

Разходите за инвеститорите биха се изразявали в комисионната (таксата), която ще се удържа във връзка с подаването на заявки/поръчки. Упълномощеният инвестиционен посредник ИП „КАРОЛ“ АД ще събира комисионна или такса от инвеститори, подали заявката си в офиса на ИП „КАРОЛ“ АД, съгласно обявеното в Таксата си за стандартно комисионно възнаграждение.

Инвеститорите поемат за своя сметка разходите за такси и комисиони на инвестиционния посредник, разплащателните институции, „Българска фондова борса“ АД, „Централен депозитар“ АД, свързани със закупуването на правата и записването на акциите на Дружеството.

Точка 3.3.2. Процедура за оповестяване на цената на предлагане

Цената на предлагане се оповестява чрез настоящия Проспект и е емисионната стойност в размер на 50 000 (петдесет хиляди) лева.

Точка 3.3.3. Права на настоящите акционери, ограничаване или отмяна на тези права и причини за това

Правата за пропорционално участие при увеличение на капитала на настоящите акционери на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ, съгласно чл. 112, ал. 1 от ЗППЦК и чл. 194 от ТЗ, са отменени по силата на закона и не се прилагат съгласно чл. 13, ал. 3 от ЗДСИЦДС. Цялата емисия от увеличението на капитала ще бъде предложена за записване при условията на публично предлагане по реда на чл. 13 от ЗДСИЦДС.

Настоящият акционер е придобил през последната година акции при учредяване на дружеството по емисионна цена 55 000 лева за акция, която е по-висока от предлаганата по настоящото публично предлагане емисионна цена. По-високата емисионна стойност е обусловена от необходимостта да се покрият първоначални разходи за Дружеството и за да се спазят изискванията на ЗДСИЦДС за собствен капитал.

Точка 3.3.4. Съществено разминаване между цена за публично предлагане и ефективна цена за определени лица

Членовете на СД и настоящите акционери нямат право да придобият от предлаганите акции при условия и/или на цена, различни от тези, които се прилагат за останалите инвеститори.

Точка 3.4. Пласиране и поемане на емисии

Точка 3.4.1. Координатори по предлагането

С решение на СД на Дружеството за инвестиционен посредник да обслужи увеличението на капитала е избран ИП „КАРОЛ“ АД, със седалище и адрес на управление: България, гр. София, р-н Възраждане, бул. „Христо Ботев“ № 57 – лицензиран инвестиционен посредник по смисъла на закона и отговарящ на изискванията на чл. 13, ал. 3 от ЗДСИДС.

Инвестиционният Посредник ще изпълнява функции в съответствие с изискванията на българското законодателство и съгласно Договора за посредничество, сключен между него и Емитента („Договор за посредничество“).

Инвестиционният Посредник се ангажира да приема заявки от инвеститорите за закупуване на

права и записване на акции и ще извършва определени процедурни и технически действия, в рамките на предлагането, както е предвидено в българското законодателство и този Проспект.

Точка 3.4.2. Платежни агенти

Банката, в която ще се открие специалната набирателна сметка, по която ще се внася емисионната стойност на записваните акции е банката-депозитар на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ – „ТЕКСИМ БАНК“ АД.

Депозитарна институция относно предлаганите акции и свързаните с тях права е „Централен депозитар“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Три уши“ № 6, ет. 4.

Точка 3.4.3. Лица, поели емисията

Предлаганите акции не са и няма да бъдат предмет на споразумение за поемане, съответно няма и няма да има лица, които ще поемат цялата или част от емисията.

Точка 3.4.4. Споразумение за поемане

Не се предвижда поемане или учредяване на гаранция за предлаганата емисия акции. Не съществува план за разпространение или за дистрибуция на акциите между различни инвестиционни посредници.

РАЗДЕЛ 4. ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И УСЛОВИЯ ЗА ТЪРГУВАНЕ

Точка 4.1. Пазари, до които са или ще бъдат допуснати до търговия ценните книжа

След вписването на увеличението на капитала в ТР и при спазване на нормативните процедури Емитентът ще подаде заявление до ЦД за регистриране на Емисията, както и до КФН за вписване на акциите в съответния регистър. Следва подаване на заявление до БФБ за допускане на акциите на Дружеството за търговия. Търговията с акциите ще може да започне на определената от СД на БФБ дата.

Дружеството не възнамерява да кандидатства за допускане на неговите акции за търговия на други регулирани пазари освен БФБ.

„БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ не възнамерява да кандидатства за допускане на неговите акции за търговия на пазар за растеж на МСП или на многостранни системи за търговия.

Точка 4.2. Пазари, на които се търгуват ценни книжа от същия клас

Към настоящия момент и доколкото е известно на Емитента, ценни книжа с емитент „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ от същия клас, като предлаганите с този Проспект обикновени акции, не са допуснати до търговия на регулирани пазари или пазарина трети държави, пазари за растеж на МСП или МСТ.

Точка 4.3. Паралелно записване или частно пласиране на ценни книжа от същия клас

Няма друга публична или частна подписка за акции от същия или друг клас, или за други ценни книжа, които да се организират едновременно с издаването на акциите от настоящата емисия, и за които ще се иска приемане за търговия на БФБ.

Точка 4.4. Маркет мейкъри

Емитентът не е ангажирал инвестиционни посредници, които да поемат задължение да осигуряват ликвидност на емисията чрез котировки купува и продава.

Точка 4.5. Стабилизация

Емитентът не е дал опция за превишаване размера на настоящото публично предлагане и не се предвиждат действия за ценово стабилизиране във връзка с настоящото публично предлагане.

Точка 4.6. Записване, превишаващо по размер подписката

В рамките на предлагането не е възможно и не се предвижда издаване и/или предлагане на допълнителен брой извън предложените 3 (три) нови акции.

РАЗДЕЛ 5. ПРОДАВАЩИ ДЪРЖАТЕЛИ НА ЦЕННИ КНИЖА

Точка 5.1. Име и адрес на фирмата, на лицето или субекта, предлагащ за продажба ценните книжа

Акциите от увеличението на капитала на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ представляват емисия новоиздадени акции и се предлагат за записване от името и за сметка на Дружеството. Няма съществуващи държатели на акции, които да продават акции при настоящото публично предлагане.

Правата се предлагат за първоначална продажба от Емитента, чрез обслужващия увеличението на капитала инвестиционен посредник и от лицата, придобили права чрез покупка на вторичния пазар.

Точка 5.2. Брой и клас на ценните книжа, които се предлагат от всеки от продаващите държатели на ценни книжа

Акциите от увеличението на капитала на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ не се предлагат за записване от държатели/собственици на ценни книжа, а се предлагат за записване от името и за сметка на Дружеството.

Точка 5.3. Продажба от основни акционери
Неприложимо.

Точка 5.4. Споразумения за задържане
Не са налице споразумения за задържане (lock-up agreements).

РАЗДЕЛ 6. РАЗХОДИ ПО ЕМИСИЯТА/ПРЕДЛАГАНЕТО

Точка 6.1. Общи нетни постъпления и оценка на общите разходи по емисията/предлагането
Разходите, свързани със задължителното първоначално увеличение на капитала чрез публично предлагане на акции, са представени в таблицата по-долу. В нея не са включени разходите, които се отнасят до цялостната дейност на Дружеството, като напр. таксата от 5 400 лв., дължима на КФН за издаването на лиценз на АДСИЦ. Всички посочени в таблицата по-долу разходи са за сметка на Дружеството.

Приблизителни разходи по емисията

Услуга	Приблизителен разход/лв.
Такса на КФН за потвърждаване на проспект	5 000 лв.
Такси на ЦД	3 196 лв.
• ISIN, CFI и FISN кодове на акциите	275 лв.
• ISIN, CFI и FISN кодове на правата	275 лв.
• Регистрация на емисията права	1 323 лв.
• Регистрация на новите акции	1 323 лв.
Допускане до търговия на БФБ	2 000 лв.
• Допускане до търговия на емисия права	1 000 лв.
• Допускане до търговия на акциите	1 000 лв.
Такса за упълномощения ИП	4 000 лв.

ПРОЕКТ НА ПРОСПЕКТ ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ НА
„БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ

Възнаграждение за правни консултации	11 891 лв.
ОБЩО	26 087 лв.

Разходите ще бъдат приспаднати от общите постъпления на емисията.

Посочените еднократни разходи във връзка с увеличението на капитала възлизат на 8 252,33 лв. на акция при успешно увеличение на капитала (при записани 3 акции).

За сметка на инвеститорите са разходите по сключване на сделките с права на регулиран пазар, в т.ч. комисионни на инвестиционен посредник и други такси, ако не са включени в комисионната на посредника (такси на БФБ и ЦД).

При успешност на публичното предлагане на емисията от увеличението на капитала на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ и записване и заплащане на всички предложени акции нетните постъпления за Емитента ще бъдат в размер на 123 913 лв. Разходите за публичното предлагане са в размер на 26 087 лв.

РАЗДЕЛ 7. РАЗВОДНЯВАНЕ

Разводняването при намаляване на стойността на акциите е намаляването на балансовата им стойност, респ. на печалбата на акция, в резултат на издаване на нови акции по цена, по-ниска от балансовата стойност на издадените вече акции.

Условията на настоящото предлагане предвиждат емисионната стойност на една новоиздадена акция (50 000 лв.) да е близка до балансовата стойност (53 700 лв.) на една акция, към 31.07.2025 г. (дата на изготвяне на последния изготвен финансов отчет на Емитента). Това обстоятелство не предполага разводняване по отношение балансова стойност на акциите.

Информация за размера на собствения капитал при успешно записване и заплащане на акции от настоящото увеличение на капитала е представена в следващата таблица.

	31.07.2025 г. Неодитирани данни	Увеличение (3 акции)
Собствен капитал (лв.)	537 000	687 000
Брой акции	10	13
Нетни постъпления от емисията (лв.)	-	123 913
Брутни постъпления от емисията (лв.)	-	660 913
Балансова стойност на акция (лв.)	53 700	50 839

При успешно публично предлагане (а именно записване на 3 броя акции) на цена от 50 000 лв./акция, балансовата стойност на една акция след увеличението ще възлиза на 50 839 лв., което представлява намаление на балансовата стойност на една акция с 5.32 % спрямо балансовата стойност на една акция преди увеличението и се наблюдава ефекта на разводняване на балансовата стойност на една акция.

На следващо място, за изчисляване на непосредственото разводняване на акционерното участие на акционерите, които не участват в увеличението на капитала на Дружеството, се калкулира дела на броя на новоиздадените акции в общия брой на акциите след увеличението. По този начин при успешно публично предлагане (а именно записване на 3 броя нови акции) и допускане, че акционерът/едноличният собственик на капитала няма да участва в него пряко чрез записване на нови акции, неговото участие ще се разведни с 23,08 %, като спадне от 100,00 % на 76,92 % (посочените проценти са закръглени до втория знак след десетичния символ, съгласно стандартния математически принцип за закръгляване). Към датата на настоящия проспект едноличният собственик на капитала не е поел ангажимент за участие в подписката. В случай че вземе решение да участва, това ще бъде при равни условия с всеки друг инвеститор.

РАЗДЕЛ 8. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

Точка 8.1. Консултанти по емисията

Няма консултанти във връзка с дадената емисия.

Точка 8.2. Друга одитирана или прегледана от регистрирани одитори информация

В настоящия Проспект не е включена одитирана финансова информация или друга одитирана или прегледана от регистрирани одитори информация, за която одиторите са изготвили доклад, а само информация от неодитиран финансов отчет към 31.07.2025 г.

ИЗПОЛЗВАНИ СЪКРАЩЕНИЯ

АДСИЦ – Акционерно дружество със специална инвестиционна цел

БНБ – Българска народна банка

БФБ – Българска фондова борса

ВЗ – Валутен закон

Делегиран регламент (ЕС) 2019/979 – Делегиран регламент (ЕС) 2019/979 на Комисията от 14 март 2019 година за допълнение на Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета по отношение на регулаторните технически стандарти относно основната финансова информация, съдържаща се в резюмето на проспекта, публикуването и класифицирането на проспектите, рекламните съобщения за ценни книжа, допълненията към проспектите, както и портала за уведомления и за отмяна на Делегиран регламент (ЕС) № 382/2014 на Комисията и Делегиран регламент (ЕС) 2016/301 на Комисията (текст от значение за ЕИП)

Делегиран регламент (ЕС) 2019/980 – Делегиран регламент (ЕС) 2019/980 на Комисията от 14 март 2019 година за допълнение на Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета по отношение на формата, съдържанието, проверката и одобрението на проспекта, който трябва да се публикува при публичното предлагане на ценни книжа или при допускането им до търговия на регулиран пазар, и за отмяна на Регламент (ЕО) № 809/2004 на Комисията (текст от значение за ЕИП)

ДОПК – Данъчно-осигурителен процесуален кодекс

ДР – Допълнителни разпоредби

ЕИП – Европейско икономическо пространство

ЕС – Европейски съюз

Заместник-председателя/т – заместник-председателят на Комисията за финансов надзор, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“

ЗДДФЛ – Закон за данъците върху доходите на физическите лица

ЗДКИСДПКИ – Закон за дейността на колективните инвестиционни схеми и други предприятия за колективно инвестиране

ЗДСИЦДС – Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация

ЗКПО – Закон за корпоративното подоходно облагане

ЗКФН – Закон за Комисията за финансов надзор

ЗМИП – Закон за мерките срещу изпирането на пари

ЗНФОИСУ – Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта

ЗПМПЗФИ – Закон за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти

ЗППЦК – Закон за публичното предлагане на ценни книжа

ЗПФИ – Закон за пазарите на финансови инструменти

ИП – Инвестиционен посредник

КФН – Комисия за финансов надзор

Наредба № 2 – Наредба № 2 на КФН от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до

търговия на регулиран пазар

Наредба № 8 – Наредба № 8 на КФН от 03.09.2020 г. за изискванията към дейността на централните депозитари на ценни книжа, централния регистър на ценни книжа и други лица, осъществяващи дейности, свързани със сетълмента на ценни книжа

Наредба № 13 – Наредба № 13 на КФН от 22.12.2003 г. за търгово предлагане за закупуване и замяна на акции

Наредба № 22 – Наредба № 22 на КФН от 29.07.2005 г. за условията и реда за вписване и отписване на публични дружества, други емитенти на ценни книжа и емисии ценни книжа в регистъра на Комисията за финансов надзор

Наредба № 38 – Наредба № 38 на КФН от 21.05.2020 г. за изискванията към дейността на инвестиционните посредници

Наредба № 41 – Наредба № 41 на КФН от 11.06.2008 г. за изискванията към съдържанието на обосновката на цената на акциите на публично дружество, включително към прилагането на оценъчни методи, в случаите на преобразуване, договор за съвместно предприятие и търгово предлагане

НСИ – Национален статистически институт

ОСА – Общо събрание на акционерите

Регламент (ЕС) 2017/1129 – Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета от 14 юни 2017 година относно проспекта, който трябва да се публикува при публично предлагане или допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, и за отмяна на Директива 2003/71/ЕО (текст от значение за ЕИП)

Регламент (ЕС) № 596/2014 – Регламент (ЕС) № 596/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 16 април 2014 година относно пазарната злоупотреба (Регламент относно пазарната злоупотреба) и за отмяна на Директива 2003/6/ЕО на Европейския парламент и на Съвета и директиви 2003/124/ЕО, 2003/125/ЕО и 2004/72/ЕО на Комисията (текст от значение за ЕИП)

СД – Съвета на директорите на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ

СИДДО – Спогодба за избягване на двойното данъчно облагане

ТЗ – Търговски закон

ТРРЮЛНЦ, ТР – Търговски регистър и регистър на юридическите лица с нестопанска цел

Устав – Устава на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ, който е представен в лицензионното производство и предстои да бъде приет от компетентния орган на Дружеството

ЦД – Централен депозитар

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДЕКЛАРАЦИИ

ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ЕМИТЕНТА

Долуподписаното лице, в качеството си на представляващ „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ, декларирам, че Проспектът съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.

**ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО
РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2016/679 НА
ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА
СЪВЕТА**

Асен Стоименов Лисев,
изпълнителен директор и председател на СД на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ

ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ЕМИТЕНТА

Долуподписаните членове на Съвета на директорите на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ, декларираме, че доколкото ни е известно съдържащата се в настоящия проспект информация е вярна, пълна и не е заблуждаваща.

**ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2016/679 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И
НА СЪВЕТА**

Асен Стойменов Лисев,
изпълнителен директор и
председател на Съвета на
директорите
на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ

Владислав Димитров
Христов,
зам. председател на Съвета
на директорите
на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ

Константин Василев
Проданов,
независим член на Съвета на
директорите
на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ

ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ СЪСТАВИТЕЛЯ НА ПРОСПЕКТА

Долуподписаното лице, в качеството си на съставител не този документ декларирам, че доколкото ми е известно и след като съм положил необходимата грижа и всички разумни усилия да се уверя в това - съдържащата се информация в съответните отделни части на настоящия документ е вярна и пълна, като отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

**ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО
РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2016/679 НА
ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА
СЪВЕТА**

Асен Стоименов Лисев,
изпълнителен директор и председател на СД на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ

ПРОЕКТ НА ПРОСПЕКТ ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ НА
„БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ

ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ СЪСТАВИТЕЛЯ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ НА ЕМИТЕНТА

Долуподписаното лице, в качеството си на съставител на финансовия отчет на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ, изготвен към 31.07.2025 г., декларира, че доколкото ѝ е известно съдържащата се в настоящия проспект информация е вярна, пълна и не е заблуждаваща.

**ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО
РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2016/679 НА
ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА
СЪВЕТА**

Мая Николаева Рикова
управител на „МН ПРОГРЕС КОНСУЛТ“ ЕООД